



서울사회주택리츠 사업설명회 운영출자자(2차) 및 CM사업자 모집공고

2018.06.21(수)



서울투자운용주식회사
Seoul Investment Management Co.,Ltd.

※ 본 자료는 '18.06.18일 공고자료를 요약한 자료이며, 세부사항은 공고문 및 첨부자료를 참조 바랍니다.

I. 운영출자자(2차) 모집공고

01. 사업대상지의 개요
02. 운영출자자의 역할
03. 응모자격
04. 제출서류
05. 공모추진일정
06. 심사 및 평가기준
07. 기타사항

II. CM사업자 모집공고

01. 사업대상지의 개요
02. 운영출자자의 역할
03. 응모자격
04. 제출서류
05. 공모추진일정
06. 평가기준
07. 기타사항

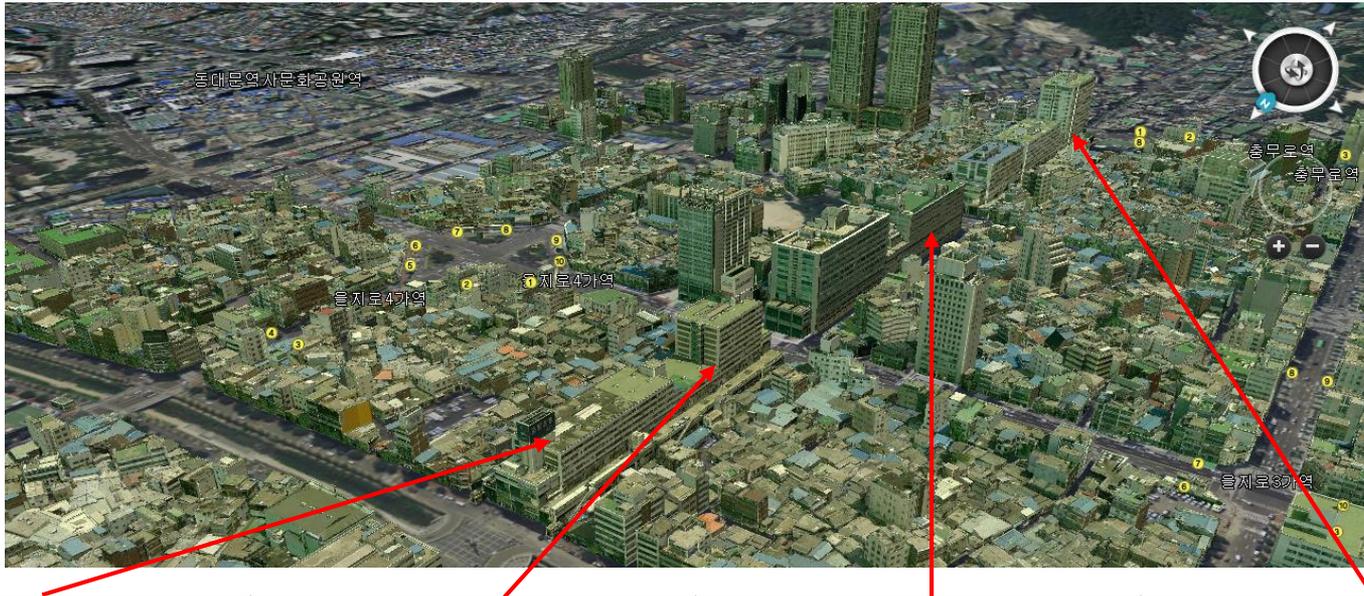
I. 운영출자자(2차) 모집공고

사업대상지 : 서울시 중구 세운상가 인근 주상복합 APT 10세대

- 세운상가 인근 주상복합 APT 중 주거시설
- 청계상가, 대림상가, 신성(인현)상가, 진양상가 해당
※ 세운상가는 업무시설로 용도변경되어 미해당



사업대상지 : 서울시 중구 세운상가 인근 주상복합 APT 10세대



| | | | |
|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| | | | |
| <p>청계상가</p> | <p>대림상가</p> | <p>신성(인현)상가</p> | <p>진양상가</p> |

사업대상지 : 서울시 중구 세운상가 인근 주상복합 APT 10세대

- 현재 3세대 확보, 추후 7세대 추가확보 예정
 - 사업대상 세대는 모두 '서울사회주택리츠'가 매입 또는 장기임차하여 제공 목표 (~2018년 12월 31일)
- ※ 단, 기한내 목표세대를 확보하지 못했을 경우 운영출자자는 확보된 세대까지만 설계, 리모델링 후 위탁관리

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| <p>신성상가 42.31m² (12.8평)</p> | <p>진양상가 71.93m² (21.8평)</p> | <p>진양상가 95.80m² (29.0평)</p> |
| <p>침실1EA Type</p> | <p>침실3EA Type</p> | <p>침실 4EA Type</p> |

① 현금 출자

○ 출자금액 : 4천만원 이상

○ 출자대상 : 「서울사회주택위탁관리부동산투자회사」 (이하 '서울사회주택리츠')

- 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사

- 부동산의 개발·취득·임대차·관리·개량의 방법으로 사회주택 등에 투자하고 그 수익을 주주에게 배당 목적

- 공고일 현재 자본금 50.3억 (주주구성 : 서울주택도시공사 99.4%, 서울투자운용 0.6%)

