

남양주 다산 진건 B-1, 지금 A-2 건설사업관리(CM) 용역 입찰 설명회

2018. 8. 6. (월)

경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(자산관리회사 :  서울투자운용주식회사)
Seoul Investment Management Co., Ltd.

Contents

I . 사업개요

II . 입찰공고문 주요사항

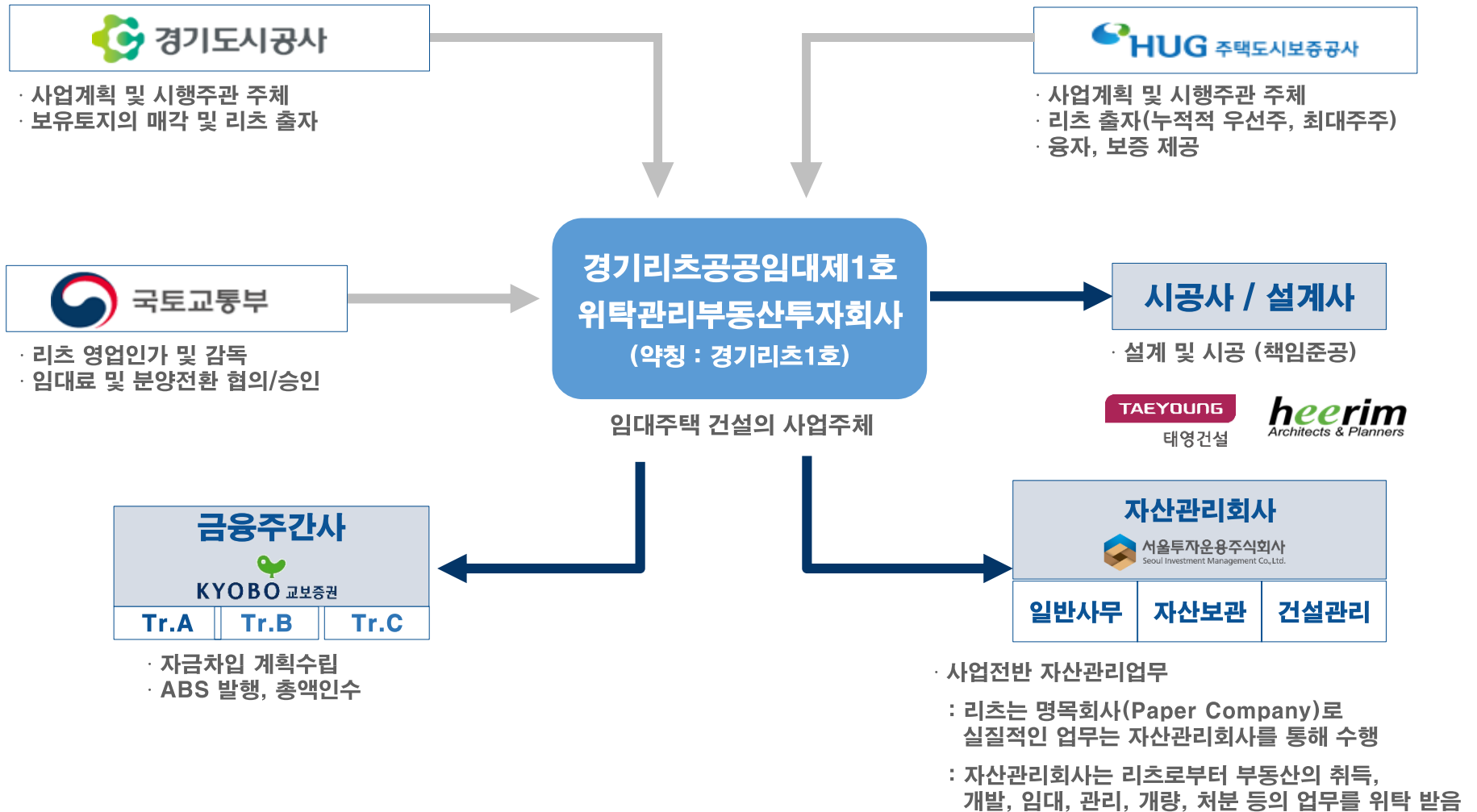
III . 입찰안내서 주요사항

IV . 과업지시서 주요사항

V . 기타사항

I. 사업개요

II 사업 구조



I. 사업개요

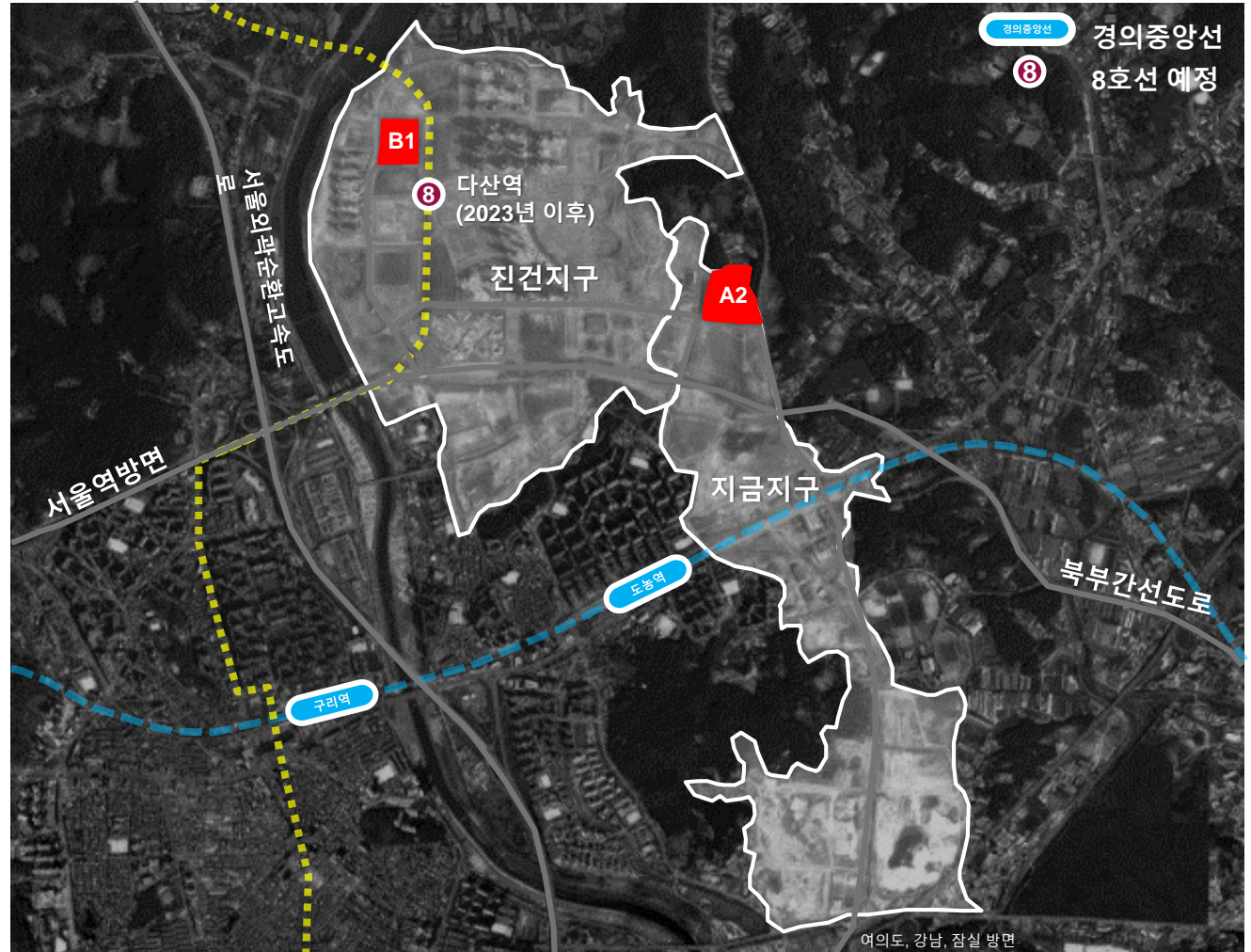
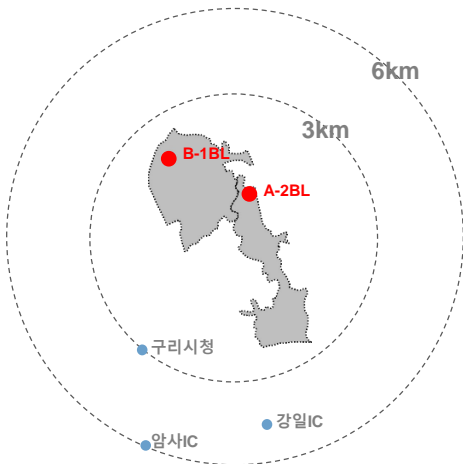
■ 사업 규모

사업명	남양주 다산진건지구 B-1 지금지구 A-2블록 10년 공공임대주택사업		
발주처	경기리츠1호 (자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)		
	▼ 진건지구 B-1BL	▼ 지금지구 A-2BL	▼ 합계
공사비합계	117,923 백만원	134,352 백만원	252,275 백만원
공사비	115,351 백만원	131,422 백만원	246,773 백만원
기타비용	2,572 백만원 (공사비 2.2%)	2,930 백만원 (공사비2.2%)	5,502 백만원 (공사비2.2%)
평당공사비	3,894 천원/평	3,980 천원/평	3,939 천원/평
대지면적	32,553㎡(9,847평)	37,511㎡(11,347평)	70,044㎡(21,188평)
건축규모	지하2층, 지상29층 (4개동)	지하2층, 지상29층 (6개동)	
연면적	100,117.69㎡(39,276평)	111,588.98㎡(33,756평)	211,706.57㎡(64,041평)
용적률	219.48%	204.88%	
건폐율	14.63%	15.28%	
세대수	651세대	961세대	1,612세대

