

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 20년 2차 사업지제안형(선매입) 공모지침서

본 사업지제안형(선매입) 공모에 선정된 사업지는 서울토지지원2호리츠와 토지임대차계약이 체결될 수 있으며, 계약시기가 다소 늦춰질 수 있음을 알려드립니다.

최초공지 : 2020. 09. 28. [화]

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
[자산관리회사 : 서울투자운용주식회사]

목 차

제1장 지침개요

- 제1조 지침목적
- 제2조 용어정의
- 제3조 사회주택 사업목적
- 제4조 사회주택 사업내용
- 제5조 사업대상지
- 제6조 사업대상지 제안 등

제2장 사업대상지 공모

- 제7조 추진일정
- 제8조 신청자격 및 방법
- 제9조 제출서류
- 제10조 신청서류
- 제11조 서류 제출방법
- 제12조 전산파일 제출

제3장 사업계획서 평가

- 제13조 평가개요
- 제14조 평가제외

제4장 우선협상대상자 선정

- 제15조 평가위원회 구성 및 운영
- 제16조 평가위원회의 평가
- 제17조 평가결과 공개
- 제18조 사업대상자 선정

제5장 기타사항

- 제19조 구성원 상호간의 책임**
- 제20조 제반법령 준수 의무**
- 제21조 타 내용과의 위계**
- 제22조 서류반환 및 비용부담**
- 제23조 기타사항**

붙임자료

- 붙임 1 사업제안서 평가기준 및 배점**
- 붙임 2 각종 서식**
- 붙임 3 토지 체크리스트**
- 붙임 4 자부담 조달 계획서(별도양식없음)**
- 붙임 5 사업재무분석 양식**
- 붙임 6 건축개요**
- 붙임 7 건축법규 체크리스트**
- 붙임 8 매도의향서(선택)**
- 붙임 9 사회주택 사업자 선정 평가기준 및 배점**

제1조 (지침목적)

① 본 지침은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」(이하, “사회주택 조례”)에 따라 (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사(이하 “토지지원리츠”)가 공급하는 토지에 사회주택 사업을 시행할 사업대상지를 공모하는데 필요한 사항을 정한다.

② 선정된 사업대상지가 향후 “토지지원리츠”에 매입될 경우, 매입된 사업대상지 제안자는 향후 해당 사업대상지의 사회주택 사업자 공모시 우선심사신청권을 가진다. “서울투자운용(주)”는 본 사업의 자산관리회사(AMC)로 사업대상지 선정 관련 제반업무를 위탁받아 수행한다.

③ 매입된 사업대상지 제안자는 향후 해당 사업대상지의 사회주택 사업을 시행할 사업자 공모시 우선심사신청권을 행사하여 우선심사를 받으며, <붙임9>의 기준으로 심사받는다. 단, <붙임9>의 기준은 [서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업사 선정 공모지침서]에 따라 다소 변경될 수 있다.

제2조 (용어정의)

이 공모에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

① “사회주택 사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 “사회주택 조례”에 따른 사회적 경제주체가 사업시행자로서 토지를 임차하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택임대사업으로 제4조를 그 내용으로 한다.

② “주거관련 사회적 경제주체”라 함은 “사회주택 조례” 제2조 제3호에 따라 다음 각호에 해당하는 자를 말한다.

1. 「민법」에 따른 비영리법인
2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
3. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
4. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
5. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
6. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

③ “토지지원리츠”라 함은 주택도시기금과 서울주택도시공사가 출자한 부동산투자회사(이하 “리츠”라 한다)로 사회주택 사업수행을 위해 “주거관련 사회적

경제주체”가 제안하여 선정된 토지를 매입하여, “주거관련 사회적 경제주체”에 해당 토지를 임대하는 토지소유자를 말한다.

④ “사업대상지 제안자”라 함은 본 공모에 참여하는 단독 또는 2개 이상 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)로서 공모지침에 따라 사업지 제안서를 제출한 자를 말한다.

⑤ “우선심사신청권”이란 리츠에서 사업대상지를 매입 후 해당 사업대상지에서 사회주택사업을 시행할 사회적 경제주체 공모시 우선적으로 사업자 선정 심사를 받을 수 있는 권리를 의미한다.

제3조 (사회주택 사업목적)

본 사업은 주거관련 사회적 경제주체가 토지를 임차 후 사회주택 사업을 수행하도록 하여 청년, 신혼부부 등이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급하고 창의적인 커뮤니티 시설을 공급함으로써 지역사회에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제4조 (사회주택 사업내용)

① 민간사업자는 리츠가 소유한 토지를 임차하여 주택을 건설하고 30년 간 임대주택으로 운영하며 입주자 및 건축물을 유지관리 한다.

② 주택의 임대료는 시세의 80% 이하로 임대료의 상승률은 2년에 5% 이내로 하되 주거비 물가지수를 고려하여야 한다.

③ 입주대상은 무주택자로서 입주자공고 시점 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득기준으로 하며, 1인 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하, 2인 이상 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자에게 공급한다. 다만 ‘맞벌이 신혼부부 가구’ 및 ‘4인 이상 가구’는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하로 한다.

