

# 공 사 입 찰 공 고 (재공고, 긴급)

본 입찰공고는 서울주택도시공사와 주택도시기금이 공동으로 출자하여 설립한 주식회사서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘서울리츠’ 라 한다)로부터 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량·처분 등의 자산관리 업무를 위탁받은 자산관리자(서울투자운용 주식회사)가 자양1재정비촉진구역 1-2획지 행복주택 건설공사의 입찰의 시행 및 집행을 하며, 공사계약은 서울리츠와 체결하게 됩니다.

## 1. 공사개요

- 1) 공사명 : 자양1재정비촉진구역 1-2획지 행복주택 건설공사
- 2) 위치 및 개요

사업대상 부지	
	대지위치
	광진구 자양동 680-63번지 일대 (1-2획지)
	지역지구
	준주거지역, 재정비촉진계획지구
	대지면적
	3,095㎡
	용적율
	493.6% 이하
	건폐율
	60% 이하
	최고높이
	100m 이하
	비고
	자양1재정비촉진구역 1-1획지 시행사 : NCP(KT), 롯데건설(주) 1-2획지 시행사 : 서울리츠

- 3) 공사기간 : 착공일로부터 1,004일(33개월)
  - ※ 상기 공사기간에 비작업 일수(동절기 공사 중지 등 공사불능기간, 주5일제 등)포함, 조경공사중 식재유지관리 공사기간 미포함
- 4) 추정금액 : 40,000,000,000원(VAT포함)

## 2. 입찰방법

### ○ 설계·시공 일괄입찰

[준용 규정]

- 1) 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하 “지방계약법”이라 함) 시행령 제98조에 준함

### 3. 입찰참가자격

- 1) 지방계약법 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의한 입찰참가자격요건을 갖추고, 지방계약법 제31조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 해당되지 아니하여야 합니다.
- 2) 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 입찰에 참가할 수 없습니다.
- 3) 행정자치부 예규 제87호(2017.04.17.) 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 제1장(입찰참가자격 사전심사기준) 제5절(심사 분야별·항목별 심사요령)을 준용하여 아래의 신용평가등급을 만족하여야 합니다.

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가등급	통과여부
AAA	-	AAA	통과
AA+, AA°, AA-	A1	AA+, AA°, AA-	
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	A+, A°, A-	
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	BBB+, BBB°, BBB-	
BB+, BB°, BB-	B+, B°	BB+, BB°, BB-	
B+, B°, B-	B-	B+, B°, B-	탈락
CCC+이하	C이하	CCC+이하	

#### ○ 공사분야

- 1) 지방계약법 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의한 소정의 자격요건을 구비하고, 건설산업기본법(이하 “건설법”이라 함) 시행령 별표5에 해당하는 기술자를 보유한 업체로서 아래의 면허를 보유하여야 합니다.

- ① 건설법에 의한 「토목건축공사업」 또는 「건축공사업」과 「토목공사업」 모두
- ② 건설법에 의한 「조경공사업」
- ③ 전기공사업법령에 의한 「전기공사업」
- ④ 소방시설공사업법에 의한 「전문소방시설공사업」
- ⑤ 정보통신공사업법에 의한 「정보통신공사업」

※ 공사분야는 면허보완을 위한 공동도급이 불가함

#### ○ 설계분야

- 1) 지방계약법 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의한 입찰참가자격요건을 갖추고, 지방계약법 제31조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 해당되지

아니한 자로서 아래 사항을 모두 충족하여야 합니다.

