

시흥은계 S-3블록 단지내상가 분양공고

1. 분양대상

□ 시흥은계 S-3블록 단지내상가

구분	층	호수	분양면적(㎡)			대지면적(㎡)	예정가격(천원)	입점가능시기	단지유형
			전용	공용	계				
S-3	1층	1호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000	'20.10월 (예정)	10년공공 임대주택 839세대
		2호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000		
		3호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000		
		4호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000		
		5호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000		
		6호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	346,000		
		7호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	-		
		8호	36.00	4.5987	40.5987	75.0000	-		

※ 상가(주택)의 입점(입주)일정은 사업추진과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 호별 전용면적은 소수점 둘째자리에서 절사

※ 상가 7, 8호는 사업지구 생활대책 특별공급 물량으로 금회 일반 공급대상에서 제외

2. 분양(입찰)일정

입찰		유찰 시 재입찰		계약체결
신청	개찰	신청	개찰	
'20.06.24(수) 10:00~16:00	'20.06.24(수) 개찰 17:00 발표 18:00	'20.06.25(목) (10:00~16:00)	'20.06.25(목) 개찰 17:00 발표 18:00	'20.07.06(월)~07(화) 10:00~17:00

※ 단지내 상가 현장개방 일시는 '20.06.19(금)~20(토) 10:00~16:00입니다.

안전을 위하여 정해진 개방 일시 외에는 현장에 출입하실 수 없습니다.

3. 분양방법 및 신청자격

□ 신청자격 : 제한 없음(1인 2호 이상 입찰 및 2인 이상 1호 공동입찰 가능)

□ 분양방법 : 일반공개 경쟁입찰(인터넷입찰)

○ 입찰은 인터넷으로만 가능하며 신청방법 및 기타 자세한 사항은

LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) > 청약가이드 > 청약연습하기 > 상가(입찰) 신청가이드 참조

인터넷 전자입찰 안내

▶ 신청방법

LH청약센터 접속(<http://apply.lh.or.kr>) → 공인인증서(범용 공인인증서) 로그인 → 상가/청약신청

상가선택 → 상가호선택 → 신청구분 → 입찰신청서작성 → 입찰신청완료 → 입찰보증금 입금

※ '16년 입찰시부터 공인인증서는 **범용 공인인증서**가 반드시 필요합니다. 기존의 은행거래용 무료인증서는 사용할 수 없으니 유의하시기 바랍니다. 공인인증서는 금융결제원, 코스콤, 한국정보인증, 한국전자인증, 한국무역정보통신의 인증서 중 하나를 소지하셔야 합니다.

▶ 인터넷 분양신청시 유의사항

- 지정된 시간 내에 신청서 접수와 입찰보증금 입금을 완료해야 합니다.
- 신청취소는 신청 마감시간 내에 해야 하며, 마감 후 또는 입찰보증금 입금 이후에는 취소할 수 없습니다.
- 입찰보증금 납부시 신청 호별로 각 고유계좌를 이용하셔야 합니다. 고유계좌 이외의 계좌로는 입찰신청이 되지 않습니다. (입찰보증금은 입찰희망금액의 5%이상이며, 입찰희망금액의 5%미만은 등록 접수할 수 없음을 유의하시기 바랍니다.)
- 입찰보증금 환불계좌는 신청인 명의 보통예금통장 계좌번호를 입력하셔야 합니다.
- 법인명의 통장의 경우 꼭 회사명과 예금주명이 일치하는지 확인하여 주시기 바랍니다.

4. 낙찰자 결정방법

- 예정가격 이상의 **최고가액 입찰자**를 낙찰자로 결정하며 **1인 입찰도 유효**합니다.
- 동일금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 시스템에서 자동 추첨되어 낙찰자가 결정됩니다.
- 개찰결과는 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)에서 상가>분양정보>공지사항에 게시할 예정이며, 개별적으로 통보하지 않으니 발표시간 이후 공사 홈페이지에서 개별적으로 확인하시기 바라며, 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않습니다.