④ 주택의 임차인은 최장 10년 간 거주 가능하며 2년 마다 재계약한다.

⑤ 민간사업자는 입주자의 커뮤니티로 활용되는 부대복리시설(이하 “커뮤니티공간”)을 주거전용면적의 10% 이상 설치하여야 한다. 커뮤니티공간 이외의 상가 등 수익시설(이하 “수익시설”)을 설치할 경우 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계는 주거전용면적의 30% 미만이어야 하며 두 시설의 구획이 명확해야 한다.

⑥ 수익시설의 임대료는 시세의 100%이하로 하되 공고일 현재 「상가건물임대차보호법」상의 기준을 준수하며, 수익시설의 임차인이 변경될 경우 영업상의 이점 등 무형의 권리금은 인정하지 않는다.

제5조(사업대상지)

- ① 사회주택 사업의 사업대상지는 서울시 전역으로 하되 대중교통(버스·지하철)을 이용한 접근이 가능하여야 하며, 인접도로의 폭은 3미터 이상으로 한다. 재정보족지구, 재개발구역 등 개발예정지와 정책 및 법률상 개발제한 사유가 있는 사업지는 신청이 불가하다.
- ② 사업대상지는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가금액으로 매입한다. 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는 해당 기관의 감정평가금액으로 매입 가능하다.
- ③ 사업대상지의 건물평가액은 전체 감정평가액의 10% 이내 이어야 한다.
- ④ 사업대상지 선정이 되어 계약이 체결되면 중도금 납부 후 6개월 이내에 토지와 건축물에 관한 제한물권의 말소 등 완전한 소유권 이전이 가능해야 한다. 세입자 명도, 토지 지하에 폐기물이 매설된 경우 매도인 부담으로 처리하는 등 사업대상지에 사회주택 사업에 장애가 없는 상태로 매입이 가능하여야 하며 매입이 곤란한 경우 사업대상지 선정을 취소한다.

제6조(사업대상지 제안 등)

- ① 토지와 건물을 포함한 감정평가액(이하 “매입가격”)으로 매입 제안하되 사업대상지 제안자는 매입가격 250억원 이내에서 제안할 수 있다. 다음 각 호의 경우 복수의 필지를 하나의 사업으로 신청가능하나 두 필지의 매입가격의 합이 250억원 이내여야 한다.

1. 연접된 복수의 필지
2. 연접되어 있지 않더라도 주차장법 제19조 제4항, 동법 시행령 제7조 제2항 및 해당 자치구 조례에 해당하여 해당 부지와 이격된 부설주차장 사용이 가능한 필지

예시) 도봉구에 위치한 대지로 직선거리 300m 이내에 위치한 2개의 필지 중 1필지는 사회주택을 건설하고 1필지는 부설주차장으로 사용

※ 서울특별시 도봉구 주차장 설치 및 관리조례

제25조 (부설주차장의 인근 설치) 직선거리 300m 또는 도보거리 600m

- ② 사업대상지 제안자가 제안하는 사업대상지의 위치가 하기 자치구 내에 위치할 경우 가점을 부여한다.

- 가점대상 자치구 : 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구

- ③ 사업대상지 제안자는 제안하고자 하는 사업대상지의 매입가능여부 확인과 사업성을 검토하기 위해 토지매입가 및 건축물(주거시설 및 상가 등)의 임대료에 대해 서울투자운용(주)에 탁상감정평가를 의뢰할 수 있으며, 사업신청자별 최대 의뢰건수 및 의뢰시점은 다음 각 호에 따른다.

1. 사업대상지 제안자는 제2장 신청서류 접수일자 별 토지매입가에 대한 탁상감정평가는 최대 3건, 임대료에 대한 탁상감정평가는 최대 3건까지 의뢰할

수 있다.

2. 토지매입가 및 임대료에 대한 탁상감정평가는 반드시 서울투자운용에 의뢰를 통한 결과값을 사업계획에 반영하며 별도의 첨부된 양식으로 의뢰하여야 한다.

3. 토지매입가 및 임대료에 대한 탁상감정평가 의뢰는 제7조(추진일정)에 기재된 내용에 따른다. 임대료에 대한 탁상감정평가를 위해서는 각 실별 용도와 면적 확인이 가능한 건축개요 및 기본설계도면을 제출하여야 한다.

4. 토지 및 임대료 탁상감정평가를 신청한 사업자제안자를 대표법인으로 사업신청 서류를 접수해야 하며, 토지 탁상감정평가를 신청한 사업자(대표법인)가 동일 사업지를 바탕으로 임대료 탁상감정평가를 요청할 수 있다.

④ 사업신청자는 사업신청 서류(사업계획서 포함)를 제출하기 전에 사회주택종합지원센터의 사전컨설팅을 통해 전반적인 사항을 검토·보완할 수 있다.

⑤ 사업대상지 제안자는 제2장 신청서류 접수일자 별 최대 2개의 사업대상지를 신청할 수 있으며 이 경우 신청한 사업의 전부 또는 일부가 선정될 수 있다.