- ① 「건축사법」에 따라 건축사사무소를 등록한 업체(2개 이내 업체가능)
  - ② 「전력기술관리법」에 의한 전력시설물의 설계업(전문설계업 1종 이상)을 등록한 업체로서 건축전기설비 기술사를 보유한 업체
  - ③ 「소방시설공사업법」에 의한 전문소방시설설계업 등록을 필한 업체
- ※ ②③의 경우는 면허 보완을 위한 공동도급(분담이행)이 가능함

#### 4. 현장설명

- 1) 코로나바이러스감염증-19 확산 방지를 위해 입찰공고시 현장설명자료를 포함하여 게시하는 방법으로 대체
- 2) 현장설명자료 및 입찰 제공자료 위치 : 당사 웹하드 확인
  - 웹하드 주소 : [www.webhard.co.kr](http://www.webhard.co.kr)
  - 사용자ID : seoulreits1 / PW : 1234
  - 폴더 위치 : “GUEST 폴더” - “자양1재정비촉진구역 1-2획지 설계시공 일괄 입찰공고” (폴더 비밀번호:reits1)

#### 5. 질의접수 및 질의회신

- 1) 질의접수기간 : 2021.03.10.(수) 18시까지 이메일 발송분
  - 담당자 이메일 : ahnsj3812@seoulreits.co.kr
- 2) 질의 회신 : 2021.03.11.(목) 14시(발주자 사정에 따라 연기될 수 있음)
  - 질의서는 지정된 기간 내 입찰안내서에 제시된 양식으로 제출

#### 6. 입찰참가 신청 및 사업신청 약약서, 공동수급협정서 제출

- 1) 일 시 : 2021.03.12.(금) 14시~17시
- 2) 장 소 : 서울특별시 강남구 619, 강남우체국 6층 서울투자운용 주식회사 사업관리본부 사업관리팀
- 3) 접수방법 : 직접 방문 접수(서식1,2,6 및 입찰안내서 제3장 4. 별첨2 참고)
  - ※ 참가신청서를 제출한 업체만 사업신청서를 제출할 수 있음  
(단, 대표사가 입찰참가신청서를 제출할 경우 공동수급 구성업체는 면제)
  - ※ 사업신청 약약서 제출 후 사업신청서 미제출업체는 사업신청서 제출일로부터 12개월간 자산관리자가 발주하는 입찰에 참가를 제한함
  - ※ 공동수급협정서 제출마감일시 후에는 취소·변경할 수 없음

## 7. 입찰서 제출

- 1) 입찰서 접수 개시일시 : 2021.03.31.(수) 14시
- 2) 접수장소 : 서울특별시 강남구 619, 강남우체국 6층 서울투자운용 주식회사 사업관리본부 사업관리팀
  - ① 입찰서 제출방법 : 직접 방문 접수
  - ② 한번 제출한 입찰서는 취소하거나 수정할 수 없습니다.
  - ③ 본 입찰은 대표자(또는 위임자)만이 입찰서 제출이 가능합니다.

## 8. 입찰보증금

- 입찰보증금은 입찰보증금지급각서로 갈음하며, 낙찰자가 정당한 사유 없이 소정의 기한 내에 계약을 체결하지 아니 할 경우에는 관계법령에 따라 낙찰금액의 5/100에 해당하는 입찰보증금을 발주자에 납부(귀속)하여야 하며, 향후 부정당업체로 입찰참가자격제한 처분을 받게 됩니다.

## 9. 입찰의 무효

- 지방계약법 시행령 제39조 및 동법 시행규칙 제42조, 공사입찰 유의서 제13조에 해당하는 입찰은 무효로 합니다.

## 10. 낙찰자 결정 방법

- 1) 낙찰자 선정을 위한 평가는 기본설계(500점), 재무상태(200점), 가격평가(300점) 등 총점 1,000점으로 구성되며, 이 가운데 기본설계는 기본설계도서 평가위원회를 통하여 평가합니다.