· 2018년 7월 중 1차 사업대상지의 운영출자자(1차)가 추가 출자 예정

- 금번 선정되는 운영출자자(2차)는 서울주택도시공사가 보유한 주식을 액면가에 매입하는 방식으로 출자

○ 출자조건

- 사업대상지에 사회주택을 설계·리모델링 공사 후 위탁관리 및 입주자모집 등 업무를 수행

- 단순히 금원만을 출자하여 투자수익을 목적으로 출자할 수 없음

- '서울사회주택리츠'는 이번 공고와 유사한 목적의 투자사업을 추가로 진행할 예정이며, 이에 따라

(1) 금회 선정되는 운영출자자와 유사한 조건으로 별도의 운영출자자에게 보유한 주식을 양도하거나 제3자 배정방식으로 신주를 발행할 수 있으며,

(2) 신규 투자사업 및 신규 주주 참여에 따라 금회 선정되는 운영출자자의 출자지분의 가치 및 배당금이 변동될 수 있음

- 금회 선정된 운영출자자는 '서울사회주택리츠'에 출자한 지분을 해당 운영출자자가 운영하는 사업이 정상적으로 종료될 때까지 양도할 수 없음

- 해당 사업이 정상적으로 종료될 경우, 운영출자자는 임대주택 운영에 대한 권리를 상실하고 출자자로서의 지위는 유지함

I ② 사회주택의 설계·시공

- 설계자 : 운영출자자 (또는 운영출자자가 선정한 설계사무소, 건설업체)
- 리모델링 시공자 : 운영출자자 (또는 운영출자자와 공동 신청하는 건설업체)
- 비용부담자 : 서울사회주택 리츠
 - 등기부등본상 면적 기준 1m²당 556,000원 이내 (VAT 포함, 약 1,838천원/평)

- ※ 설계비, 리모델링 공사비, 주거성능 개선 공사비, 철거비, 폐기물처리비, 설계·공사기간 관리비, 각종 인입비, 집기류, 가전제품, 이동식 가구 등 사회주택 운영을 위한 일체의 비용으로 서울사회주택리츠 부담 금액 대비 초과 비용 발생시 운영출자자가 부담
- ※ <붙임4> SH공사 설계 및 시공 유의사항, <붙임5> 리모델링형 사회주택 건축가이드라인과 동등 이상의 수준으로 설계 및 리모델링 공사를 수행
- ※ 단, 관련 기준 중 Slab 두께, 매립배관 등 기존 건축물의 한계로 적용이 불가능한 부분은 협의를 통해 조정 가능

- 리모델링 공사 진행에 따라 공사비 분할 지급

| 단계 | 착공시(선급금) | 공사완료시 | 계 |
|------|----------|-------|------|
| 지급비율 | 40% | 60% | 100% |

- 운영출자자는 공사관련 보증서 제출

| 보증서 구분 | 선급금 보증 | 계약이행 보증 | 하자보증 |
|--------|-------------|-------------------|------------------|
| 기준 | 선급금 전액, 1개월 | 계약금액의 10%, 공기+1개월 | 계약금액의 3%, 준공후 5년 |

I ② 사회주택의 설계·시공

○ 리모델링 공사 기간

- 운영출자자 선정 후 1개월 이내 설계완료 후 착공
- 착공 후 1개월 이내 공사완료 후 운영 착수

○ 설계, 리모델링 관련 주안점

- (1) Share House 형태로 <붙임5> 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인에 따른 공간별 주거면적, 개실, 위생시설 설치기준 충족
- (2) 청년 창업자를 위한 Co-living 환경 구축
 - 세운상가 인근의 스타트업 환경에 최적화된 주거·생활공간을 제공하여 창의적인 상품개발 아이디어를 지닌 청년 메이커의 유입·정주 유도
 - 24시간 작업실, 생활공간형 작업실 등 수요자 니즈 반영한 건축설계
 - 세운상가 일대의 기술장인-청년 창업자 간 지역네트워크 형성 지원
- (3) 주거성능 개선
 - 단열, 차음, 실내공기질, 소방안전 분야 환경 개선
 - 노후화된 냉·난방 설비 및 배관 개선 등을 통해 에너지 효율화
 - 타겟 수요층의 눈높이에 맞춘 인테리어 디자인 적용

③ 임대사업의 위탁관리

○ 업무범위

- 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정
- 연내 추가매입이 가능한 물건 발굴 (대림, 청계, 신성, 진양상가내 APT, 감정평가금액 이내)
- 입주자 특성에 맞는 커뮤니티 프로그램 운영으로 공동체 활성화
- 위탁관리형 주택임대관리업자로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조 1항, 2항에 따른 업무
- 시설의 유지, 관리에 소요되는 비용은 운영연차에 따라 운영출자자 또는 리츠가 구분하여 분담

| 기간 | 준공후~10년차 | 11년차~20년차 | 21년차 이후 |
|------|----------|-----------|----------------------------|
| 부담주체 | 운영출자자 | 서울사회주택리츠 | 대수선, 리모델링 필요여부에 따라 협의하여 결정 |

[참고] 민간임대주택에 관한 특별법 (민간임대주택법)

제11조(주택임대관리업자의 업무 범위)

- ① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
 2. 임대료의 부과·징수 등
 3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)
- ② 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무
 2. 그 밖에 임차인의 주거 편의를 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무

③ 임대사업의 위탁관리

○ 위탁관리 수수료

- 기본 수수료 : 가능총임대료 총액의 25%
- ※ 가능총임대료 : 임대되는 주택의 공실률이 0%인 경우 월 임대료
- 성과 수수료 : 가능총임대료의 90%를 초과하는 임대수입의 50%
- 관리비 및 공과금은 실비 수준으로 임차인이 부담

○ 계약기간

- 임대차 개시일로부터 10년 (1회에 한해 10년 기간 내에서 연장 가능)
- 10년 운영 이후 운영출자자에게 우선매수청구권 부여
- 매매가격은 매도자, 매수자가 각각 산정한 복수의 감정평가사의 평가금액의 평균값을 기준으로 함
- 단, 계약기간 중에도 5년 단위의 임대운영 실적에 대한 평가결과에 따라 계약해지가 가능함