5. 계약체결

- ☐ 계약체결기간 : '20.07.06(월)~07(화) 10:00~17:00
- ☐ 계약장소 : LH 광명시흥사업본부 판매부 (경기도 광명시 일직로12번길 14)
- ☐ 구비서류 : 공고일('20.06.11) 이후 발행분에 한함
 - 계약자 신분증
 - 계약금 (입찰보증금은 계약금의 일부로 대체)
 - 법인계약시 추가서류 : 법인인감, 법인인감증명서 및 법인등기부등본 각 1부
 - 대리계약시 추가서류 : 위임장(인감도장날인), 위임용 인감증명서 및 계약자 인감도장, 대리인 신분증
 - 공동신청시 : 공동신청인 모두 구비서류를 각각 제출

6. 대금납부

계약금		중도금		잔금	
금액	납부기한	금액	납부기한	금액	납부기한
낙찰가의 20%	계약 체결시	없음		낙찰가의 80%	입점지정기간 (별도고지) 내

※ 계약금 납부계좌는 개찰결과 공고시 안내하며, 잔금 납부는 별도의 고지를 생략합니다.

7. 유의사항

☐ 일반사항

- 입찰참가자는 인터넷에 게시된 각서 및 입찰유의서, 관련도면(분양팜플렛 포함), 계약서 내용 등을 숙지한 것으로 간주하며, 분양신청 전에 반드시 현장답사 및 단지여건을 파악한 후 입찰에 참가하시기 바람에 미숙지로 인한 책임은 입찰참가자에게 있습니다.
- 상가 분양팜플렛 등에 삽입된 조감도, 배치도, 평면도, 주변도 등은 신청자(입점자)의 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제 시공내용과 차이가 있을 수 있으며, 단지의 현지여건은 현장방문 등을 통해 충분히 확인 후 입찰(계약)하시기 바랍니다.
- 입찰보증금은 반드시 지정된 계좌에 납부하셔야 합니다.
- 낙찰(당첨)자가 납부한 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되며 반환되지 않습니다.
- 낙찰(당첨)자가 계약체결 기간 내 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 우리공사에 귀속됩니다.
- 낙찰(당첨)되지 않은 분들의 입찰보증금은 인터넷 전자입찰(추첨)시 신청자께서 입력한 환불계좌로 개찰일로부터 3~5일(낙찰일 당일 제외 근무일 기준) 이내에 환불되며 이자는 지급하지 않습니다.

단, 신청자와 반환받을 계좌 명의가 상이하거나 환불계좌 입력 오류가 있는 경우 반환이 지연될 수 있습니다.