구분(평가분야)		평가항목	평가요소	비고
기본설계	500	계획의 적정성 (160)	◦ 특화설계계획 : 배치, 입면계획 등 주변과 조화	비계량
			◦ 교통처리계획 : 보행 및 차량동선, 지하주차장 등	비계량
			◦ 주택평면계획 : 청신호 평면 적용, 설비계획 등	비계량
			◦ 부대시설계획 : 복리시설, 지역편의시설 운용계획 등	비계량
		주택품질 향상방안 (180)	◦ 주요 하자저감 방안 : 결로, 누수, 소음, 실내공기질, 균열 등	비계량
			◦ 공사관리 방안 : 1-1획지 사업자와의 협업방안 등	비계량
			◦ 거주자안전·편의성 : 범죄예방, 무장애 설계 등	비계량
			◦ 주택품질 향상을 위한 특화설계	비계량
		사업성 제고방안 (160)	◦ 사업성 향상 방안(인허가 일정 준수 등)	비계량
			◦ 수익성 향상 방안 : 부대시설 운영 방안 등	비계량
			◦ 시공성 향상 및 안전시공방안	비계량
			◦ 사업성 제고를 위한 특화설계	비계량
재무상태	200	재무 건전성	◦ 신용도	계량
			◦ 사업시공 실적	계량
소계 (1차)	700	1차 평가점수가 높은 순서대로 6인 가격평가 대상으로 선정 (6인 미만의 경우 전원)		-
가격평가 (2차)	300	가격평가	산정식 : 가격점수가중치(300점) - 구간별 점수	계량
합 계	1,000	-		-

- 2) 입찰참가자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가내용에 대하여는 “0점”으로 처리할 수 있습니다.

## 10. 청렴계약이행준수

- 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰안내서의 제2장 “3.청렴계약 입찰특별유의서” 및 제3장 “3.청렴계약 특수조건”을 숙지하고 입찰에 응하여야 하며, 청렴계약이행서약서를 제출하여야 합니다.

## 11. 기타사항

- 1) 입찰에 참가하고자 하는 자는 현장설명시 배부한 입찰안내서, 관련법령 등 기타 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자

에게 있습니다.

- 2) 발주관련 공지사항 등은 홈페이지에 공지하니, 수시로 공지사항을 확인하여 주시고, 미확인에 따른 책임은 입찰 참여자에 있습니다.
- 3) 입찰자료 및 공지사항 등 홈페이지 이용방법  
※ 홈페이지 주소 : <http://seoulreits.co.kr>(열린경영-입찰계약)
- 4) 본 공사의 계약자는 국토교통부 정보통신망([www.kiscon.net](http://www.kiscon.net)), 건설행정시스템 세움터([www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr)), 서울시 통합건설알림이 및 통합사업관리정보시스템(One-PMIS, <http://pmis.eseoul.go.kr>)에 관련 자료를 등재하고 관리하여야 함을 확인하고 입찰에 참여하시기 바랍니다.
- 5) 사업신청 확약서 제출자 또는 입찰 결과 입찰참가자가 1인 이하인 경우 등 발주자가 판단하여 정상적인 경쟁관계 성립이 불가하다고 판단될 경우에는 입찰을 취소할 수 있으며, 입찰에 참여한 자는 위 사항에 동의한 것으로 간주한다.
- 6) 개찰 결과 담합사실이 인정되는 경우에는 유찰시키고 재공고 입찰을 실시하며 모든 입찰자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없으며, 담합에 참여한 입찰자는 입찰참가제한 등의 제재를 받을 수 있습니다.
- 7) 본 공사는 “중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률” 제12조에 의한 공사용 자재 직접구매 대상공사에 해당하지 않으나, 발주자가 정한 일부자재에 대해서 중소기업제품을 우선 구매토록 할 수 있으니 이를 감안하여 입찰금액을 작성하여야 합니다.
- 8) 본 공사는 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제15조에 의한 건설폐기물 분리발주 대상공사에 해당하지 않으므로 건설폐기물 처리비를 감안하여 입찰금액을 작성하여야 합니다.
- 9) 본 사업은 자양1재정비촉진구역내 1-2획지에 시행하는 사업으로 1-1획지 사업자와 긴밀히 협조하여 사업을 추진해야 합니다.
- 10) 본 사업은 주택건설사업계획승인 후 기금투자심사, 영업변경인가 등을 시행할 예정으로 추후 영업변경인가 등이 불가할 경우 사업추진이 종결될 수 있습니다.
- 11) 본 공사건에 대한 질의사항은 아래의 부서에 문의하시기 바랍니다.

※ 서울투자운용 주식회사 사업관리본부 사업관리팀 (02-6958-2380,7)

2021.03.08.

**서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사**  
(서울투자운용 주식회사)