

2017년 제2차 마곡일반산업단지 산업시설용지 입주 및 분양 공고

「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례」에 의거 마곡일반산업단지의 산업시설용지를 다음과 같이 공급합니다.

1. 금회 분양(입주) 대상용지 관련 사항

1-1. 분양(입주) 대상용지 현황

용도	면적 및 대상용지	분양가격	분양방법
산업시설용지 - 건물율 60% 이하 - 용적률 350% 이하 - 고도제한 57.86m (해발고도) - 연구개발공간 50% 이상*	총 729,785㎡ 중 19,959㎡ 16개 대상용지로 구분 공급 (16개 필지)	조성원가 (단, 추정조성원가로 공급 후 확정조성원가로 사후 정산)	마곡산업단지 정책심의위원회 (이하 "위원회"라 함에서 사업계획 심의 후 입주/구입 선정

* 연구시설용지(시험연구시설 포함)의 비단면적의 합계가 건축연면적의 50%(중소기업기본법)에 의한 중소기업은 40%) 이상이 되어야 하며, 부대시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제2조를 따를 때, 단, 중소기업은 연구개발 성과를 사업화하기 위하여 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 제2조에 의한 시설(연구개발 성과 사업화시설)을 건축연면적의 20%이내의 범위에서 설치할 수 있음 (이때, 건축연면적에는 주차장 및 기계실 면적은 제외하며, 용도별 시설면적은 공용면적을 포함하여 산정함)

1-2. 분양(입주) 대상용지 공급조건

가. 분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격

연번	필지번호	면적(㎡)	분양금액(원)	지구단위계획내용		용도지역
				건배율	용적률	
1	D10-1	1,197	3,827,360,000	60%이하	350%이하	중공업지역
2	D10-4	1,074	3,422,600,000			
3	D10-5	1,074	3,422,600,000			
4	D10-6	1,075	3,432,290,000			
5	D10-11	1039	3,311,060,000			
6	D17-2	1251	3,992,900,000			
7	D17-6	1184	3,779,050,000			
8	D20-5	1,045	3,342,770,000			
9	D32-3	1,377	4,388,190,000			
10	D32-4	1,371	4,367,230,000			
11	D32-5	1,364	4,344,930,000			
12	D32-8	1,388	4,430,170,000			
13	D32-9	1,389	4,433,360,000			
14	D32-10	1,389	4,435,240,000			
15	D33-2	1,374	4,376,790,000			
16	D33-3	1,368	4,357,670,000			

- ※ 높이제한 : 해발57.86m 미만
- ※ 토지사용가능 시기 : 공고일 현재(2017. 8. 31.) 사용가능

나. 사후 정산

- 조성사업 완료 전 분양을 실시하는 관계로 추정조성원가로 공급하며, 향후 조성사업 준공인가 후 확정된 조성원가를 기준으로 면적 및 가격 정산 실시
- 상시 금액은 총 추정조성원가의 범위 내에서 토지 효율화에 따라 필지별로 차등한 분양가격임
- 조성사업 완료 후 확정조성원가(확정측량 결과)에 따른 면적의 증감을 반영하여 산정)을 기준으로 필지별 차등 분양 가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 최초 계약 시 금액과 가격정산을 실시한다.(단, 산정 가능성 있음)

다. 공급조건

- 지정용도 사용의무 : 분양계약자는 "목적용지"의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 "목적용지"를 매수하여 건축물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.
- 토지사용가능시기 : 금회 공급되는 토지는 위 "분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격"의 토지사용 가능시기 이후에 착공 가능한 상태로, 위 시기 이후 분양대금 완납 후 착공사용승낙 시 사용가능하다. (관리기관이 분양계약자에게 통지하는 토지사용가능시기는 이 공고로 갈음함)
- 개발기한의 의무
 - 분양계약자는 분양계약 체결 이후 2년 이내 공사 착공을 하여 5년 이내 완공하여야 한다. (공사 착공은 착공신고일, 완공 시점은 임시사용승인일을 포함한 사용승인일을 말함)
 - 단, 공급대상 단지의 규모, 입주시설의 규모, 기능 등을 감안할 필요가 있는 경우 "위원회"에서 별도로 기한을 정할 수 있다.
- 재산의 처분제한 : 금회 공급되는 토지는 산업시설용지이므로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음에 유의하여야 한다.
 - 산업시설용지를 분양방아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내 임의처분은 제한된다.
 - 입주계약 체결 후 관리기관(서울특별시)의 동의 없이 매매, 양도, 임대, 전대행위를 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관(서울특별시)은 대상용지의 환수, 입주계약 해지 등을 할 수 있다.
 - 처분제한에 관한 사항 중 이 공고에 명시되지 않은 사항은 「마곡일반산업단지 관리기본계획」, 입주계약서, 토지분양계약서에 따른다.
- ※ 관련법령 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조 제1항, 같은 법 시행령 제49조 제6항, 「산업단지관리지침」 제11조
- 필지의 분할 및 합병 등에 관한 기한 : 모든 필지는 고시된 마곡구역 지구단위 계획에 따른다.
- 건축물의 용도 : 마곡구역 지구단위계획, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제2조 및 「마곡일반산업단지 관리기본계획」에 따른다.
- ※ 금회 대상용지에는 연구소 및 대학(원)부설연구소만 입주 가능
- 총괄 절차도