- 2인 이상이 공동명의로 입찰 및 계약을 체결한 경우에 대금납부 등 계약내용에 대해서는 연대하여 이행하여야 합니다.
- 계약자는 지정된 기한 내에 분양대금을 납부하여야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해제하거나 소정의 연체료를 가산하여 납부하여야 합니다.(현행 연 6.5%, 금리변동에 따라 추후 변경될 수 있음)
- 잔금을 입점지정기간 개시일 이전에 선납하실 경우 선납금액에 대하여 선납한 일수만큼 우리공사에서 정한 이자율(현행 연2.5%, 추후 시중 금리변동 등에 의해 변경될 수 있음)을 적용한 금액을 할인하여 드립니다. 단, 입점지정기간 개시일 이후에는 선납할인이 적용되지 않습니다.
- 실입점일이 분양 당시 공고한 입점예정시기보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금을 실입점일까지 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인 기준일은 변경된 입점지정기간(입점개시일)을 기준으로 적용합니다.
- 분양대금 완납 및 입점절차가 완료되기 전에는 어떠한 경우라도 사용 및 시공 등을 할 수 없습니다.
- 계약자는 관계법령에 따라 적법하게 사용하여야 하며, 상가 사용에 관한 제반사항(영업허가, 상가 관리, 용도변경, 건축법 시행령 별표1에 따른 업종별 제한면적 초과시 영업허가 불가 등)은 매수자의 책임으로 일체의 업종보호책임을 지지 않습니다.
- 상가는 건축법에 규정된 제1종 및 제2종 근린생활시설에 명기된 업종에 대해 영업이 가능하며, 규제사항은 건축법에 따릅니다. 단, 2종 근린생활시설 중 장의사, 충포사, 단란주점, 안마시술소는 입점이 제한됩니다.
- 상가 건축물 대장작성 및 건물 소유권 이전은 입점지정기간 개시일 이후 1~3개월 정도 지연될 수 있으며, 이 기간 동안 담배소매인지정, 학원 등의 일부 업종은 영업 관련 인허가가 지연될 수 있습니다.
- 단지 주변 상업·근생용지, 단독필지 등에는 관계법령 등에 따라 근린생활시설 및 일반판매시설 등의 건축사용이 가능할 수 있으며, 이와 관련하여 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 근린생활시설에 설치하는 옥외광고물은 옥외광고물 등에 관한 지자체 조례 및 규칙과 지구단위계획 등 관련법령에 따라 표기 및 시공하여야 하며 세부사항은 각 지자체 해당과로 문의하시기 바랍니다.
- 해당 지자체의 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초건축물대장 등록시 상가의 용도가 제1종 또는 제2종 근린생활시설로 등록될 수 있습니다.
- 상가의 대지는 아파트단지 대지 내 일정면적의 지분으로 배분되어 있으며, 건물소유권 이전과는 별도로 상가의 대지소유권이전은 해당 개발사업이 준공되어 지적공부가 완료된 후 가능하며, 확정 측량결과에 따라 변동될 수 있습니다.
- 분양상가의 공유대지는 개산면적이며 지적공부정리 등으로 면적증감이 발생할 수 있습니다.
- 소유권이전등기 전까지 구조변경 및 증개축은 어떠한 경우에도 불가하며, 소유권이전등기 이후 관할 지자체에 사전허가 또는 신고 등 적법한 절차를 거쳐 진행하시기 바랍니다.

- 수분양자(입점자)는 각 호별 전용부분을 제외한 공간(옥상, 발코니, 복도, 계단, 옥외공간 등)을 전용하거나 무단 점유할 수 없습니다.
- 입주자의 복리증진 및 단지여건에 따라 복리시설을 신축하거나 단지의 진입로 및 울타리를 변경할 수 있으며 상가주변 일부에는 지형여건에 따라 계단, 안내표지판, 화단, 옹벽, 쓰레기 분리수거함, 가감차선 등이 설치될 수 있습니다.
- 상가의 관리는 계약자와 입점자 스스로 관리하여야 하는 사항으로 상가 자치회나 번영회를 구성하고, 화재보험 계약 및 방화관리자 선임은 수분양자(상가 번영회 등)가 직접 하셔야 합니다.
- 취득세(구 등록세 포함)는 납부원인이 발생한 날(통상 잔금납부일)로부터 60일 이내 납부하여야 하며, 기타 자세한 사항은 관할시청 세무과에 문의하시기 바랍니다.
- 분양상가의 부가세(건물분)를 환급받기 위해서는 계약일 기준 우리 공사에서 전자세금계산서(개인용)를 발급받아 사업자등록(일반과세자) 후 과세기간 내에 관할 세무서에 신고하여야 하며, 즉시 그 사실을 우리공사에 통보하여 이후 납입분에 대해서는 전자세금계산서(사업자용)를 발급받아 과세기간 내에 관할 세무서에 신고하여야 합니다. 환급 가능시기 등 기타 자세한 사항은 관할세무서에 문의하시기 바랍니다.
- 기타 문의사항이 있을 경우 입찰 신청 전에 LH콜센터(☎1600-1004) 또는 광명시흥사업본부 판매부 (☎02-2026-9483)로 문의하시어 상세한 사항을 숙지하시고, 미숙지로 인한 불이익을 받지 않도록 하시기 바랍니다.