I . 사업개요

■ 사업대상부지 입지

- 진건 B-1블럭, 지금 A-2블럭 2개 사업지 대상 (이격거리 약 1.7km)

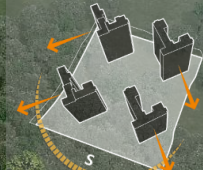


진건지구 B-1블록 배치계획

구분 내용

대지면적	32,553.00㎡
건축규모	지하2층, 지상29층
연면적	110,117.69㎡
용적률	219.48%
건폐율	14.63%
세대수	651세대

전세대 100% 남향배치



평균 일조율
85.1%

■ 전세대 100% 남향배치로 단지 일조량 최대확보하여 거주성 향상

전세대 100% 맞통풍 계획



맞통풍
100%

■ 전세대 맞통풍으로 주거환경 성능 향상

보다 넓은 통경축 형성



통경축
50m

■ 주동간 충분한 이격거리 확보로 단지 개방감 최대화

대규모 중앙광장



중앙광장
약 7,800㎡

■ 넓은 외부공간 조성으로 입주인 공간활용도 극대화

지금지구 A-2블록 배치계획

구분	내용
대지면적	37,511.00㎡
건축규모	지하2층, 지상29층
연면적	111,588.98㎡
용적률	204.88%
건폐율	15.28%
세대수	961세대

전세대 100% 남향배치



■ 전세대 100% 남향배치로 단지 일조량 최대 확보하여 거주성 향상

전세대 100% 맞통풍 계획



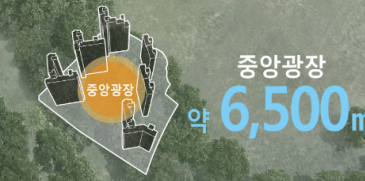
■ 전세대 맞통풍으로 주거환경 성능 향상

보다 넓은 통경축 형성



■ 주동간 충분한 이격거리 확보로 단지 개방감 최대화

대규모 중앙광장



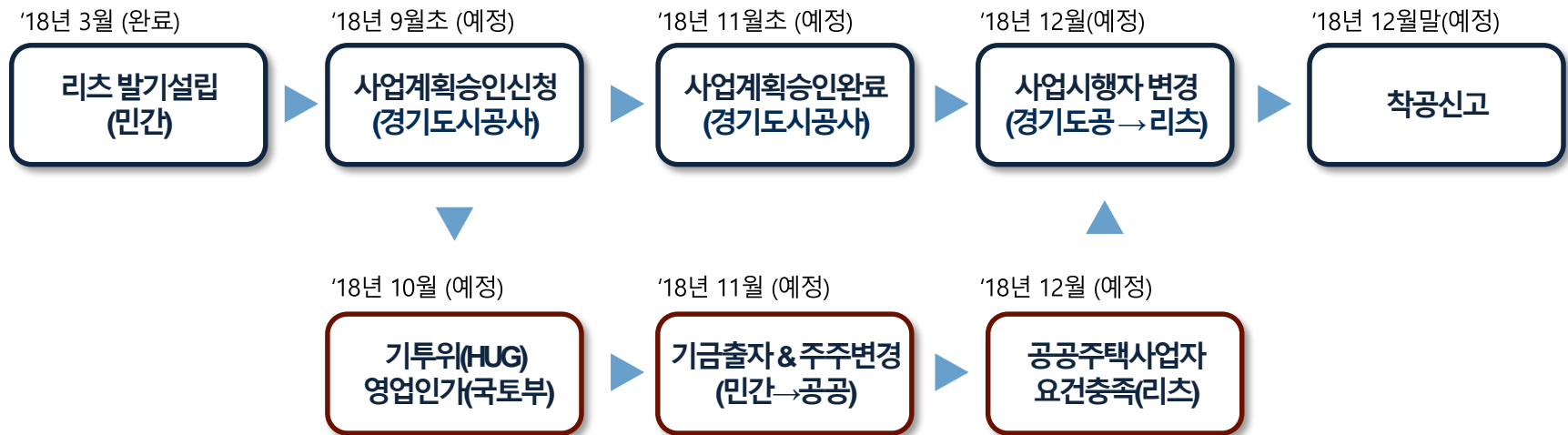
■ 넓은 외부공간 조성으로 입주인 공간활용도 극대화

I . 사업개요

■ 인허가 Process

- 사업계획 관련 인허가는 경기도시공사 명의로 先진행한 후
- 리츠 영업인가 및 주택도시기금 출자로 공공주택사업자 지위를 득하여 사업시행자 변경
→ 리츠는 영업인가 및 기금출자 이후 각종 계약 체결이 가능함
 - 본 용역입찰로 선정된 건설사업관리(CM)용역사는 '계약예정자' 지위로 설계단계 업무를 수행하게 되며 리츠의 영업인가 이후에 30일 이내에 정식 계약을 체결하게 됨
 - 리츠의 영업인가, 사업승인, 자금조달 등으로 사업추진이 취소되거나 연기될 수 있으며, 사업이 취소될 경우 본 용역은 무효가 되며 기 투입된 비용은 입찰참가자가 부담