구분	절차	세부사항	담당부서
계약 단계	입주 및 분양공고	○ 사업계획서 및 평가 (점당 400점, 정성 600점) ○ 선정기준 : 최고득점자 선정 (단, 총점 600점 이상 획득한 경우)	· 서울시 시민권사업과 기업유치팀 · 서울주택도시공사 마케팅팀 판매부
	사업계획서사		
인-허가 단계	건축심의	○ 대규모건축물, 건축선, 건축원화 등 지정여부 ○ 지문인건 검토·반영여부 - 심의기관이 서울시 사내권 사업과 협의시 마곡조성자 분과구 [주문, 총괄건축가(MA)]의 지문인건 제시 ○ 관계법령 적정성 여부	· 서울시 건축계획팀 · 강서구 건축과
	건축허가		
공사 단계	착공	· 허가 후 1년 이내 착공 · 건축공사 완료 후 사용승인 접수 (접수 후 7일 이내 처리)	
	준공		

2. 입주인증

2-1. 입주인증 기준

가. 「마곡일반산업단지 관리기본계획」에 따라 각 첨단산업과 연계 가능한 한국표준산업분류표(KSC)상 세부업종을 유치업종으로 한다.

나. 단, 입주주소 및 산업 변화에 따라 유연성이 확보될 수 있도록 선정표 이외의 업종도 업종 편성표에 대한 「위원회」의 심의 결과에 따라 입주 가능하다.

2-2. 클러스터별 입주인증 선정표

가. 각 권역 공통

업종군	분류코드	업종별 연구개발업
연구개발업	70	연구개발업
	721	건축기술, 엔지니어링 및 관련기술서비스업
	7291	기술사업, 검사 및 분석업

나. InT 클러스터

업종군	분류코드	업종별
컴퓨터, 정보통신 반도체, 정보처리	C	26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		28 전기장비제조업
		27212 전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
정보통신 정보처리	J	582 소프트웨어개발 및 공급업
		5911 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업
		612 전기통신업
		62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
		63 정보서비스업
나노소재	C	23 비금속 광물제품 제조업
		25 금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)

다. GeT 클러스터

업종군	분류코드	업종별
그린생산	C	30 자동차 및 트레일러 제조업
		31 기타 운송장비 제조업(항공기 등)
에너지	D	35 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업
자원순환	E	38 폐기물 수집운반, 처리 및 원료재생업
		39 환경정화 및 복합업

라. BmT 클러스터

업종군	분류코드	업종별
유전공학, 바이오신약 바이오시밀러, 바이오장기	C	10800 동물용사료 및 조제식품 제조업
		20209 기타 비료 및 질소 화합물 제조업
		204 기타화학제품제조업
		21 의약품 물질 및 약품 제조업
		271 의약품기기제조업
		731 수의업
		M

마. BtT 클러스터

업종군	분류코드	업종별
컴퓨터, 정보통신 반도체, 정보처리	C	26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		28 전기장비제조업
		27212 전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
유전공학, 바이오신약 바이오시밀러, 바이오장기	C	A 011 작물재배업
		10800 동물용사료 및 조제식품 제조업
		20209 기타 비료 및 질소 화합물 제조업
		204 기타화학제품제조업
		21 의약품 물질 및 약품 제조업
		271 의약품기기제조업
		M 731 수의업

※ 상기 입주업종 외에도 산업의 융·복합을 위하여 필요하다고 판단되는 경우 "위원회"의 심의를 통해 입주가능 여부를 최종 판단함

※ 대학(원) 및 대학(원) 부설연구소 입주신청 시 "위원회"의 심의 및 의결을 거쳐 입주 가능

3. 입주자격

「마곡일반산업단지 관리기본계획」과 본 공고문의 2.입주업종에 적합한 업종을 영위하면서 「마곡일반산업단지 관리기본계획」에 적합한 시설을 설치 운영하려는 자로서 "위원회"의 사업계획 평가 및 심사를 거쳐 협의대상자로 선정된 자

4. 입주우선순위

4-1. "위원회"에서 대기업, 중소기업으로 나누어진 별도의 평가기준으로 평가하여 충족기준을 만족한 자 중 고 득점 순으로 우선순위를 결정한다.