□ 지구여건

- 당해지구 북동측 약20km지점에 서울시청, 남측 약8km지점에 시흥시청이 있습니다.
- 당해지구는 시흥은계 공공주택지구(이전 보금자리주택지구) 조성사업 진행지구로서 주변도로 및 건축공사가 진행 중이므로 입점 후 공사로 인한 소음 및 교통장애 등이 발생할 수 있습니다.
- 지구계획(토지이용계획, 지구단위계획, 각 시설 설치계획, 각종 영향평가) 등은 사업추진과정 중에 변경될 수 있으며, 인허가 변경 및 공사여건 변경에 따라 추진 일정 및 사업준공이 연기될 수 있습니다.
- 당해지구 내에는 일반분양·공공분양·공공임대·국민임대·영구임대·리츠활용임대주택·행복주택 등이 계획되어 있습니다.
- 지구내외 도로, 상하수도, 학교, 공공시설, 공원(녹지) 등의 각종 기반시설 설치에 사업추진과정에서 국가, 지자체, 교육청 등 관련기관과 협의에 의하여 변경 또는 취소되거나 지연될 수 있으며 입점 후 불편이 따를 수 있습니다.
- 지구 내 유치원, 학교 등 각종 교육시설은 지구계획의 변경, 해당 교육청의 학교설립시기 조정 및 설립계획 보류(취소)요청 등에 의하여 추후에도 변경될 수 있으며, 설립계획 및 학생수용계획은 향후 공동주택 입주 시기 및 학생 수 등을 감안하여 해당 교육청에서 결정하는 사항이므로 변경될 수 있습니다.

- 당해지구 내 유치원 및 학교 중 “유2”, “유3”, “초1”, “중2”는 경기도 시흥교육지원청의 설립계획 취소에 따라 타 용도로 변경될 수 있으며, 당해지구 학생은 지구 내 및 인근학교에 배치될 수 있습니다.
- 당해지구 내 “업무1”, “근생15”은 “초1”의 설립계획 취소에 따라 계획이 변경될 수 있습니다.
- 당해지구 내 공공청사(복합커뮤니티시설)는 이용자의 접근성 및 공원녹지와 연계를 고려하여 지구 내 3개소(현 은행동주민센터 포함)가 계획되어 있습니다.
- 당해지구 내 공공시설 등의 용지는 해당기관의 수요가 없을 경우 타 용도로 변경될 수 있습니다.
- 당해지구 내 일부 상업시설 및 편의시설은 용지매각 일정 및 매입자의 사업계획에 따라 주민입주 후 설치될 수 있으며, 상업시설은 접근성 및 다수인 집산 특성을 고려하여 북측 시흥대야역사 인근과 국도42호선 남측에 계획되어 있습니다.
- 당해지구 내 북측과 동측(수변공원2)에 주유소 부지가 위치하고 있습니다.
- 당해지구 중심(근린공원2)에 배수지가 위치하고 있습니다.
- 당해지구 내 대로1, 2, 3류 중심으로 완충녹지가 조성될 예정입니다.
- 당해지구 동측에 소래저수지와 밤비천, 은행천이 위치하고 있습니다.
- 당해지구 북측에 서해선(소사-원시간) 복선전철 시흥대야역이 위치하고 있습니다.
- 당해지구 서측으로 기존 시가지가 위치하고 있습니다.
- 하수처리는 시흥시 방산공공하수처리장에서 시행하고 있습니다.
- 당해지구 북서측을 시작으로 배전선로 지중화 케이블이 매설될 예정입니다.
- 당해지구 도로 및 공원·녹지구간에 광역상수관로 및 가스관로가 매설되어 있습니다.
- 당해지구 북측(대로2류)에 방음벽설치를 위한 경관녹지가 위치하고 있습니다.
- 당해지구 중심을 관통하는 계수로(대3-18로), 수인로(대1-13로), 대2-1로, 지구 동측에 위치한 서울외곽순환고속도로, 국도39호선우회도로, 지구 남측에 제2경인고속도로, 지구 북서측 서해안로의 인근에는 교통영향으로 소음이 발생할 수 있으며, 환경관련 기준에 따라 방음벽 등이 설치될 수 있습니다.