○ 입주자 모집 및 주택의 임대조건

- 소득요건 : 입주시점 기준 만 40세 미만 무주택자로서, 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하
- 주택의 임대료 수준 : 시세 80% 이하 (보증금은 500만원/인 기준으로 리츠, 운영출자자 간 협의)
- 주택 임대차 : 서울사회주택리츠와 입주희망자간 임대차계약 체결
(임대조건 : 임대료 인상율 2년 단위 5%이내, 최장 거주기간 10년)
- 세운상가군 일대 사업자에 대한 입주 우선순위 부여 (세부조건은 모집공고 시점 서울시 관련부서와 협의)
- 입주자 혜택
- 세운상가군 도시재생사업으로 조성된 주민공동이용시설 사용 등

③ 임대사업의 위탁관리

[참고] 위탁관리에 따른 수입 Simulation

- 최초 시작 세대수(3세대) 기준

(단위 : 천원/월, VAT 포함)

| | 항목 | 계산 | Case 1 | Case 2 | Case 3 | Case 4 | 비고 |
|---|------------|-------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| A | 임대인원 | | 9인 | 9인 | 9인 | 9인 | 평균3인/세대 |
| B | 공실 | | 0인 | 1인 | 2인 | 3인 | |
| C | 가능임대료(인당) | | 270 | 270 | 270 | 270 | 월세가정값 |
| D | 가능임대료(총액) | A X C | 2,430 | 2,430 | 2,430 | 2,430 | |
| E | 가능임대료(90%) | D X 90% | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | |
| F | 실제총임대료 | (A-B) X C | 2,430 | 2,160 | 1,890 | 1,620 | |
| G | 기본수수료 | D X 10% | 608 | 608 | 608 | 608 | |
| H | 성과수수료 | (F-E) X 50% | 122 | - | - | - | |
| I | 수수료 총액 | G + H | 729 | 608 | 608 | 608 | |

- 목표세대수(10세대) 확보기준

| | 항목 | 계산 | Case 5 | Case 6 | Case 7 | Case 8 | 비고 |
|---|------------|-------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| A | 임대인원 | | 30인 | 30인 | 30인 | 30인 | 평균3인/세대 |
| B | 공실 | | 0인 | 1인 | 2인 | 3인 | |
| C | 가능임대료(인당) | | 270 | 270 | 270 | 270 | 월세가정값 |
| D | 가능임대료(총액) | A X C | 8,100 | 8,100 | 8,100 | 8,100 | |
| E | 가능임대료(90%) | D X 90% | 7,290 | 7,290 | 7,290 | 7,290 | |
| F | 실제총임대료 | (A-B) X C | 8,100 | 7,830 | 7,560 | 7,290 | |
| G | 기본수수료 | D X 10% | 2,025 | 2,025 | 2,025 | 2,025 | |
| H | 성과수수료 | (F-E) X 50% | 405 | 270 | 135 | - | |
| I | 수수료 총액 | G + H | 2,430 | 2,295 | 2,160 | 2,025 | |

- 사회주택 운영에 따른 예상 수입 = 연간 730만원 ~ 2,916만원

※ 상기 Simulation은 가정에 의한 예시로, 건축계획, 임대료 책정, 감정평가금액 등에 의해 변동 가능)

I 응모자격

- 「서울특별시 사회주택 활성화 지원조례」 제2조 제3호 '주거관련 사회적 경제 주체'에 해당하는 자
 - 「민법」에 따른 비영리법인
 - 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
 - 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
 - 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
 - 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
 - 「중소기업법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정
- ※ 비영리법인, 공익법인, 사회적협동조합, 사회적기업은 가점(2점) 부여
- 시공, 설계 능력이 없는 경우 분담이행방식의 공동수급체를 구성하여 사업 신청 가능
 - 사업신청자는 공동수급체를 구성하는 구성원의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인(이하 "대표법인")의 명의로 사업신청을 해야 하며, 서울사회주택리츠 및 서울투자운용(주)은 대표법인에 대한 통지와 협의로서 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음함
 - 대표법인은 '주거관련사회적경제주체'에 해당하여야 하며, '서울사회주택리츠' 출자금 전액을 부담하여 주주로 참여하고 주택임대사업 관리 업무를 수행하여야 함
 - 공동수급체를 구성하여 사업신청을 하는 경우 각 구성원별로 분담하여 수행하는 업무가 명기된 '공동수급체 구성 및 대표법인 선임서'를 제출하여야 함
 - 공동수급체를 구성할 경우, 각 분야별 공동이행은 불가함

I 응모자격

○ 분야별 업무수행을 위해 다음 각 호의 자격 요건 충족

- 주택임대사업자는 「민간임대주택법」 제7조, 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따른 '위탁관리형 주택임대관리업'으로 등록하였거나, 임대관리 착수 전에 등록이 가능한 업체여야 함
 - 설계 및 리모델링 시공자는 사업신청서류 접수일 기준 「건설산업기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조 별표1에 따른 '건축공사업', '토목건축공사업' 또는 '실내건축공사업' 으로 등록된 업체여야 함
- ※ 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자 (법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 사업참여 불가

I 사업제안서

○ 사업신청서 및 각종 증빙자료 1부

- 참여신청서
- 서약서
- 사업계획서
- (공동수급체 구성시) 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서
- 사업자등록증 사본 (원본대조필)
- 법인인감증명서 및 법인등기부등본
- 위임장 및 재직증명서 (대리인인 경우)
- 법인(단체) 재정상태 증빙서류
 - : 직전 년도 세무서 발급 재무제표 증명서, 공모참여 직전월까지의 회계사(세무사)가 확인한 재무제표확인서
- 운영, 설계 및 리모델링 공사 관련 자격요건 증빙서류
 - ① 비영리법인, 사회적기업, 사회적협동조합 등에 대한 증빙
 - ② 사회주택의 공급 및 운영이 정관상 사업목적임에 대한 증빙
- 최근 3년내 유사사업 실적 증빙서류
 - : 대한건설협회의 실적확인서 (시공), 계약서 사본 (운영)
- 사회주택 전담 관리운영 인력 증빙서류
 - : 재직증명서, 이력서 등