⑥ 사업대상지 제시 전 탁상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 250억을 초과하거나 토지주 요구 금액이 250억을 초과하면 사업을 신청할 수 없다.

⑦ 본 사업대상지(사업자 제안형) 공모에 선정되지 않은 사업지는 “서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업자 선정 공모”에 신청할 수 있다.

⑧ “공인중개사법” 제9조에 따른 중개업을 영위하는 자가 사업지를 발굴하여 신청된 사업대상지가 사업지제안형(선매입) 심사에 통과되어 대상지의 토지 및 건물을 매입하는 경우, 수수료는 총 매입하는 부동산 가격의 0.4%로 한다.

⑨ 사업지제안형(선매입) 심사에 선정되어 “우선심사신청권”을 부여받아 사업자 선정공모에 심사를 받을 수 있으며, 사업자 선정공모에 최종 선정되지 않은 사업자에 대해서 토지매입에 대한 자문비 명목으로 금 일백만원을 지급한다.

제2장

사업대상지 공모

제7조 (추진일정) 사업대상지 선정 일정은 다음과 같다.

① 2020년 선매입 사업대상지(사업자제안형) 공모 공고 : 2020. 09. 28. (화)

② 질의 / 응답

1. 질의기간 : 2020. 10. 05. (월) ~ 2020. 10. 09. (금) 18:00까지

2. 답변기간 : 질의접수 후 7일 이내

- 질의는 지정 이메일(landreits@seoulreits.co.kr)로 접수
- 답변은 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시
- 질의는 지정된 기간에 한하며, 서울투자운용(주) 홈페이지에 게시된 질의에 대한 답변은 본 공모지침서와 동일한 효력을 가진다.

③ 제6조 제3항에 따른 서울투자운용(주)에 탁상감정평가 의뢰 기한

1. 토지매입가 탁상감정평가 : 1차 - 2020. 10. 09. (금)까지 최대 3건
2차 - 2020. 10. 23. (금)까지 최대 3건
3차 - 2020. 11. 06. (금)까지 최대 3건
4차 - 2020. 11. 20. (금)까지 최대 3건
5차 - 2020. 12. 04. (금)까지 최대 3건
(신청마감기한 후 7일 내 결과 통보 예정)
2. 임대료 탁상감정평가 : 1차 - 2020. 10. 09. (금)까지 최대 3건
2차 - 2020. 10. 23. (금)까지 최대 3건
3차 - 2020. 11. 06. (금)까지 최대 3건
4차 - 2020. 11. 20. (금)까지 최대 3건
5차 - 2020. 12. 04. (금)까지 최대 3건
(신청마감기한 후 7일 내 결과 통보 예정)

④ 추가 공지사항

1. 추가사항은 별도의 공지없이 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시되므로, 참가자는 상시 확인하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여는 책임지지 않음
2. 토지매입가 탁상감정평가를 신청한 차수를 기준으로 신청서류도 해당 차수 기한에 제출해야 함

⑤ 신청서류 접수

1. 일 시 : 1차 - 2020. 10. 30. (금) 14:00 ~ 18:00
2차 - 2020. 11. 27. (금) 14:00 ~ 18:00
3차 - 2020. 12. 11. (금) 14:00 ~ 18:00
2. 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) 회의실
3. 접수방법 : 직접 방문 접수

⑥ 사업대상지 선정심사 : 신청접수 후 14일 내 예정 (장소 및 시간은 추후공지)

⑦ 사업대상지 발표 : 심사 후 10일 내 예정

※ 사업대상지 선정 발표는 이메일 및 유선으로 개별 통보 예정

제8조 (신청자격 및 방법)

① 사업대상지 제안자는 아래 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 사업대상지 제안자는 “사회주택 조례” 제2조 제3호에 따른 “주거관련 사회적 경제주체”로 하며, 건축사 자격이 없는 경우 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄을 구성할 수 있다. 컨소시엄을 구성하는 경우 컨소시엄 구성원은 다른 컨소시엄에 2건까지만 중복하여 참여할 수 있다.

예시) 가社가 ‘건축설계 및 관련서비스업(건축사)’으로 등록되어 있으며 정관 상 ‘임대주택의 운영’을 사업목적으로 하고 있을 경우, 컨소시엄A의 대표사로 참여하면서 컨소시엄B의 설계사로 2건의 사업에 중복하여 참여 가능

2. 사업대상지 제안자에는 아래의 요건을 충족하는 자가 각 1개사 이상 반드시 포함되어야 한다. (단독으로 신청하는 경우 신청자는 아래의 요건을 모두 충족해야 한다)

(1) 공고일 현재 “사회주택 조례” 제2조 제3항의 사회적 경제주체로 법인정관에 임대주택의 공급 또는 운영을 사업목적으로 정하고 있는 자

(2) 공고일 현재 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체(이하 “설계사”라 한다)

② 제1항에 따라 사업대상지를 제안하는 컨소시엄은 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄 중 사회주택을 임대 운영할 자를 대표법인(이하 “주관사”로 한다)으로 하되 대표법인은 “주거관련 사회적 경제주체”에 해당하여야 한다.