□ 단지여건

- 단지 남동측으로 주차장, 자동차, 업무 및 종교용지가 위치하고 있으며, 단지 남서측으로 자족시설, 단지 북측으로 공동주택, 단지 서측으로 유치원, 근생 및 종교용지가 위치하고 있습니다.
- 단지 서측으로 중1-5로, 남동측으로 중1-8로, 북측으로 보행자전용도로가 위치하고 있습니다.
- 야외시설(어린이 놀이터, 운동시설 등) 설치로 인해 이와 인접한 일부호는 소음 등 생활에 불편함이 있을 수 있습니다.

- 단지 및 상가 주변에는 도시기반시설인 한전 지중화용 지상기기, 노상시설물(가로등, 신호등, 보차도휀스 등), 식수대(교목 및 관목 포함), 소화전 및 도로교통 안내표지판 등이 설치(법령 개정 및 유관기관 협의 등에 따라 추가 설치될 수 있음)되어 있으므로 입찰 및 계약 전 반드시 현장확인 및 설계도서 열람을 통해 설치계획을 확인하시기 바라며, 해당 시설물에 대해 이설 및 철거를 요구할 수 없습니다.
- 본 단지 남측으로 제2경인고속도로가 위치하고 있어 고속도로 내 차량통행으로 인한 일부 사생활 침해 및 소음, 먼지 등 생활의 불편이 발생할 수 있습니다.
- 본 단지는 시흥은계 공공주택지구 조성공사에 포함되어 있어 조성공사 및 아파트 단지공사에 의한 소음, 분진, 생활여건시설 미비, 공사차량통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있습니다.
- 본 단지 주변 공원·녹지, 아파트 및 건축물의 신축과 주변 시설물의 변경 등으로 상가 위치에 따라 소음, 일조, 조망 등의 환경권이 침해될 수 있습니다.

□ 상가여건

- 상가는 추가시설이나 수선 없이 현 상태로 분양하며 계약·입점 이후 추가시설 설치요구 또한 불가합니다.
- 창호형태, 마감재, 구조 등의 설계사항 및 기설치 시설물의 기능 등은 계약자의 취향 및 요구에 따라 변경될 수 없으므로 계약 전 필요사항에 대해 충분히 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 수분양자에게 있습니다.
- 상가가 단지 주출입구와 가까이 위치하여 아파트 입주민의 진출입 및 통행 차량 등으로 인한 소음이 발생할 수 있습니다.
- 상가 주차공간 사용 시 아파트 단지 차량 출입통제 설비를 통과해야 합니다.
- 상가 주차공간은 총 4대로 계획되어 있으며, 상가 후면(7, 8호 후면)에 설치됩니다.
- 상가 후면(1~6호 후면)에 아파트 주민용 지상주차 공간이 계획되어 있습니다.
- 상가 1호, 2호는 후면 복도를 사이에 두고 공용화장실과 마주하고 있습니다.
- 옥외 쓰레기 수거함은 상가 좌측(1호 좌측) 외부에 설치 계획되어 있으므로, 쓰레기에서 발생하는 악취 및 해충과 수거차량의 소음이 발생할 수 있습니다.
- 단지 내 지하주차장 환기를 위한 환풍 상부 환기탑이 설치되어 있어 환기팬 가동 시 소음, 먼지 등이 발생할 수 있습니다. (옥외 쓰레기 수거함 좌측)
- 상가 주변 우·오수시설물(맨홀, 집수정 등)은 현장여건에 따라 변경될 수 있습니다.
- 상가 지붕으로 이동하는 계단은 없으며, 별도 사다리 등이 설치되지 않습니다.
- 상가 외벽 마감은 석재, 알루미늄 쉬트 판넬 및 단열재 위 석재질감페인트로 적용되어 있으므로 입점 후 간판 설치 시 주의하여야 합니다.