4-2. 평가방법

- 평가항목 구성 : 7개 평가요소, 23개 평가항목
- 평가위원 : 마곡산업단지 정책심의위원회 위원
- 평가기준 : 기업(정량) 평가 400점 + 사업계획(정성) 평가 600점
- ※ 대학(원) 및 대학(원) 부설연구소의 경우 "위원회"에서 별도의 심의를 거쳐 평가기준 마련

4-3. 충족기준

가. 최종 득점 600점 미만인 경우 협의대상자 선정에서 제외(단독선정인 경우에도 동일 적용)
나. 최종 득점이 600점 이상이라고 하더라도 "위원회"에서 평가 항목에 대한 종합적인 검토를 거쳐 협의대상자 선정 여부를 별도로 결정한다.

4-4. 협의대상자 선정

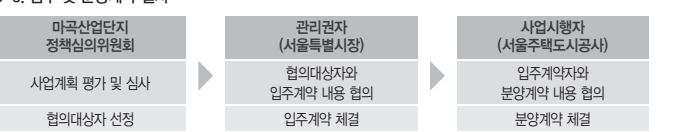
가. 해당부처 신청자 중 "위원회"의 평가 결과 4-3항에 따른 충족기준을 통과하고 최고득점을 획득한 1순위자가 이행동의서를 제출할 경우 협의대상자로 선정한다. 1순위가자 이행동의서를 제출하지 않거나 자격이 박탈될 경우 차순위자를 1순위로 보아 협의대상자로 선정하고 이 때 1순위가자 되는 우선순위는 차순위자 간의 순위 순서에 따른다. 단, 협의대상자 선정 이후에는 그러하지 아니하다.
나. 대체용지의 경우, 협의대상자가 선정이 되지 않은 2순위 이후 신청자 중, "위원회"의 평가 결과 4-3항에 따른 충족기준을 통과한 경우 이행동의서를 제출하면, 순위에 관계없이 대체용지의 협의대상자로 선정될 수 있다. 단, 특정 대체용지에 경합이 있을 경우에는 우선 순위자가 우선한다.

5. 입주계약대상자 결정, 입주 및 분양계약 절차

5-1. 각 용지별 협의대상자와 서울특별시 간 협의를 거쳐 입주계약대상자를 결정한다.

5-2. 입주계약대상자로 선정된 자는 서울특별시와 입주계약 체결 후 서울주택도시공사와 분양계약을 체결한다.

5-3. 입주 및 분양계약 절차



6. 공급일정 및 권장사항

6-1. 공급일정

구분	추진일정	정소
분양공고	2017. 8. 31.(목)	2개 신문사 / 서울특별시 홈페이지 서울주택도시공사 홈페이지 / 팹트리는 홈페이지
사업계획서 접수 기한	2017. 10. 13.(금)	서울특별시 (지역발전본부 서남권사업과)
협의대상자 선정	2017. 11. 17.(금)	서울특별시 (마곡산업단지 정책심의위원회)
입주계약 체결 기한	2017. 11. 24(금)	서울특별시 (지역발전본부 서남권사업과)
분양계약 체결 기한	2017. 12. 5(화) ~ (수)	서울주택도시공사 (마케팅팀 판매부)

※ 상기 일정은 조정될 수 있으며, 조정될 경우 입주신청자에게 개별 통보함.

6-2. 권장사항

가. 입주신청자는 클러스터 권역(Core, InT, GeT, BmT, BtT)에 따른 적절한 부지를 선택하고 적절한 사업계획을 수립하여 신청할 것을 권장한다.

나. 사업계획서에 기업 상생 및 지역발전권을 위한 구체적인 계획을 포함할 것을 권장한다.

7. 분양계약 체결 및 내용

7-1. 분양계약의 체결

가. 공급대상자 선정 후 지정된 기간 중 분양계약을 체결하여야 한다.
나. 계약기간 내에 분양계약을 체결하지 않을 경우, "서울주택도시공사"는 공급대상자 선정을 무효로 할 수 있으며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 향후 "서울주택도시공사"와의 다른 계약이나 공모 입찰 등에서 불이익을 받을 수 있다.