2. 컨소시엄은 컨소시엄을 구성하는 개별 법인의 위임을 받아 주관사 명으로 사업대상지를 제안해야 하며, 주관사에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄 사업신청자 구성원 전체에 대한 통지와 협의에 갈음한다.

③ 복수의 “주거관련 사회적 경제주체”가 컨소시엄에 참여할 경우, 사업수행을 위한 용자, 보증 등은 대표법인 단독명의로 신청해야 한다.

제9조 (제출서류)

사업계획서는 <붙임2> 서식1의 제출서류 LIST에 따라 작성하여 제출하여야 하며, 사업계획의 요건을 충족하지 못한 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.

제10조(신청서류)

① 사업신청 시 제출서류는 <붙임2> 서식1의 제출서류 LIST를 따른다.

제11조(서류 제출방법)

- ① 서울투자운용(주)는 평가에 필요한 서류를 사업대상지 제안자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ② 사업신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.
- ③ 사업대상지 제안서류 제출은 사업대상지 제안자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.(※ 우편접수는 제출 서류의 파손 또는 훼손의 우려가 있으므로 시행하지 않음)

제12조(전산파일 제출)

- ① 전산파일은 사업신청서, 부록, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리에 수록하여 1식을 제출한다.
- ② 파일형식은 *.hwp(한글 2007이하 버전), *.jpg, *.pdf, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2014버전 또는 이와 호환 가능한 s/w), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2007 이하 버전)으로 제출한다. 본 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 사업신청자가 정할 수 있다.

제3장

사업계획서 평가

제13조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 정량적 평가와 정성적 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제8조 "신청자격 및 방법" 등을 서울투자운용(주)에서 검토한다.
- ③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과 총점에 반영한다.
- ④ 본 평가는 제15조 및 제16조에 따라 시행하되, 계량 분야는 서울투자운용(주)이 평가하고 비계량 분야는 제16조에 따른 평가위원회가 평가한다.

제14조(평가제외)

- ① 제13조에 따른 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
 1. 제8조 "신청자격 및 방법"을 충족하지 못한 경우

2. 제11조에 따른 사업대상지 제안서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
- ② 중대한 서류미비 또는 중대한 오류 사항이 발견될 경우 평가를 하지 아니할 수 있다.

제4장

사업대상지 선정

제15조(평가위원회 구성 및 운영)

- ① 서울투자운용(주) 및 서울주택도시공사는 사업대상지 제안서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 사업대상지 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회의 위원은 사업대상지 제안서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 아니 되고, 서울시 또는 서울투자운용(주)은 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ③ 심사는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.
- ④ 사업대상지 제안자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제16조(평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제17조(평가결과 공개)

평가결과는 사업대상지 제안자에게 개별적으로 이메일 및 유선으로 통보한다.

제18조 (사업대상지 선정)

- ① 제3장에 의한 본 평가결과 최종점수가 70점 이상인 사업제안자 중 최고 득점 순으로 매입 우선순위를 선정하고 선순위 사업대상지의 매입협상이 결렬되는 경우 후순위 사업대상지의 매입을 추진한다. 다만 적절한 후순위 사업대상지가 없는 경우에는 선순위 사업대상지만을 선정할 수 있다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 동점이 발생한 사업대상지 전부를 선정한다.
- ③ 사업대상지 선정이 취소될 경우 차순위 사업대상지를 선정할 수 있다.

제5장

기타사항

제19조(구성원 상호간의 책임)

- ① 사업대상지 제안자가 컨소시엄인 경우 구성원이 분담하여 수행한 업무로 인해 제3자에게 끼친 손해는 각 구성원이 책임진다.
- ② 해당 구성원은 자기가 수행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 다른 구성원이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 구성원에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.
- ③ 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리한다.
- ④ 리츠 및 선정된 사업대상지 제안자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.
- ⑤ 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 협의를 통하여 결정한다.

제20조(제반법령 준수 의무)

사업대상지 제안자는 사업대상지 매매와 관련하여 「민법」 등 관련 법령과 확정된 사업대상지 매매 조건 등을 준수하여야 한다.

제21조(타 내용과의 위계)

본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 내용이 공고문 혹은 질의답변서와 상이한 경우, 질의답변서, 공모지침서, 공고문 순으로 해석한다.

제22조(서류반환 및 비용부담)

- ① 사업대상지 제안자가 제출한 사업대상지 제안서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업대상지 제안자는 사업대상지 제안서의 작성과 제출에 소요되는 비용 및 사업대상지 선정취소 등에 따라 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

제23조(기타사항)

- ① 사업대상지 선정 이후라도 리츠의 사정에 따라 매매조건, 대금납부 등이 일부 변경될 수 있다.
- ② 사업선정 후 인허가과정에서 사업자가 제출한 건축 및 커뮤니티 계획이 현저히 변경되었다고 판단되었을때는 제15조 평가위원회에서 사업선정을 취소할 수 있다.