■ 인허가 절차도



I. 사업개요

II 설계 일정

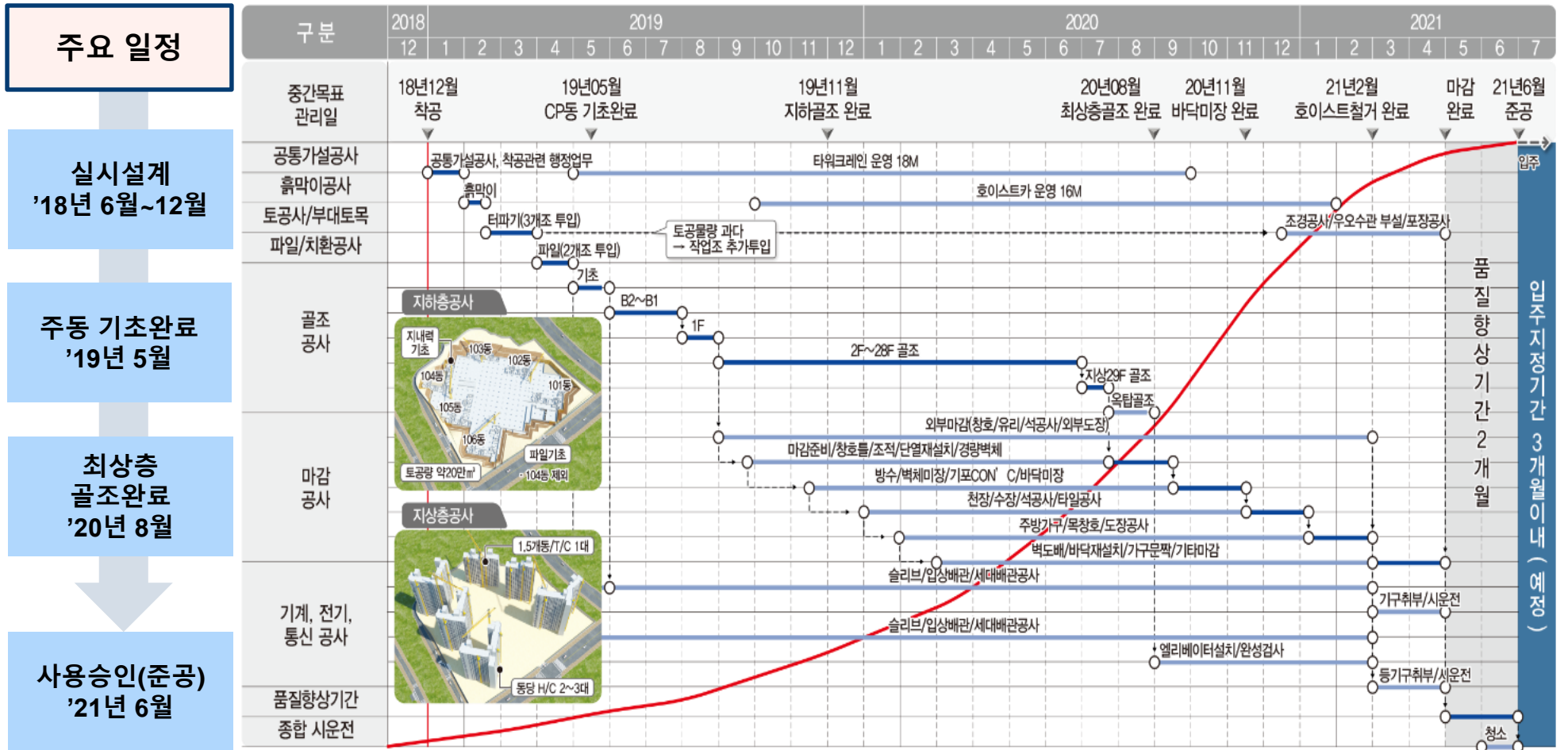
- 2018년 9월초 주택건설사업계획 신청, 12월말 착공 일정으로 업무진행 중