다. 분양계약 체결 후 법인으로 구성된 컨소시엄의 법인 내 출자자 및 지분이 변동되었거나, 법인으로 구성된 지 않은 컨소시엄 참여기업의 제1차 변경은 "서울특별시"의 사전 승인이 없는 한 일체 허용되지 않는다.

7-2. 지정용도의 사용

※ 분양계약자는 "분양(입주) 공고"된 사항을 준수하고 "목적용지"의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 "목적용지"를 매수하여 건물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.

7-3. 분양대금 및 납부방법

가. 분양대금은 원화로 납부해야 한다.
나. 분양대금은 계약금(20%)을 계약체결 전 납부하고, 중도금(40%) 및 잔금(40%)은 계약 체결 후 주어진 납부기한까지 납부하여야 한다.

구분	계약금	중도금(40%)	잔금(40%)
분양대금 중 납부비율	20%	40%	40%
납부기한	계약체결 시	2018. 2. 6.(화)	2018. 4. 6.(금)

※ 단, 상기 분양대금 납부일정은 입주 및 분양계약 체결 과정상 일부 조정될 수 있으며, 선납입금 미적용

7-4. 연체요금, 변제충당 순서

가. 분양대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 아래 이율을 일할 적용하여 계산된 금액을 연체료로 부과한다.
- 연체기간이 1개월 미만인 경우 : 연 7.0%
- 연체기간이 1개월 초과 3개월 미만인 경우 : 연 8.5%
- 연체기간이 3개월을 초과하는 경우 : 연 10.5%
나. 대금의 변제충당 순서는 1)소정의 위약금 또는 연상금, 2)연체료, 3)분양대금 순에 의해

7-5. 면적기준 및 정산

가. 조성사업 완료 전 분양을 실시하는 관계로 추정조성원가로 공급하며, 향후 조성사업 준공인가 후 확정된 조성원가를 기준으로 면적 및 가격정산을 실시한다.

나. 가량의 금액은 총 조성원가의 범위 내에서 토지 효율화에 따라 필지별로 차등한 분양가격을 말한다.
다. 조성사업 완료 후 확정조성원가(확정측량 결과)에 따른 면적의 증감을 반영하여 산정)을 기준으로 필지별 차등 분양가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 최초 계약 시 금액과 가격정산을 실시한다.

라. 분양대금 정산 시 정산기준일은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 시행령 제40조 제11항에 의거 개발사업 준공인가일이며, 정산은 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제26조의15 제3항에 의거 준공인가일로부터 1개월 이내에 실시한다.(단만 천재지변, 사업이 확장 지연 등 불가피한 사유가 있는 때에는 그 사유가 해소된 날로부터 1개월 이내에 실시한다.) 분양대금 정산 시 변경계약 체결을 통하여 정산일까지 납부한 금액은 확정된 조성원가로 정산하며, 정산일 이후에 남기가 도래하는 대금의 부과 역시 확정된 조성원가로 산정한 금액을 적용한다. 단, 개발사업 준공인가일 전까지 납부한 분양대금(선수금)에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」, 부칙 제22894호(2011.04.06) 제6조에 의거 정산 시 상기 법령에서 정하는 바와 같이 선수금이자[=(선수금×선수금이자율×(산정기일월수/365))]를 차감한다.

7-6. 목적용지의 사용승낙

가. 착공을 위해서는 분양대금 완납 후 착공을 위한 토지사용승낙을 서울주택도시공사에 신청하여야 하며, 서울주택도시공사는 여건 등을 감안하여 승낙할 수 있다.

나. 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생하는 일체의 관리책임 및 제반사항에 대하여는 분양계약자의 책임으로 하며, 토지사용으로 인한 부당청탁 및 단지계획과 정리 등은 분양계약자가 실시하여야 하고, 향후 마곡일반산업단지 조성공사 시 공사 시행에 지장이 없도록 하여야 한다.

다. 토지사용승낙 이후 분양계약자의 토지사용으로 인하여 기반시설이 훼손되거나 분양된 토지 내의 문제 발생 및 시설물 파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민·형사상의 모든 문제에 대하여는 분양계약자의 책임으로 한다.

7-7. 수인인무

: 분양계약자는 목적용지 상의 산업시설용지 개발계획 및 설계계획(변경내용 포함), 건축제한, 도로편입 등 일체의 공방상 부담이 있음에 이유로 하여 분양대금의 감액이나 납부기일 연기 또는 분양계약의 해제를 요구할 수 없으며, 기타 일체의 책임을 서울주택도시공사에 물을 수 없다.