붙임 1

사업제안서 평가기준 및 배점

구 분		평가항목	평가요소					배점한도
계								120
제안서 평가	정량적 평가 (20점)	▪ 입지 적정성 (현장점검 결과)	- 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단					20
	가감점 (정량)	▪ 사업대상지 위치	- 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구					5
		▪ 매도의향서 제출여부	- 매도의향서 제출 시 가점					5
		▪ 토지가격 (전문가 검토)	2%미만	4% 미만	6% 미만	8% 미만	8% 이상	10
			2	4	6	8	10	
	격차율(%) = (호가/감정평가추정액 - 1) x100							
	정성적 평가 (80점)	▪ 건축 · 인허가 난이도	- 향후 해당 사업지의 인허가 가능성 및 인허가 난이도 - 건설공사 난이도 - 그 밖의 건설 공사 및 인허가 관련 문제 발생 가능성					20
		▪ 법률 · 행정적 장애요인 ※ 붙임7, 8 참조	- 사업대상지 매입에 따른 법률문제 난이도 - 법률문제 해결방안의 실현가능성 - 민원발생 등 장애요인					20
		▪ 사회주택 공급 적합성	- 사회주택 공급 효율 대비 매입가격 적정성 - 사업대상지 입지 대비 매입가격 적정성					20
		▪ 사업자 지원 가능성 ※ 붙임6 참조	- 예상 사업자 기준 사업성 검토의 적정성 - 해당사업지의 사업자 지원 가능성					10
▪ 리츠 운영 적합성		- 리츠 기존 소유자산과의 적합성 - 리츠운영계획과의 적합성					10	

※ 컨소시엄을 구성하여 사업 참가 신청 시 정량적 평가 산출 기준

표지서식 A : 사업신청서 표지

서식① 제출서류 확인서

서식② 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 참여 신청서

서식③ 서약서

서식④ 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서

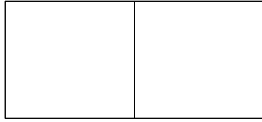
서식⑤ 건축사업비 제안서

서식⑥ 청렴서약서

표지서식 B : 사업계획서 표지

서식⑦ 표준사업계획서

표지서식 C : 사업계획서 부록 표지



서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업신청서

2020. 00. 00.

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

(권소사업으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며,
직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

서식 ①

제출서류 확인서

구분	항 목	확인	비고
사업 신청서 [표지서식A]	1. 제출서류 확인 <서식1>	○	15부 (원본1, 사본14)
	2. 사업참여신청서 <서식2>		
	3. 서약서 <서식3>		
	4. 권소시엄구성 및 대표법인 선임서 <서식4>		
	5. 건축사업비 제안서 <서식5>		
	6. 청렴서약서 <서식6>		
사업 계획서 [표지서식B]	1. 사업계획서 <서식7>		15부
	2. 사업재무분석자료 <붙임6>		
부록 [표지서식C]	사업계획서에 대한 증빙자료(붙임자료포함)		15부
전산 자료	1. 사업신청서 자료 스캔본		USB 1식
	2. 사업계획서 자료 (pdf&hwp)		
	3. 사업계획서 부록 (pdf,hwp,dwg 등)		
	4. 사업재무분석 자료 (excel)		

서식 ②

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업 참여 신청서

법 인 명	대표법인만 작성	소 재 지				
		전화번호				
설립일자		대 표 자	주소			
			성명			
법인허가번호			생년 월일		전화 번호	

※ 사회주택 전담인력, 자본금, 최근 3년 이내에 유사사업 수행실적을 입증하기 위한 증빙자료를 반드시 첨부해야 하며, 자료 누락 시 점수 미부여

위와 같이 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업에 참여를 신청합니다.

2020년 월 일

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 귀하

서 약 서

업체명 : 모든 권소사업 참여업체별 작성

주 소 :

“서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업”과 관련하여 다음과 같이 제반사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 본 신청자는 제출된 모든 관련 증빙서류는 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하였으며, 제출한 서류 및 증빙자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위로 기재한 사항 등이 확인될 경우 사업대상자 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠습니다.
2. 본 신청자는 사업제안서 평가를 위해 구성된 평가위원회의 구체적 평가방법과 평가기준, 대상자 선정결과에 대해서도 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
3. 본 신청자는 시행기관으로 선정되는 경우 신의성실의 원칙에 따라 “서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업”을 전문적이고 효율적으로 수행하기 위하여 적극 노력하겠습니다.
4. 본 신청자는 사업시행기관으로 선정되는 경우 관련법령, 규정 및 협약 등에서 정하는 제반조건을 성실히 이행하겠습니다.
5. 본 사업대상지(사업자 제안형)공모에 선정되어 우선심사신청권을 가지고 본 심사에 참가할 수 있으며, 최종 사업자 선정이 되지 않을 수도 있음을 확인합니다. 본 심사에 선정이 되지 않을 시 이의 제기 하지 않을것을 확인합니다.

2020년 월 일

대표자 : (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 귀하

컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서

사 업 명 : 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업

상기 사업의 공모에 참여함에 있어 컨소시엄 구성 및 수행업무 계획서를 아래와 같이 제안하오며, 본 사업에서 적격사업 선정 공모에 관한 모든 권한을 ○○ 주식회사(대표이사 ○○○)에게 위임합니다.