- 상가 전면(단지 서측) 20m 도로 건너 상가 부지가 있으므로 추후 해당 부지 내 건물 완공 시 일조, 조망 등 환경권이 침해될 수 있습니다.
- 상가 칸막이벽은 조적벽으로 콘크리트벽이 아니므로 철거는 가능하나, 동일인이 인접한 2개 점포 이상을 계약하였다 하더라도 사용승인과 분양대금 완납 및 입점절차 완료 전 칸막이벽 제거는 불가하고, 필요 시 상가 입점 후 수분양자 부담으로 시행하여야 합니다.
- 상가 인근에 전기 인입을 위한 변압기가 설치될 예정이며, 설치 위치는 한국전력공사와의 협의 및 현장 여건에 따라 변경될 수 있습니다. 또한, 미관 저해 등의 사유로 기설치된 변압기의 위치 변경을 요구할 수 없습니다.
- 상가 배면에는 지붕층 우수 선홈통이 노출되어 있습니다.
- 상가 지붕층은 무근콘크리트로 마감되어 있으며 별도의 마감재가 없습니다.
- 상가 캐노피는 각 호별 출입문 상단에 설치되어 있습니다.
- 우천 시 각 호별 출입문 처마 외에 별도의 시설이 없으므로 빗물이 유입될 수 있습니다.
- 상가 각호 출입구는 외부 보도와 단차가 없으며 경사로로 형성되어 있습니다.
- 상가 전기시설은 기본회로만 구성되므로, 추가시설(간판용 타이머 등)이 필요한 경우 수분양자 부담으로 설치하여야 합니다.
- 상가 입점 전(인테리어 공사 및 Key 불출 전) 전기 및 상·하수도 사용자 명의를 반드시 수분양자 명의로 변경하여야 하며 미변경 시 입점이 불가합니다.
- 점포별 전기계약 용량은 각 호별 5kw, 전체 49kw(공용부위 9kw 포함)입니다. 또한, 입점 후 전기 용량 변경 및 계약종별 변경 필요 시 전기계약자 명의변경 후 수분양자 부담으로 관할 한국전력 공사 지점(시흥지사)에 신청하여야 합니다.
- 전력용 원격검침설비는 설치되지 않습니다.
- 상가 내 도시가스 배관은 노출상태로 시공되고 밸브+캡으로 마감되며, 가스계량기 및 연장배관은 상가 수분양자가 별도로 설치하여야 합니다.
- 상가 내 난방 및 급탕시설은 설치되지 않습니다.
- 수도요금은 1개 고지서로 청구되므로 1개 대표호가 납부 후 호별 정산하여야 합니다.
- 수도꼭지 및 바닥배수가 상가별 1개소씩 설치되며, 수도계량기는 천장에, 원격검침설비는 공용부위에 설치됩니다.
- 급수배관에 동파 예방을 위한 발열선이 설치되며, 발열선 작동 및 유지보수에 따라 발생하는 공용 전기료는 입점자 부담입니다.
- 상가 입점 시 공용부 전기 사용자 명의를 반드시 대표 수분양자 명의로 변경하고 요금을 납부해야

하며, 입점지정기간 초기에 상가가 단독 입점한 경우에도 동일하게 적용됩니다.

- 상가 내 공동화장실은 동절기 방열기 전원플러그 연결 미흡, 각종 창호 닫음조치 미흡 등으로 동파가 발생하는 사례가 있으니, 입점자 상호간 유지관리시 특별한 주의가 필요합니다.
- 상가 공용부분(화장실 내부, 화장실PIT 배수펌프 등)은 입점자 공동으로 자체관리하여야 합니다.
- 실내 천정고는 2.5m 입니다.
- 상가에 방범용 셔터 및 CCTV는 설치되지 않습니다.
- 상가 대지는 아파트 대지와 분할되어 있습니다.
- 상가용 우편함은 별도로 설치되지 않습니다.
- 본 단지내상가의 시공업체는 효성중공업(주)입니다.

2020. 06. 11



한국토지주택공사 광명시흥사업본부