구분	6월				7월				8월				9월				10월					11월				2019년 1월						
	1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주	5주	1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주	5주	1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주	5주	
주요일정	★ 우선협상 대상자 선정 (6/19)												추석 연휴													★ 착공						
설계 / 인허가					● 계획안 확정				▽ 교육환경평가 접수				▽ 사업승인 접수																			
	기본설계 협의 및 보완				사업승인도서 작성				사업승인 도서 작성				실시설계 도서 작성									내역서,시방서 작성										
	사전협의				사업승인 서류작성				유관부서 협의 및 보완																							
	사업승인 친환경 업무진행, 도서작성				친환경주택 / 에너지절약계획서(비주거) / 건강친화형주택 / 범죄예방설계 / 소음보고서				유관부서 협의 및 보완																							
	녹색, 건물에너지 인증 배점협의				인증도서작성 및 접수				녹색건축인증(주택성능등급), 에너지효율등급 보완 심사, 심의									결로방지설계														
	사업승인용 구조계산				구조 심의도서 작성				협의 및 보완																							
	현장조사 및 평가서 작성				협의 및 확인증 발급				필증발급																							
	현장조사				평가서 작성				협의 및 승인				평가서 보완																			
도서작성				협의 및 보완																												
특이사항	<ol style="list-style-type: none"> 상기 일정은 인허가 일정(Critical path)에 따라 일부 변경될 수 있음. M/H 일정은 발주처의 세부일정에 따라 조정(예정). 교육환경평가 : 사업승인 접수 30일 전 신청 / 지하안전영향평가(소규모) : 사업승인 완료전 평가등 [약2개월 소요 - 1개월(도서준비) + 1개월(접수/협의완료)] 건축심의대상 아님(사업승인 경기도 접수시) 교통영향평가 대상 아님. 																															

I. 사업개요

■ 지금 A-2블록 시공 일정

- 2021년 6월 준공(공기 30개월), 2021년 7월 이후 입주



II. 입찰공고문 주요사항

■ 입찰에 부치는 사항

가. 과업명 : 남양주 다산 진건B-1블록, 지금A-2블록 10년 공공임대주택사업 건설사업관리(CM) 용역

나. 과업기간 : 착수일로부터 건설공사 정산완료 시점

다. 과업내용

- 발주자 기시행분 및 「주택법」 등에 의한 감리자의 업무를 제외한 건설사업관리(CM) 업무를 수행하고, 주택법 등에 의한 감리자 주관 업무에 대한 확인, 감독 업무를 수행

※ 세부사항은 과업지시서 참조

■ 용역비에정금액

□ 용역비 예정금액 : 1,346,000,000원 (VAT 포함)

- 부가가치세, 용역손해배상보험료, 계약이행보증료, 용역수행에 필요한 사무공간, 집기류, 비품 등 일체비용, 전체사업기간 동안의 차량운영비 및 현지 사무원 비용을 포함
(단, 공사기간 중 사무공간은 시공사가 제공 예정)
- 물가변동 등에 의한 계약금액의 조정은 미적용
- 두 사업지를 통합하여 건설사업관리(CM) 업무를 수행
- 공사기간 최소 건설사업관리자 2명 (특급1명, 고급1명) 상주
- 전문분야에 대해서는 필요기간 상주 또는 외부 전문업체를 활용하여 업무 수행

II. 입찰공고문 주요사항

II 입찰방법

□ 총액 협상에 의한 계약

- 사업내용, 예정가격 등을 공개하여 협상적격자 산정 후 협상을 통해 계약예정자를 확정
- 부가가치세 면제 사업자의 경우 제안가격에서 부가가치세 해당금액을 공제하므로, 합산하여 가격제안서 작성

II 입찰참여자격

구분	기준	비고
참여자격	<ul style="list-style-type: none"> - 공고일 현재 「건설기술진흥법」에 의한 하기 업종으로 등록된 업체 <ul style="list-style-type: none"> ① 건설기술용역업(종합) 또는 ② 건설기술용역업(설계·사업관리-일반) 또는 ③ 건설기술용역업(설계·사업관리-건설사업관리) 	
공동수급체 구성	<ul style="list-style-type: none"> - 개별 법인으로 입찰에 참여해야 하며, 공동 또는 분담이행 불가 	
참여제한	<ul style="list-style-type: none"> - 기선정되어 업무진행 중인 일괄사업자(설계+시공) 컨소시엄 참여사 - CM 용역사로 선정될 경우 당 사업의 주택법 등에 의한 감리자 참여불가 · 감리자 입찰에 참여한 사실이 밝혀질 경우 계약예정자 지위를 박탈하고 향후 1년간 리츠 및 AMC가 발주하는 사업에 대한 참여 제한 - 국가계약법, 지방계약법 등에 의해 입찰자격이 제한되거나 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자는 참여불가 	