○ 사업계획서 10부 : 30페이지 이내

○ 사업신청서류, 각종 증빙자료, 사업계획서 및 발표자료(PPT 12장이내)가 담긴 USB 1매

공모 추진일정

| 구 분 | 내용 |
|--------------|--|
| 공모 공고 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 18일(월) - 서울투자운용(주) 홈페이지 (http://seoulreits.co.kr) 게시 (열린경영 → 입찰계약 게시판) |
| 사업설명회 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 21일(목) 15시~ - 세운상가 5층 '세운 메이커스 교육장 ' |
| 현장답사 신청 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 22일(금) ~18시까지 - 참여 희망업체 유선 신청 : 02) 6958-2363 |
| 현장 답사 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 25일(월) 오후, 상세 일정 추후 통보 - 진양상가, 신성상가 기획보 사업대상세대 3세대 |
| 질의 접수 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 22일(금) ~ 06월 25일(월) 17시까지 - 별첨 양식으로 활용하여 작성된 질의서를 e-mail 접수 후 1주일 이내에 서울투자운용(주) 홈페이지에 답변 게시 ※ 질의접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr |
| 사업신청서류 접수 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 07월 13일(월) 13시~15시 직접 방문접수 - 서울시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층 서울투자운용(주) 투자운용본부 ※ 대리인 접수시 위임장 및 재직증명서 지참 |
| 우선협상대상자 선정발표 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업신청서류 접수 후 14일 이내 (리츠 내부 사정에 따라 일정 변경 가능) |

I 심사 및 우선협상대상자 선정

○ 사업제안서 심사위원회 개최

- 위원 : 분야별 전문가로 구성
- 실시일시는 심사위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보 예정
- 8개사를 초과하여 사업제안서가 접수되었을 경우, 사전 정량평가 점수 순서에 따라 8개사 이하로 심사대상 참여자 선정
- 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우, 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정
(단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)

○ 심사방법

- 서류심사 및 프리젠테이션(질의응답 포함 30분 이내, PPT 12장 이내)
- 심사기준 : 정량적 평가(20점), 정성적 평가(80점)
- 우선협상대상자 선정발표 : 사업신청서류 접수 후 14일 이내 (리츠 내부 사정에 따라 변동 가능)

I 평가기준 및 배점 (정량적 평가 20점)

| 구분 | 평가항목 | 평가요소 | | | | 배점한도 | |
|--------------------|----------------------|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|---|
| | | 250% 초과 | 250~150% | 150~50% | 50% 미만 | | |
| 정량적 평가 (20점) | 재정 건전성 (a+b)/2 | 부채비율 (a) | 250% 초과 0 | 250~150% 1 | 150~50% 3 | 50% 미만 5 | 5 |
| | | 유동비율 (b) | 25% 미만 0 | 25~50% 1 | 50~100% 3 | 100%초과 5 | |
| | 최근 3년내 유사사업실적 | | 3건 미만 0 | 3건~6건 1 | 7건~9건 3 | 10건 이상 5 | 5 |
| | | (※주택임대사업 ○건, 단순 집수리가 아닌 대수선 ○건, 신축 ○건 및 이와 유사한 사업) | | | | | |
| | 사회주택 전담 관리운영 인력 | | 1인 0 | 2인 1 | 3~4인 3 | 5인 이상 5 | 5 |
| | | | | | | | |
| | 리츠 출자금액 | | 0.4억 미만 탈락 | 0.4억 이상 0.7억 미만 1 | 0.7억 이상 1.0억 미만 2 | 1.0억 이상 3 | 3 |
| | | | | | | | |
| | 운영사업자 지위 | | 주거관련사회적경제주체 (서울시 조례 기준 충족) | | 사회적경제주체 (사회적기업, 사회적협동조합 등) | | 2 |
| | | | 0 | | 2 | | |

※ 공동수급체를 구성하여 사업참가 신청시 정량적 평가 산출 기준

- 재정 건정성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.
- 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (소수점 셋째자리에서 반올림)

I 평가기준 및 배점 (정성적 평가 80점)

| 구분 | 평가항목 | 평가요소 | 배점한도 |
|------------------------------------|---------------------------|---|------|
| 안서 평가 정성적 평가 (80점) | ■ 사업계획서 | - 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 - 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부) | 10 |
| | ■ 사업수행능력 | - 사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 - 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성 | 20 |
| | ■ 건축 계획 (설계, 시공) | - 지역특성에 최적화된 주거, 생활공간 계획 - 수요자의 니즈를 반영한 공간 계획 - 주거성능 개선 계획 (단열, 차음, 실내공기질, 에너지효율 등) - 적정 수준의 마감재 반영 계획 - 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획 | 20 |
| | ■ 커뮤니티 프로그램 | - 커뮤니티 프로그램의 창의성 및 실현가능성 - 입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 - 지역사회와의 연계 여부 | 10 |
| | ■ 입주자 모집 임대 운영 및 입주자관리 | - 입주자 모집 및 마케팅 전략 - 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획 | 10 |
| | ■ 유지관리 | - 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성 | 10 |