7-8. 재산의 처분제한 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조 제1항, 같은 법 시행령 제49조 제6항, 「산업단지관리지침」 제11조)

가. 금회 공급되는 토지는 산업시설용지이므로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 준수하여야 하며, 산업시설용지를 분양방아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내 임의처분은 제한된다.
나. 입주계약 체결 후 관리기관의 동의 없이 매매, 양도, 임대, 전대행위를 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관은 대상용지의 환수, 입주계약 해지 등을 할 수 있다.

다. 처분제한에 관한 사항 중 이 공고에 명시되지 않은 사항에 대하여는 「마곡일반산업단지 관리기본계획」, 입주계약서, 토지분양계약서에 따른다.

7-9. 분양계약의 해제(다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 서울주택도시공사는 이 계약을 해제(또는 해지)할 수 있음)

가. 분양계약자가 허위서류의 제시, 담합, 기타 부당한 방법에 의하여 공급대상자로 선정되었거나 분양계약을 체결한 경우

나. 지정용도 사용의무를 위반하여 사용한 경우

다. 분양계약자가 개발착수기한(2년) 또는 개발완공기한(5년) 이내에 착공 또는 완공하지 아니하는 경우

라. 분양계약자가 분양대금을 6월 이상 연체한 경우

마. 분양계약자가 잔금을 납부하지 않고 목적용지를 무단 사용한 때

바. 분양계약자가 목적용지를 지정용도 사용 전에 서울주택도시공사의 동의 없이 타인에게 임대하거나 기타의 방법으로 처분하였을 때

사. 본 공고문 또는 관계규정 등에서 규정한 제반사항을 위반하거나, 기타 분양계약자의 귀책사유로 분양계약의 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정된 때

7-10. 협의에 의한 계약해제(또는 해제)【다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 공사 착공 전 상호협의에 의해 공급계약을 해제(또는 해지)할 수 있음】

가. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적을 달성할 수 없는 경우

나. 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제(또는 해지)가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

7-11. 소유권 이전

: 서울주택도시공사는 분양계약자로부터 분양대금을 전액 수령하고 지적공부 정리 및 소유권 보존등기 후에 목적용지의 소유권을 분양계약자에게 이전한다.

7-12. 기한의 이익 상실

: 분양계약자에 대한 회생절차, 파산절차 또는 이에 준하는 절차가 신청되었거나 분양계약자가 발행한 어음 또는 수표가 부도처리된 경우 서울주택도시공사는 분양계약자로 하여금 미납잔금 전액을 대금 납부하지 않은 이전에 납부하도록 할 수 있다.

7-13. 조세·공과금의 부담

: 분양대금 완납 또는 토지사용승낙 후 발생하는 일체의 조세 및 공과금은 분양계약자 명의로 부과된 것이 아니라 고 하더라도 이를 분양계약자가 부담한다.

7-14. 등기비용의 부담

: 분양계약의 체결로 인한 소유권이전등기 등에 소요되는 제반비용은 분양계약자가 부담한다.

7-15. 통지

: 분양계약자는 분양계약 체결일 이후 분양계약자의 대표자 성명, 명칭 또는 주소, 사무실의 소재지가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 10일 이내에 이러한 사실을 서울주택도시공사에게 통지하여야 한다.

7-16. 다른 법령 등과의 관계

: 분양계약자는 정하지 아니한 사항은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업단지 관리지침」, 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등의 관계법령과 「마곡일반산업단지 관리기본계획」 및 입주계약에 따르기로 한다.

8. 제출서류

8-1. 사업계획서 제출 시 사업계획서 원본 1부와 사본 30부(합계 31부) 및 원본 수록 CD 1매 제출 - 사업계획서 작성 지침【붙임2】 및 관련 서식【붙임3】 참조

가. 용지메인신청서	나. 서약서	다. 방문 또는 세일(경쟁)신청서	라. 입주신청 현황(대표본)
기. 주주 현황	깁. 경영진 현황	지. 출자자 구성현황(컨소시엄)	야. 개발종지자 현황(컨소시엄)
저. 외국인 출자자 현황(컨소시엄)	차. 총 사업비	카. 총 사업비 조달계획	타. 사업현황 신청표
피. 연구개발인력 현황	하. 특허등록 보유현황	거. 기업부설연구소 혹은 연구전담부서현황	

8-2. 협의대상자 선정 시

: 이행동의서 1부

8-3. 입주 및 분양계약 체결 시

가. 계약금 납부영수