II. 입찰공고문 주요사항

입찰 일정

구분	일시	장소	비고
입찰공고	2018년 7월 31일(화)	서울투자운용 홈페이지 한국CM협회 홈페이지	
입찰설명회	2018년 8월 6일(월) 16:00~	서울투자운용 사무실	
질의접수	2018년 8월 7일~8일	지정 이메일로 문의 (greits1@seoulreits.co.kr) 7일 이내 서울투자운용 홈페이지에 답변 공개	- 입찰설명회 참여사만 질의 가능 - 질의에 대한 답변은 공모 지침과 동일한 효력
제안서 접수	2018년 8월 20일 15시~17시	서울투자운용 사무실	- 입찰설명회 참여사만 제안서 제출 가능 - 제출서류 ① 제안회사 일반현황 2부 ② 기술제안서 11부 ③ 가격제안서 1부 (밀봉) ④ 전산자료 (USB)
제안서 발표 및 평가	제안서 접수 후 1주일 이내	세부 일정, 장소 추후 공지	- 업체별 발표 10분 질의응답 5분으로 진행

III. 입찰안내서 주요사항

평가분야 및 배점 기준

		구분	배점한도	비고
기술능력 평가 (80점)	정량적 평가	최근 5년간 CM업무 수행실적	20	계량 평가
		작성지침 위반 감점	-	
	정성적 평가 (제안서)	① 설계 단계 업무수행 계획	10	평가 위원 평가
		② 시공 단계 업무수행 계획	10	
		③ 공통업무 수행계획	10	
		④ 각 단계별 VE 추진방안	10	
		⑤ 예상 Risk 및 Risk 최소화 방안	10	
⑥ 참여 예정 기술자 역량	10			
입찰가격 평가 (20점)	① 입찰가가 예정가의 100분의 80 이상인 경우 · 평점 = 배점한도 x 최저입찰가 / 당해입찰가 ② 입찰가가 예정가의 100분의 80 미만인 경우 · 평점 = 20점 x 최저입찰가 / 예정가의 80% + [2 x (예정가의 80% - 당해입찰가)] / (예정가의 80% - 예정가의 60%) ※ ①,②에서 최저입찰가격이 예정가의 100분의 60 미만일 경우에는 100분의 60으로 계산함 ③ 입찰가가 예정가의 100분의 60 미만일 경우 평점 = 배점한도 x 30%		20	계량 평가
합계			100	

III. 입찰안내서 주요사항

II 기술능력 평가방법

□ 정량적 평가 (수행실적 계량평가)

- 국토교통부 건설산업지식정보 시스템 중 건설사업관리(CM) 분야 공시 기준 최근 5년간 CM업무 수행 실적의 연평균 금액
- 연평균 금액 = 2013년~2017년 (공시 연도 기준) 실적합계 ÷ 5년 (백만단위 미만 절사)
- 별도의 실적증명서 징구 없이, 공시된 자료를 기준으로 평가

최근5년간 평균실적 기준금액 : 1,346백만원	등록실적 없음	1배수 미만	1배수 이상 5배수 미만	5배수 이상 10배수 미만	10배수 이상 15배수 미만	15배수 이상
	0	12	14	16	18	20

□ 지침위반에 따른 가감점

항 목	감 점
1. 선정심의위원회 선정 대상자에 대한 사전설명 금지 위배	평가대상 제외
2. 제안사 인식 표기 (기술제안서, 발표자료 등)	평가대상 제외
3. 제안서, 발표자료 기준쪽수 초과 시	쪽당 0.2점 (최대 2.0점)
3. 제안서 작성지침 위반 - 흑색 이외의 색상이나 표식 금지 - 바탕면 및 여백부(2cm) 등의 치장 금지 (MAC작업 금지) - 제안서 규격(A4, 210×297mm) 제한 기준 위배 - 제본방식, 표지형식 미준수	건당 0.2점 (최대 2.0점)
5. 각종 근거자료 위, 변조 작성 시 (오타 불인정)	평가요소별 : 5점

III. 입찰안내서 주요사항

■ 기술능력 평가방법

□ 정성적 평가 (제안서 평가)

- 참여사별로 기술제안서 내용에 대해 발표를 실시한 후 평가위원회 의한 비계량 평가
- 실제 CM업무 참여 기술자 중 특급기술자가 직접 발표
- 평가위원회는 평가요소별 배점 한도 내에서 등급으로 평가, 입찰참여자 수에 따라 평가가능한 등급 제한

등급	입찰참여자수									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	2	2	
E				1	1	1	1	1	1	