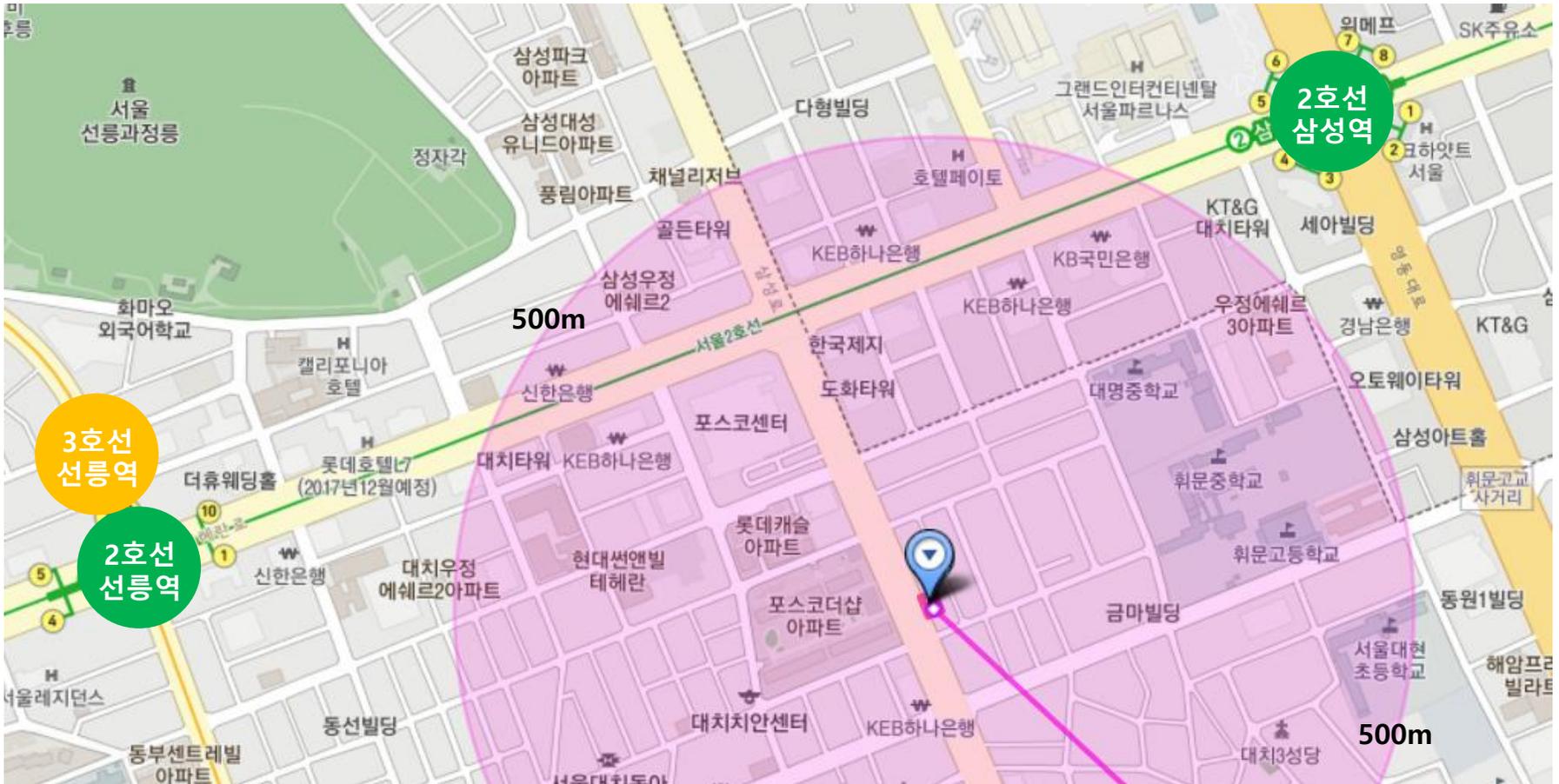
I 기타 유의사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안사가 부담함
- 제안서의 모든 내용은 근거자료 및 참고자료를 제시하여야 하며 내용에 대한 확인 검증이 필요한 경우 제안사에 입증자료를 요구할 수 있고, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 현지실사를 할 수 있으며, 이에 따라 제출된 서류는 사업제안서와 동일한 효력을 가짐
- 제출된 사업제안서의 내용은 서울투자운용(주) 및 서울사회주택리츠에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결 시 계약조건의 일부로 간주함
- 제안업체는 평가결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 공고와 관련하여 해석상의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 조정함
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사 간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 입찰관련 공지사항 등은 서울투자운용(주) 홈페이지에 수시로 공지 예정
- 기타 사항은 아래 주소로 문의
 - 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층 서울투자운용(주) 투자운영팀
 - 연락처 : 02-6958-2363 / socialhousing@seoulreits.co.kr