구성원	업태/업종	사업자등록번호	수행업무	비고
업체명			주택임대관리	대표법인
업체명			설계	-

2020 년 월 일

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

주) 1. 컨소시엄을 구성하여 사업신청할 경우만 작성

2. 대표 법인은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 3항의 “주거관련 사회적 경제주체”에 해당해야 함

건축사업비 제안서

건축사업비 제안금액 : 금

원

(₩

원, 연면적 m² 당

백만원)

※ 유의사항

- 건축사업비 제안금액은 VAT를 포함한다.
- 건축사업비는 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등), 간접공사비(설계비·인입공사비·예술품장식비 등), 부대비(건축공사와 관련된 제세공과금, 감리비, 인허가 관련비용, 모델하우스 건립 등) 등 건축계획~입주까지 소요되는 건축공사와 관련된 총 비용의 합계로 작성한다.

2020년 월 일

업체명 : 권소시업 대표사

대표자 : (인)

청 럽 서 약 서

당사는 “(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사”(이하 “리츠”라 한다)가 시행하는 “서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업”(이하 “사업”이라 한다) 사업제안자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 건설가격의 유지나 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러나 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 서울시와 서울주택도시공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 서울시와 서울주택도시공사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법령 위반여부 조사를 공정거래위원회에 요청하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모 관련자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 금품, 향응 등을 제공하여 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 서울시와 서울주택도시공사가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 사업약정체결 이전의

경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 약정체결 이후에는 당해 약정의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 우선협상대상자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 약정하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 약정해지 등 리츠 및 그 자산관리회사인 서울투자운용(주)의 조치와 관련하여 당사가 리츠 및 그 자산관리회사인 서울투자운용(주)을 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

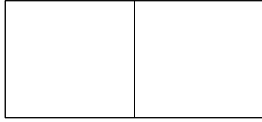
2020년 월 일

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 : (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 귀하



서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업계획서

2020. 00. 00.

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

(권소시업으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며,
직인날인은 주판사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

I. 제안 내용

가. 건축계획	00
1) 대상부지 개요	
2) 건축계획 개요	
3) 설계 법규 검토	
4) 세부 건축계획 (층별, 단위세대)	
나 제안서 총괄분석표	00

※ 상기내용은 예시로 세부 목차 추가 등 기타사항은 자유롭게 작성 가능.

가. 건축 계획

1) 대상부지 개요

☐ 입지 분석

대상부지 위치, 주변 환경 특성, 교통 접근성 등을 종합적으로 분석하고,,
입지 현황도를 작성하여 기술

2) 건축계획 개요

□ 건축개요

계획 건축물 계획에 대한 건축개요를 아래 표 예시와 같이 작성
(예시)

구 분	내 용	비 고
사업명		
대지 위치		
인접도로 폭	주출입구 기준 (저·후·좌·우)면 ()m	
지역, 지구	(제2종일반주거)지역, (일반미관)지구, (기타 내용)	
건물의 용도	공동주택(다세대주택) + (근린생활시설)	
건축의 규모	지하()층, 지상()층	
건물의 높이	()층, ()m	
대지면적	()m ²	
건축면적	()m ²	
연면적	지하(m ²), 지상(m ²), 합계(m ²)	
커뮤니티 공간 면적	()m ² , 주거전용면적의 ()%	공고상 커뮤니티 공간 정의 참고
1층 필로티	1층 바닥면적(m ²), 주차장 면적(m ²)	해당 시
건폐율	()m ²	
용적률	()m ²	
주차 대수		주택법상 원룸형 주택의 경우 완화기준 확인
기타 시설	옥상정원, 택배보관함, 자전거보관소 등	

☐ 세대별 면적표

계획 건축물의 각층 입주호수별 전용면적, 공용면적, 커뮤니티면적, 세대수, 용도를
※첨부엑셀파일 '사업재무분석'의 <서식 2>을 작성하여 인쇄 후 삽입