- 입찰참여자 수에 따라 등급별 강제 차등점수로 환산

입찰참여자수	1개사	2개사 이하	3개사 이하	4개사 이하	5개사 이하	6개사 이하	7개사 이상
차등폭	절대평가	10%	9%	8%	7%	6%	5%

- ※ 입찰참여자가 1개사일 경우 1주일 기간으로 1회 재공고하고,
이후에도 입찰참여자가 1개사일 경우 단독입찰을 진행하고 절대평가 실시

III. 입찰안내서 주요사항

■ 평가 및 협상적격자 선정

□ 평가위원회

- 위원장 : 서울투자운용(주) 투자운용팀장 (평가미참여)
- 분야별 총 8명의 평가위원이 기술제안서 전체 세부 평가항목에 대해 평가

구분	건축계획	건축시공	안전,재난
인원	2명	4명	2명

□ 협상적격자 선정 및 협상진행

가. 협상적격자 및 협상순위의 결정

- 합산점수가 70점 이상인 자를 협상적격자로 선정
- 입찰가격이 예정가격을 초과할 경우 협상적격자에서 제외
- 협상순위는 합산점수의 고득점자 순으로 하되, 합산점수가 동일할 경우 기술제안서 평가점수가 높은 제안자를 선순위로 함
- 기술제안서 점수도 동일할 경우 세부 평가항목 순서로 선순위자 선정

나. 협상진행 및 계약체결

- 협상순위에 따라 기술제안서 내용 및 가격에 대해 협상을 실시하고, 협상이 성립되면 계약예정자로 확정
- 통보를 받은 계약예정자는 즉시 건설사업관리(CM)업무를 착수하고, 리츠의 영입인가 후 30일 이내에 계약 체결
- 계약 체결 시점에 용역손해배상보험증권 및 계약이행보증증권 제출

III. 입찰안내서 주요사항

■ 제안서 작성 지침

□ 제안업체 일반현황

- (표지서식1) 이용 좌철(스프링 제본 금지)하여 원본1부, 사본1부 제출
- 입찰자격 충족 여부, 제안서의 진위확인 등을 위한 자료 성격으로 페이지수, 색상 사용여부 제한 없음
- 사본으로 제출하는 서류는 하단 여백에 원본대조필 날인
- <서식7> CM업무 수행실적 자기평가는 국토부 건설산업지식정보시스템에 고시된 최근 5년간 실적을 근거로 작성
 - ※ 고시된 실적 이외에 별도의 실적증빙은 미인정
- 참여인력 이력에 대한 증빙자료는 '제안업체 일반현황'에 포함하여 제안서에 제출한 자료에 업체명 및 개인정보가 드러나지 않도록 유의

□ 기술제안서

- 원본은 (표지서식2)를 이용하여 1부 제출 → AMC 사전 점검 및 감점항목 확인용
- 사본은 (표지서식3)을 이용하여 10부 제출 → 평가위원 배포용
- 표지, 간지, 목차를 제외하고 20페이지 이내, 흑백으로 작성
- <서식8> 참여인력 이력현황은 정성평가 항목에 해당하므로 업체명 및 개인정보가 드러나지 않도록 작성하고, 이력을 증빙할 수 있는 서류는 '제안업체 일반현황' 자료에 첨부하여 제출
- PT 발표자료는 편집가능한 PPT 형태로 작성하며 양식, 분량, 색상에 대한 제한은 없으나 10분 이내에 발표할 수 있도록 준비

□ 가격제안서

- 총비용 기준, 흑백으로 작성, 밀봉하여 제출

IV. 과업지시서 주요사항

■ 건설사업관리(CM) 업무 범위

- 과업수행범위는 「건설산업진흥법」에 따른 건설사업관리 업무 중 발주자 기시행분 및 「주택법」상 감리자의 업무를 제외한 모든 업무로 하며, 건설사업관리자는 감리자가 주관하는 업무에 대해 확인을 실시
 - ※ 「주택법」 등에 의한 감리, 「건진법」에 의한 발주청 대행 건설사업관리자 등 법적 용역에는 해당하지 않음
- 과업수행범위는 건축, 전기, 설비, 토목, 구조, 소방, 통신, 조경, 특화디자인 등 건설공사 수행을 위한 전체 공종 포함
- 과업수행범위는 공통업무, 설계전단계, 설계단계, 시공단계, 시공 이후 시운전 및 인수인계 및 사후관리까지

IV. 과업지시서 주요사항

■ 사업참여사 간 업무범위

단계	주요 업무 내용	발주자	건설사업 관리자	감리자	설계자 시공자
공통 업무	과업착수준비	승인	주관	협조	협조
	건설사업관리 업무수행계획서 작성	승인	주관	협조	협조
	건설사업관리 절차서 작성, 운영	승인	주관	협조	협조
	작업분류체계, 사업번호체계, 사업정보 관리, 운영	승인	주관	협조	협조
	사업정보관리시스템의 운영	-	-	-	-
	클레임 사전 분석	승인	주관	협조	협조
	건설사업관리 보고 (시공전/시공이후단계)	승인	주관	협조	협조
설계전 단계	건설기술용역업체 선정	주관	-	-	-
	사업타당성조사보고서의 적정성 검토	주관	-	-	-
	기본계획보고서의 적정성 검토	주관	-	-	-
	발주방식(사업수행방식) 결정 지원	주관	-	-	-
	관리기준 공정계획 수립	승인	주관	협조	협조
	총사업비 집행계획 수립지원(종합예산계획서)	승인	주관	-	-
기본 설계 단계	기본설계 설계자 선정업무 지원	-	-	-	-
	기본설계 조정 및 연계성 검토	승인	주관	-	협조
	기본설계단계의 예산검증 및 조정업무	-	-	-	-
	기본설계의 경제성(VE) 검토 (VE 직접수행)	승인	주관	-	협조
	기본설계용역성과검토	승인	주관	-	협조
	기본설계용역기성 및 준공검사관리	-	-	-	-
	각종 인허가 및 관계기관협의 지원	승인	주관	-	협조
설계자문회의의 운영 및 관리	-	-	-	-	