II. CM사업자 모집공고

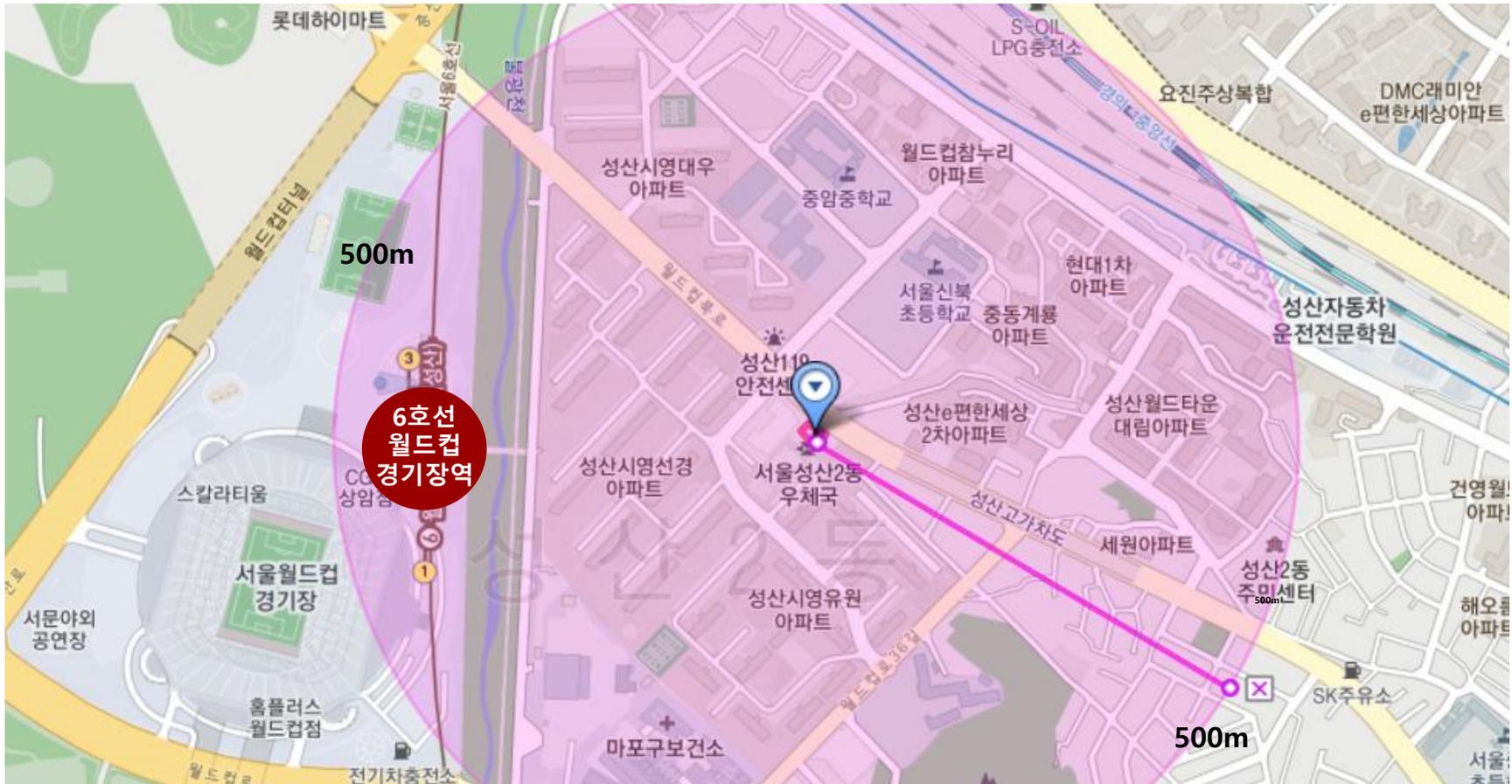
사업대상지 1 : 서울시 강남구 대치동 959-5

- 규모 : 대지 307㎡(93평), 연면적 1,084㎡(328평), 지하1층 ~ 지상6층
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역 (일반미관지구)
- 삼성역, 선릉역 인근 대로변에 위치하고 있으며, 현재 설계 인허가 진행 중으로 규모 변동 가능



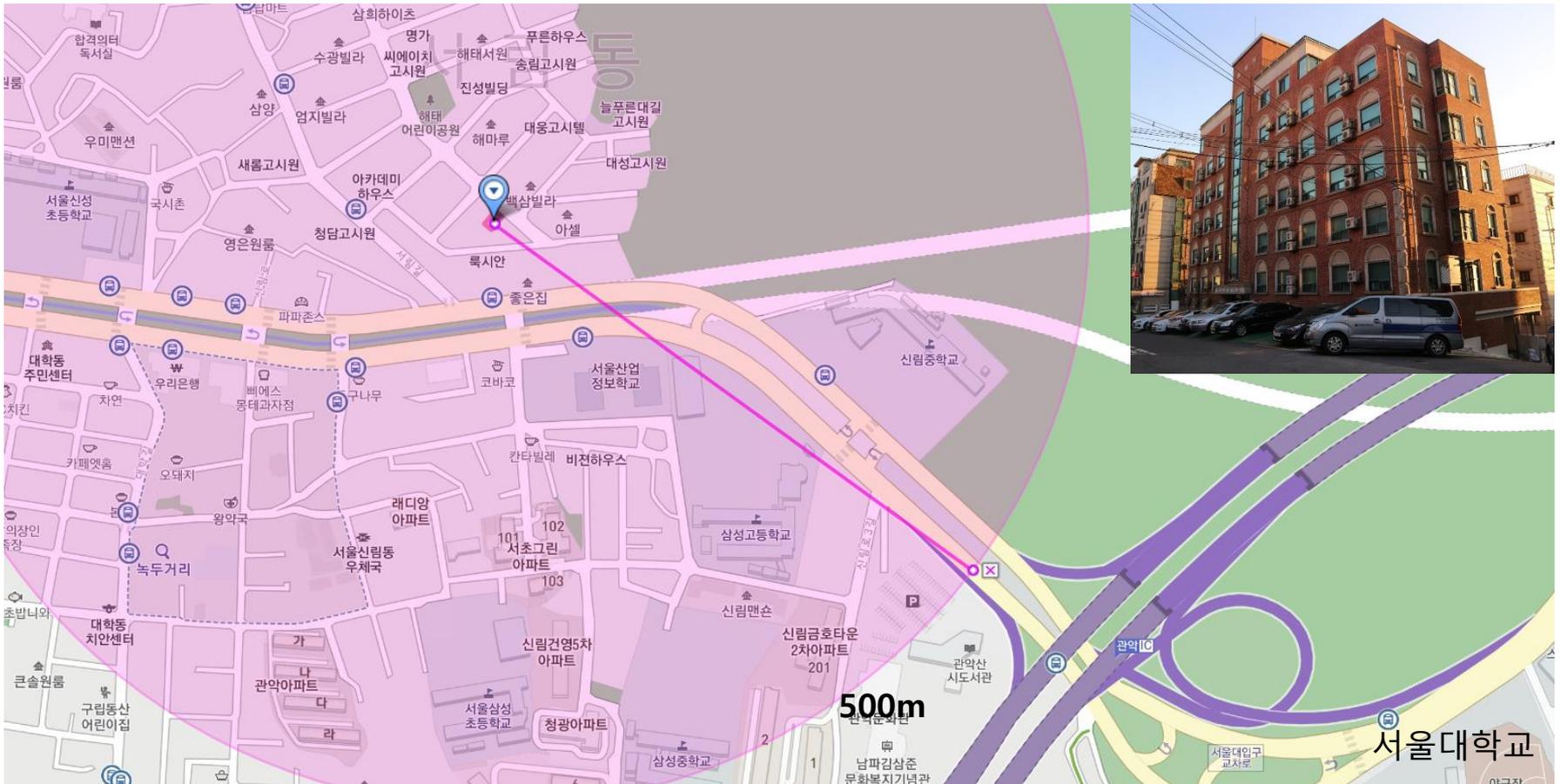
사업대상지 2 : 서울시 마포구 성산동 451

- 규모 : 대지 330m²(100평), 연면적 1,019m²(308평), 지상6층 (변동가능)
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역 (일반미관지구)
- 월드컵경기장역 인근 APT 단지 사이에 위치하고 있으며, 현재 설계 인허가 진행 중