☐ 층별 면적표

계획 건축물의 층별 면적(전용면적과 공용면적 구분)을
※첨부엑셀파일 '사업재무분석'의 <서식 2>을 작성하여 인쇄 후 삽입

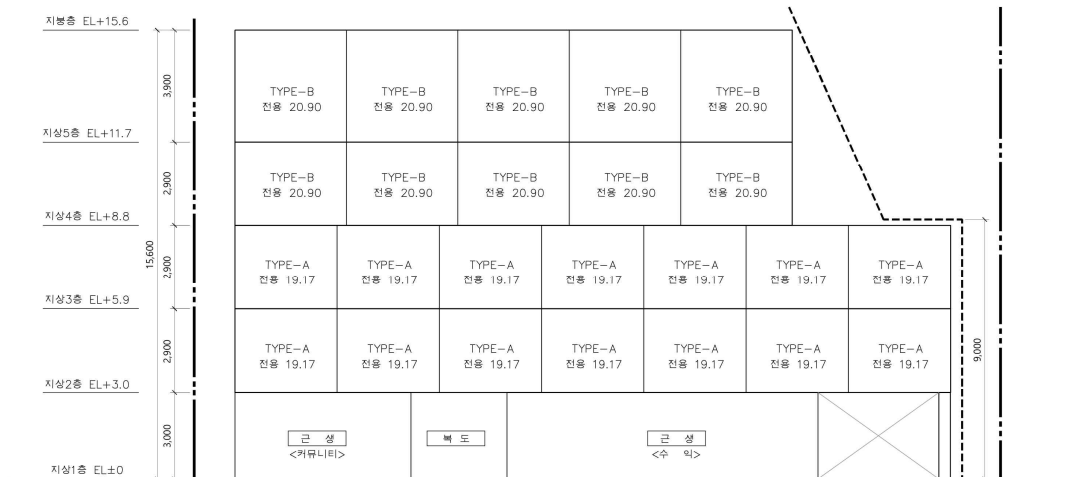
3) 설계 법규검토

□ 토지이용계획		
「국토계획법」에 따른 지역·지구 등	도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 도로(접합)	
「토지이용규제 기본법」 시행령 제9조 4항 각호 해당사항	건축선지정 (도로경계선에서 3m 후퇴)	
□ 법규검토사항		
검토항목	관련법규	적용현황
건축위원회 심의	건축조례 제7조(기능 및 절차)	구 or 시 심의 해당 여부
용도지역안에서의 건폐율	도시계획조례 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 5. 제3종일반주거지역 : 50%	건폐율 00%
용도지역안에서의 용적률	도시계획조례 제55조 (용도지역안에서의 용적률) 5. 제3종일반주거지역 : 250%	용적률 000%
건축물의 용도	도시계획조례 제29조(제3종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)	준수 여부 확인
대지안의 조경	건축조례 제24조(대지안의 조경)	조경면적 00%
대지안의 공지 *	건축조례 제30조 [별표4] 대지안의 공지 기준	준수 여부 확인
건축선 지정 *	도시계획조례 제46조 (건축선 후퇴부분등의 관리)	
건축물의 높이 *	건축법시행령 제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 정북방향에 의한 높이제한 ② 1항 적용의 예외 ③ 채광방향,인동거리에 의한 높이제한	
부설주차장의 설치기준 **	주차장 설치 및 관리조례 제20조 [별표2] 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제9조의2 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)	00대 계획 (법정 00대)
장애인주차장	주차장 설치 및 관리조례 제25조 (장애인전용주차구획의 설치기준 등)	
* 배치도, 단면도 등 건축물의 규모검토 내용 확인이 가능한 도면 별첨 ** 주차대수 산출근거 별첨 ※ 상기 항목 이외에 법규검토하여 반영한 사항이 있다면 추가하여 작성		

□ 건축물의 규모검토 관련 도면

- 대지안의 공지, 건축선 지정, 건축물의 높이 등
건축물의 규모가 현행 법령 상 적법함을 검토한 도면 첨부

예시



□ 주차대수 산출근거

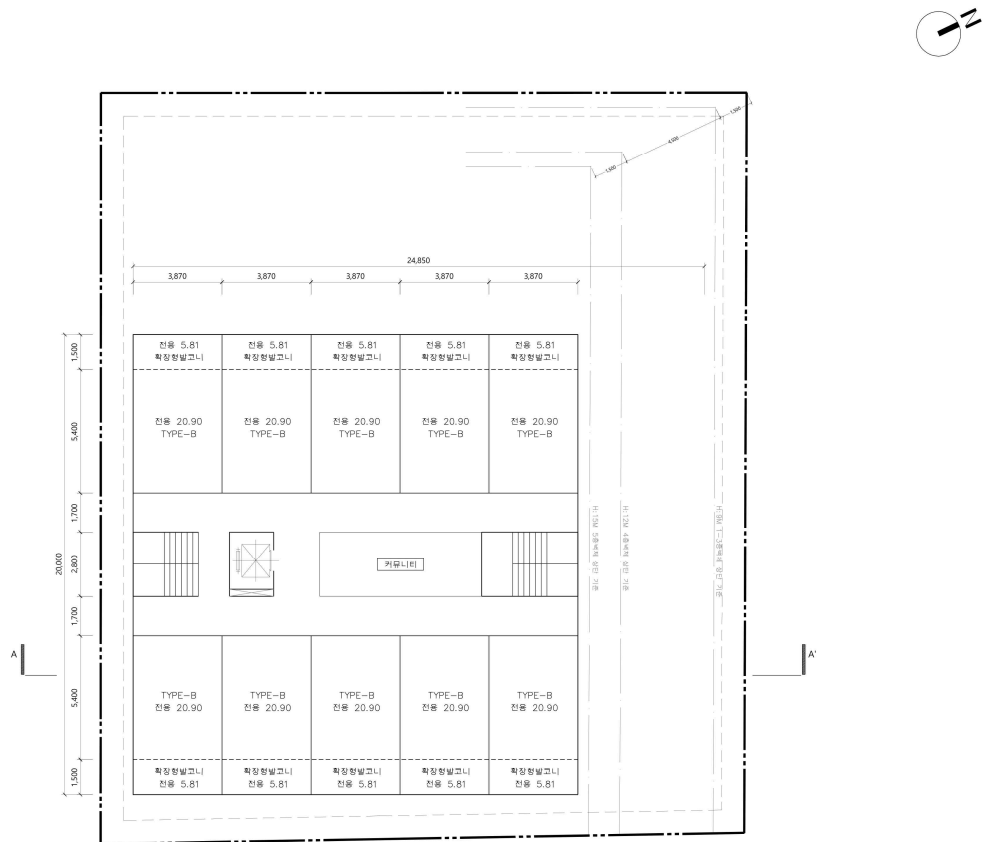
- 주차대수 산출근거

4) 세부 건축 계획

□ 층별 평면계획

층별 평면도를 작성하여 제출하되, 단선 표현도 가능(전용 및 공용면적표기, 규모검토 가능 평면)

