

사업자 공모 사전 공고

본 공고는 서울주택도시공사와 주택도시기금이 공동으로 출자하여 영업인가 예정인 “서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사”(이하 “리츠”)의 목적사업인 “창동상계 창업 및 문화산업단지 복합시설 건설사업”의 사전공고입니다. 향후 시행예정인 사업자 공모 이후, 선정사업자는 리츠 영업인가 이후 해당 리츠와 계약을 체결하게 됩니다.

※ 본 공고는 공모 예정 사업에 대한 공정하고 투명한 정보공개에 목적이 있으며 본 정보의 활용으로 파생되는 직/간접적 손해에 대해 어떠한 법적 책임도 없음을 알려드립니다.

1 사업개요

- 사업명 : 창동상계 창업 및 문화산업단지 복합시설 건설사업
- 위치 및 개요

위치	구분	내용
 <p>도보구 창동 1-9 일원</p>	지역지구	일반상업지역 (현 주차장)
	대지면적	10,746 m^2
	연 면 적	약 152,000 m^2 (지하포함)
	용 적 률	800% 이하
	도입시설	복합시설 - 업무시설(오피스, 오피스텔), 판매시설, 문화 및 집회시설, 자동차관련시설(공영주차장)

※ 각 도입시설에 대한 면적비율, 설계기준 등 세부사항은 사업자 공모 시 공지 예정

- 추정금액 : 약 279,000,000,000원 (V.A.T별도)

※ 공사비, 설계비, 각종 인증·심의·평가비용 포함

2

사업방식

- 본 사업은 「부동산투자회사법」에 따라 설립되는 부동산투자회사(이하 “리츠”라 함)를 활용하는 사업으로 리츠와 일괄사업자가 역할을 분담하고 협력하여 사업을 추진할 예정입니다.
- 리츠는 사업주체 및 건축주로서 아래에 해당하는 내용 등을 담당합니다.
 - 토지제공, 자금조달 및 관리
 - 공사감독 및 감리
 - 관련법령에 따른 인·허가 신청, 사용승인 신청 및 사용 검사
 - 기타 본 공모 시 규정되는 역할
- 사업자공모 후 평가에 의해 선정될 일괄사업자는 설계자 및 시공자로서 아래에 해당하는 내용 등을 담당합니다.
 - 기본설계 및 실시설계(각종 인증, 심의, 평가업무 포함)
 - 시공 및 시공에 따른 각종 업무, 인·허가 서류작성 및 지원
 - 주택도시기금 지원 및 리츠 영업인가 신청 관련 각종 서류작성 및 지원
 - 하자관리, 공사관련 민원 처리, 기타 리츠의 역할 및 책임 이외 제반 업무
 - 기타 본 공모 시 규정되는 역할

3

예상 사업일정

- 입찰기간 : 정식 공모 시 공지 예정
- 공사일정 : 정식 공모 시 공지 예정
- 공사기간 : 40개월

※ 사업여건 및 인허가 일정에 따라 상기 사업일정은 변경 가능

4

사업자 공모방식 및 참가자격

□ 사업자 공모방식 (기본설계기술제안입찰)

- 준용 규정
 - 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 (이하 “지방계약법”이라 함) 시행령 제127조의 3항, 제135조의 1항에 준함.

□ 참가자격

- 지방계약법 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의한 입찰참가자격요건을 갖추고, 지방계약법 제31조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 해당되지 아니 하여야 합니다.
- 지방계약법 시행령 제97조 제1항에 따른 일괄입찰 등의 참가자격을 갖추어야 하며, 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 입찰에 참가할 수 없습니다.
- 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자로, 주택도시기금 심사기준을 충족해야 합니다(최소규정).

HUG 신용평가등급	'18년 시공능력순위(토목건축공사업)
BB+ 이상	500위 이내

※ 컨소시엄 구성하는 경우 구성원 전원이 주택도시기금 심사기준을 충족해야 함

□ 공동도급

- 공동도급 시 공동이행방식, 분담이행방식, 혼합방식의 공동도급이 가능합니다.
 - ※ 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 (행정안전부 예규 제39호, 2018.7.9.) 제7장 공동계약 운영요령 준용
- 공동수급업체 구성원은 공동이행 및 분담이행을 포함한 3개 업체 이내로 제한합니다(단, 설계용역은 업체 수 산정시 제외).
- 구성원별 계약참여(공동이행) 최소지분율은 당해공사금액(입찰금액)의 10%이상으로 하여야 합니다(공동도급(분담이행)은 적용 제외함).
- 하나 이상의 공동 도급 건으로 본 공사에 참여할 수 없습니다.
- 공동수급체를 구성하여 참가하는 경우에는 구성원 모두 입찰참가자격 등록을 하여야 합니다.

5

기타사항

- 본 사업의 공모지침 세부내용은 추후 정식공모 시 공지 예정입니다.
- 공모보상비 기준 및 낙찰자 결정방법은 추후 정식공모 시 공지 예정입니다.
- 본 사전공고 상의 내용은 정식공모 시 변경될 수 있습니다.
- 본 사업에 대한 질의사항은 아래의 부서에 문의하시기 바랍니다.
※ 서울투자운용 주식회사 투자운용팀 (02-6958-2362)

2018. 8. 30.

“서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사”

(자산관리회사 서울투자운용주식회사)