사업대상지 3 : 서울시 관악구 신림동 451외

- 규모 : 대지 407㎡(123평), 연면적 1,518㎡(459평), 지하1층~지상6층
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역
- 현재 근린생활시설(고시원)으로 사용 중이며, 이후 연립주택+판매시설로 리모델링 추진



① 현금 출자

○ 출자금액 : 3천만원

○ 출자대상 : 「서울사회주택위탁관리부동산투자회사」 (이하 '서울사회주택리츠')

- 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사

- 부동산의 개발·취득·임대차·관리·개량의 방법으로 사회주택 등에 투자하고 그 수익을 주주에게 배당 목적

- 공고일 현재 자본금 50.3억 (주주구성 : 서울주택도시공사 99.4%, 서울투자운용 0.6%)

· 2018년 7월 중 1차 사업대상지의 운영출자자(1차)가 추가 출자 예정

- 금번 선정되는 운영출자자(2차)는 서울주택도시공사가 보유한 주식을 액면가에 매입하는 방식으로 출자

○ 출자조건

- 사업대상지에 대한 CM업무 수행

- 단순히 금원만을 출자하여 투자수익을 목적으로 출자할 수 없음

- '서울사회주택리츠'는 이번 공고와 유사한 목적의 투자사업을 추가로 진행할 예정이며, 이에 따라

(1) 금회 선정되는 CM사업자와 유사한 조건으로 별도의 운영출자자(또는 출자를 수반하는 용역사)에게 보유한 주식을 양도하거나 제3자 배정방식으로 신주를 발행할 수 있으며,

(2) 신규 투자사업 및 신규 주주 참여에 따라 금회 선정되는 CM사업자의 출자지분의 가치 및 배당금이 변동될 수 있음

- 금회 선정된 CM사업자는 출자 후 10년간 또는 1회에 한해 10년의 기간내에서 연장한 기간내에서 연장된 기간까지 리츠가 시행하는 사업에 대한 CM용역 업무를 수행하며, **수행기간동안 출자자 지위 유지**

- CM사업자의 귀책사유 또는 평가에 의해 더 이상 CM사업자가 업무를 수행하기 곤란하다고 판단될 경우 CM사업자는 보유주식 양도 가능하며, 주식양도에 대한 세부적인 사항은 별도의 주주간 협약으로 정함

I ② 사회주택에 대한 CM 용역

- 각 개별사업장에 대해 서울사회주택리츠와 용역계약을 체결 후 설계검토 및 공사 중 품질점검 업무 수행
 - 현재 확정되어 진행 중인 3개 사업장 대상
 - 이후 추가 편입되는 신축 또는 리모델링 사업장에 대한 우선권 부여 (단순 APT 리모델링 사업은 제외)
- 법적 감리업무와 별개로 실시설계 검토 및 공사 중 주요 시점에 품질점검을 실시하여 소규모 사업장의 건설관리상 취약점 보완
- 용역비 : **14,300,000원/사업장 (VAT포함)**

- ① 실시설계 도면검토 실시 (착공 전 1회, 건축/전기/설비 분야)
 - 설계단계 법규위반 여부 및 최소 마감자재 기준 반영여부 확인
- ② 공사단계별 품질점검 (공사기간 총 4회, 건축/전기/설비 분야)
 - 착공시점, 골조공사, 마감공사, 준공시점 총 4회, 비상주
 - 서울시, SH공사의 관련기준 준수 : 붙임 자료 참조
- ③ 용역비는 매년 '엔지니어링 기술자 노임단가' 상승률 이내에서 조정

- 용역비는 점검 단계별 2회 분할 지급

| 단계 | 착공시 | 공사완료시 | 계 |
|------|-----|-------|------|
| 지급비율 | 40% | 60% | 100% |

- CM사업자는 용역계약 시점 계약이행 보증 제출 (계약금액의 10%, 공시기간+1개월)

I 응모자격

- 「서울특별시 사회주택 활성화 지원조례」 제2조 제3호 '주거관련 사회적 경제 주체'에 해당하는 자
 - 「민법」에 따른 비영리법인
 - 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
 - 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
 - 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
 - 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
 - 「중소기업법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정
- ※ 비영리법인, 공익법인, 사회적협동조합, 사회적기업은 가점(5점) 부여
- 사업신청일 기준 하기 각 호의 자격요건을 모두 충족
 - 공동 또는 분담이행은 불가하면 단독으로 참여
 - 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자 (법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 참여 불가
- 사업신청일 기준 하기 각 호의 자격요건 중 하나를 충족
 - 「건축사법」에 따른 '건축사사무소'
 - 「건설기술진흥법」에 의한 건설기술용역업(종합) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-일반) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-일반) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-건설사업관리)

I 사업제안서

○ 사업신청서 및 각종 증빙자료 1부

- 참여신청서
- 서약서
- 사업계획서
- (공동수급체 구성시) 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서
- 사업자등록증 사본 (원본대조필)
- 법인인감증명서 및 법인등기부등본
- 위임장 및 재직증명서 (대리인인 경우)
- 법인(단체) 재정상태 증빙서류
: 직전 년도 세무서 발급 재무제표 증명서, 공모참여 직전월까지의 회계사(세무사)가 확인한 재무제표확인서
- 자격요건 증빙서류
 - ① 비영리법인, 사회적기업, 사회적협동조합 등에 대한 증빙
 - ② 건축사사무소, 건설기술용역업 등 등록 증빙서류
- 최근 3년내 유사사업 실적 증빙서류
: 계약서 사본 등
- 보유 기술자 관련 증빙서류
: 재직증명서, 이력서 등