예시



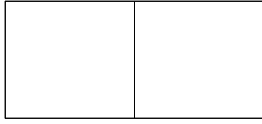
나. 토지임대부형 제안서 총괄분석표

구 분		내 용
제안사업명		
입주 수요층		
사업지 현황	주 소	
	대지면적	
	용도지역	
공사 계획	건축연면적	
	수용 세대수	
	공동체공간면적	
	기타 특화계획	
사업비	총액	
	자부담	
	융자금	
입주자임대 계획	총 월임대료	
	총 보증금	
	임대기간	
수익 분석	총 사업수익 (사업기간 중)	
	연간수익률 (%)	

첨부. 사업재무분석표

※ 사업계획서 작성 시 유의사항

- 사업계획서 본문의 각 페이지는 쉽게 참조할 수 있도록 페이지 하단 중앙에 일련번호를 붙일 것
- 사업재무분석표는 <붙임6> 엑셀 파일 작성 후 각 시트별로 인쇄하여 사업계획서 마지막에 별도 첨부
- 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현해야 하며 “할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 자제
- 사업계획서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증 가능하여야 하며 허위로 작성한 사실이 판명될 시 평가대상에서 제외함



서울토지지원리츠
토지임대부 사회주택 사업계획서
<부록>

2020. 00. 00.

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

(권소시임으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며,
직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

붙임 3**토지 체크리스트**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공(체크리스트에 기입된 토지대장, 건축물 대장 등)

붙임 4**자부담 조달 계획서(별도양식없음)**

※ 별도 양식 없이 자유 작성

붙임 5**사업재무분석 양식**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공(출력하여 첨부)

붙임 6**건축개요**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공(출력하여 첨부)

붙임 7**건축법규 체크리스트**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공(출력하여 첨부)

<매도의향서>

구 분	내 용
사업대상지	서울특별시 대치동 000-00, 000-00(총2필지)
사업대상지 면적	000 m ²
소유자	홍길동
매도 희망가	00억
희망 잔금일	매매계약후 6개월후 까지 가능
매매 조건	- 해당토지는 폐기물이 매립된 토지로서 매립된 폐기물을 매도자의 책임으로 제거한 후 매도할 것을 조건으로 하겠습니다.

소유자 : 홍 길 동 (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
귀하

* 해당서식을 기본으로 하되, 대상 물건 성격에 따라 자유롭게 구성가능합니다.
(단, 상기 서식 항목은 모두 포함되어야 합니다.)

붙임 9

사회주택 사업자 선정 평가기준 및 배점

구 분		평가항목		평가요소				배점한도
계								120
제안서 평가	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 이하 0	4건~7건 1	8건~11건 3	12건 이상 5	
		(※ 주택임대사업 ○건)						
		사회주택 전담인력		1인 0	2인 1	3~4인 3	5인 이상 5	5
			입지 적정성 (현장점검 결과) - 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단				5	
		가감점 (정량)	사업대상지 위치 - 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구				5	
			사회적 가치 I (시세대비 임대료)	80% 미만 1	77.5% 미만 2	75% 미만 3	72.5%이하 5	5
				제출서류 오류 - 제출서류 작성오류시 공모지침서 제18조 제3항에 따라 감점 부여				감점
			정성적 평가 (80점)	사업계획완성도		- 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 - 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부)		
	사업수행능력			- 사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 - 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성				5
	건축계획 (설계, 시공)			- 평면계획의 적정성 및 창의성 - 주차계획의 적정성 - 단위세대 설계 적정성 - 가구 및 설비 배치 등의 적정성 - 외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등) - 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획				20
	커뮤니티 운영계획			- 커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성 - 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 - 입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 - 지역사회와의 연계 여부				10
	입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리 계획			- 입주자 모집 및 마케팅 전략 - 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획				10
	건물 유지관리계획			- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성				10
	사업성 검토 및 부채관리계획			- 재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성 및 정확성 - 부채관리 계획의 적정성				15
	가점 (정성)	사회적 가치 II		- 안전, 에너지 절감, 창업·고용촉진, 여성 사회참여 확대 등 사업자가 자유롭게 제안하는 사항을 평가				5
		입주대상 특화		- 전체 공급세대의 50% 이상 신혼부부(세대당 45㎡ 이상)				5

※ 컨소시엄을 구성하여 사업 참가 신청 시 정량적 평가 산출 기준

- 재정 건전성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.(설계사 재정 건전성 제외)
- 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (설계사 득점 제외, 소수점 셋째자리에서 반올림)