IV. 과업지시서 주요사항

■ 사업참여사 간 업무범위

단계	주요 업무 내용	발주자	건설사업 관리자	감리자	설계자 시공자
실시 설계 단계	실시설계 설계자 선정업무 지원	주관	-	-	-
	실시설계 조정 및 연계성 검토	승인	주관	-	협조
	실시설계단계의 예산검증 및 조정업무	승인	주관	-	협조
	실시설계의 경제성(VE) 검토 (VE 직접수행)	승인	주관	-	협조
	실시설계용역성과검토	승인	주관	-	협조
	실시설계 용역 기성 및 준공검사 관리	승인	주관	-	협조
	지급자재 조달 및 관리계획 수립	-	-	-	-
	각종 인허가 및 관계기관협의 지원	승인	주관	-	협조
	설계자문회의 운영 및 관리	-	-	-	-
	시공사 선정계획 수립	주관	-	-	-
구매 조달 단계	입찰업무지원	주관	-	-	-
	계약업무지원	승인	주관	-	협조
	지급자재조달지원	-	-	-	-

IV. 과업지시서 주요사항

■ 사업참여사 간 업무범위

단계	주요 업무 내용	발주자	건설사업 관리자	감리자	설계자 시공자
시공 단계	공사착수	승인	확인	주관	협조
	시공성과확인 및 적정성 검토	승인	확인	주관	협조
	사용자재의 적정성 검토	승인	확인	주관	협조
	품질시험 및 성과검토	승인	확인	주관	협조
	시공계획검토	승인	확인	주관	협조
	기술검토 및 교육	승인	확인	주관	협조
	공정관리	승인	확인	주관	협조
	안전관리	승인	확인	주관	협조
	환경관리	승인	확인	주관	협조
	설계변경 관리	승인	확인	주관	협조
	기성검사 (원도급, 하도급 기성금액 검증)	승인	주관	협조	협조
	준공검사 (원도급, 하도급 정산금액 검증)	승인	주관	협조	협조
	계약자간 시공인터페이스 조정	승인	주관	협조	협조
	하도급타당성검토	승인	주관	협조	협조
	시공단계의 예산검증 및 지원	승인	주관	협조	협조
일반행정업무	-	주관	-	-	
시공후 단계	종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	승인	주관	협조	협조
	시설물 유지관리지침서 검토	승인	주관	-	협조
	시설물 유지관리업체 선정	승인	주관	-	-
	시설물 인수인계 계획 검토 및 관련업무 지원	승인	주관	-	-

IV. 과업지시서 주요사항

과업단계별 주요 보고서 및 성과품

구분	주요보고서	제출시기	수량
과업일반	착수신고서	착수일로부터 10일 이내	3
	품질보증서	착수후 10일 이내	3
	단계별 건설사업관리포고서 (VE보고서 포함)	각 단계 종료후 10일 이내	5
	CM 종합업무수행계획서 (CM Program)	착수후 30일 이내	3
	건설사업관리 절차서	착수후 5개월 이내	3
	월간보고서	익월 5일 이내	2
	분기보고서	차분기 5일 이내	2
	주간보고서	매주 목요일 16시	1
	일일보고서(필요시)	매일 17시	1
	수시(특별)보고서	별도지정	2
	건설백서	사업관리 완료 전	10
설계단계	기본설계 검토보고서	기본설계업무종료14일전	2
	실시설계 검토보고서	실시설계업무종료14일전	2
시공단계	착공신고서	시공사 문서 접수후 7일 이내	3
	건설사업관리세부수행계획서	시공사 문서 접수후 7일 이내	1
시공후 단계	시설물 인수인계 계획서	준공전 14일 이내	5
	시설물 인수인계서	준공후 7일 이내	5
	유지관리 및 하자보수대책 지침서	준공후 14일 이내	5
	주요시설물 운영교육훈련서	준공후 10일 이내	3
	건설사업관리 최종보고서	준공후 10일 이내	10
	사후평가보고서	준공후 10일 이내	10

Q & A



서울투자운용주식회사
Seoul Investment Management Co., Ltd.