○ 사업계획서 10부 : 30페이지 이내

○ 사업신청서류, 각종 증빙자료, 사업계획서 및 발표자료(PPT 12장이내)가 담긴 USB 1매

I 공모 추진일정

| 구 분 | 내용 |
|--------------|--|
| 공모 공고 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 18일(월) - 서울투자운용(주) 홈페이지 (http://seoulreits.co.kr) 게시 (열린경영 → 입찰계약 게시판) |
| 사업설명회 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 21일(목) 15시~ - 세운상가 5층 '세운 메이커스 교육장 ' |
| 질의 접수 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 06월 21일(목) ~ 06월 22일(금) 17시까지 - 별첨 양식으로 활용하여 작성된 질의서를 e-mail 접수 후 1주일 이내에 서울투자운용(주) 홈페이지에 답변 게시 ※ 질의접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr |
| 사업신청서류 접수 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018년 07월 06일(금) 13시~15시 직접 방문접수 - 서울시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층 서울투자운용(주) 투자운용본부 ※ 대리인 접수시 위임장 및 재직증명서 지참 |
| 우선협상대상자 선정발표 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업신청서류 접수 후 14일 이내 (리츠 내부 사정에 따라 일정 변경 가능) |

I 심사 및 우선협상대상자 선정

○ 사업제안서 심사위원회 개최

- 위원 : 분야별 전문가로 구성
- 실시일시는 심사위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보 예정
- 8개사를 초과하여 사업제안서가 접수되었을 경우, 사전 정량평가 점수 순서에 따라 8개사 이하로 심사대상 참여자 선정
- 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우, 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정
(단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)

○ 심사방법

- 서류심사 및 프리젠테이션(질의응답 포함 30분 이내, PPT 12장 이내)
- 심사기준 : 정량적 평가(20점), 정성적 평가(80점)
- 우선협상대상자 선정발표 : 사업신청서류 접수 후 14일 이내 (리츠 내부 사정에 따라 변동 가능)

I 평가기준 및 배점 (정량적 평가 20점)

| 구 분 | 평가항목 | 평가요소 | | | | 배점한도 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|--------|---|
| 제 안 서 | ■ 재정 건전성 (a+b)/2 | 부채비율 (a) | 250% 초과 | 250~150% | 150~50% | 50% 미만 | 5 |
| | | | 0 | 1 | 3 | 5 | |
| | | 유동비율 (b) | 25% 미만 | 25~50% | 50~100% | 100%초과 | |
| | | | 0 | 1 | 3 | 5 | |
| | ■ 최근 3년내 유사사업실적 | 3건 미만 | 3건~6건 | 7건~9건 | 10건 이상 | 5 | |
| | | 0 | 1 | 3 | 5 | | |
| | | ※ 감리 또는 건설사업관리 용역 수행 실적 / 계약기준 | | | | | |
| | ■ 보유 기술자 수 (고급기술자 이상) | 1인 | 2인 | 3~4인 | 5인 이상 | 5 | |
| | | 0 | 1 | 3 | 5 | | |
| | ■ 리츠 출자금액 | 3천만원 미만 | | 3천만원 이상 | | 0 | |
| | | 탈락 | | 0 | | | |
| | ■ CM사업자 지위 | 주거관련사회적경제주체 (서울시 조례 기준 충족) | | 비영리법인, 공익법인, 사회적기업, 사회적협동조합 | | 5 | |
| 0 | | 5 | | | | | |

I 평가기준 및 배점 (정성적 평가 80점)

| 구 분 | 평가항목 | 평가요소 | 배점한도 |
|------------------------------|-------------|---|------|
| 평가 정성적 평가 (80점) | ■ 제안의 개요 | -사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 - 계약목적 및 기대효과의 실현가능성 | 10 |
| | ■ 설계검토 계획 | -사회주택사업의 설계 측면 특성 이해 - 사회주택 관련 설계기준 분석 및 적용방안 검토 -설계검토 수행계획의 적정성 | 20 |
| | ■ 시공품질관리 계획 | - 사회주택사업의 시공품질관리 측면 특성 이해 - 사회주택 관련 시공기준 분석 및 적용방안 검토 - 시공단계 품질관리 수행계획의 적정성 | 20 |
| | ■ 수행조직 구성 | -CM업무 수행조직 및 인력운영계획의 적정성 | 15 |
| | ■ 업무지원 체계 | - CM업무 수행 이외 리츠업무 지원 방안 | 15 |

I 기타 유의사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안사가 부담함
- 제안서의 모든 내용은 근거자료 및 참고자료를 제시하여야 하며 내용에 대한 확인 검증이 필요한 경우 제안사에 입증자료를 요구할 수 있고, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 현지실사를 할 수 있으며, 이에 따라 제출된 서류는 사업제안서와 동일한 효력을 가짐
- 제출된 사업제안서의 내용은 서울투자운용(주) 및 서울사회주택리츠에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결 시 계약조건의 일부로 간주함
- 제안업체는 평가결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 공고와 관련하여 해석상의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 조정함
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사 간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 입찰관련 공지사항 등은 서울투자운용(주) 홈페이지에 수시로 공지 예정
- 기타 사항은 아래 주소로 문의
 - 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층 서울투자운용(주) 투자운영팀
 - 연락처 : 02-6958-2363 / socialhousing@seoulreits.co.kr

End of Document

Thank You!

Contact Us



서울투자운용주식회사
Seoul Investment Management Co., Ltd.

투자운용본부 투자운용팀

Direct 02.6958.2363

Email socialhousing@seoulreits.co.kr