

대구 경북 경제자유구역 포항융합기술산업지구 제1차 상업·업무시설·단독주택용지 분양공고

1. 관련근거

- 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령 “제11조의4(조성토지의 공급방법 등)”
- 경제자유구역개발지침 “제23조(조성토지 등의 처분방법 등)”

2. 공급대상 토지 및 공급방식

- 위 치 : 경상북도 포항시 북구 흥해읍 대련리, 이인리 일원
- 공급방식 : 경쟁입찰방식

용지구분	블럭구분	면적(㎡)	공급예정가(원)	비 고	
상업시설 용지	C4	1	1,540	2,079,000,000	
		11	393	501,075,000	
		12	393	501,075,000	
		13	393	501,075,000	
		14	393	501,075,000	
업무시설 용지	B4	4-2	1,331	1,637,130,000	
		4-3	1,200	1,452,000,000	
단독주택 용지	D7	6	325.5	253,890,000	
		7	321	261,615,000	
		8	321	261,615,000	
		9	325.5	258,772,500	
	D8	9	329	299,390,000	
		10	325	295,750,000	
		11	325	295,750,000	
		12	325	295,750,000	
		13	325	295,750,000	
		14	289	277,440,000	

※ 분양대상토지 세부내역은 포항융합기술산업지구(펜타시티) 인터넷 홈페이지 게시공고를 참고 바람
 [홈페이지 주소 : <http://ph4th.co.kr>]

3. 공급(입찰) 일정 및 장소

구 분	기 간	장 소
분양공고	'20.06.05.(금)~20.06.17.(수)	포항융합기술산업지구홈페이지 (http://ph4th.co.kr) 2020.06.05일자 한국일보
신청 및 입찰보증금 납부	'20.07.02.(목)~20.07.04.(토) /12:00까지	포항융합기술산업지구(펜타시티)홍보관 주 소: 경상북도 포항시 포스코대로260(죽도동) 한중빌딩 1F ※ 분양설명회 개최 예정 (20.06.25 대구, 20.06.29 포항) 시간 및 장소 추후 공지 문의: 1522-0346
투찰일시	'20.07.04.(토)/10:00~15:00	
개찰 및 발표	'20.07.04.(토)/16:00	
분양계약체결	'20.07.08.(수)/10:00~16:00	

4. 신청자격 및 입찰방법

- 1) 신청자격 : 일반 실수요자
- 2) 입찰신청자에 한해 필지별 공개경쟁입찰의 방법으로 낙찰자를 결정합니다.
- 3) 입찰에 참가하고자 하는 자는 사전에 당사에 “입찰참가신청” 및 “입찰보증금” 납부하여야 합니다.

5. 입찰신청 및 구비서류

■ 입찰신청

- 1) 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰보증금을 납부하고, 입찰신청시 구비서류를 구비하여 기한 내에(입찰당일 내) 당사에 입찰 신청서를 제출하여야 합니다.
- 2) 입찰참가자는 입찰공고문의 제반사항을 숙지하고 준수하여야 합니다.
- 3) 입찰신청자와 계약자의 명의를 동일해야 합니다.
- 4) 1인2필지 이상도 응찰이 가능하며, 1개 필지당 입찰보증금은 금오백만원(₩5,000,000)입니다.
(예: 입찰보증금 납부액이 금일천만원일 경우 2회 투찰가능)
- 5) 입찰보증금 및 계약금등 납입금액은 신탁사에서 관리 합니다.
- 6) 한 필지에 대하여 동일인이 2개 이상 응찰이 불가합니다.
- 7) 입찰신청서 접수 시 입찰보증금 납부금액에 따라 입찰신청서, 입찰서가 교부되며, 입찰 신청서는 입찰 당일 반드시 소지하여야 합니다.

■ 구비서류

구분	구 비 서 류
입찰 신청서	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공통서류 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰참가신청서 1부(소정양식, 현장 배부) - 입찰신청자 명의의 통장사본 1부 (입찰보증금 환불용) - 종람확인서 (홈페이지 배부) - 입찰보증금 입금확인서류 (확인 후 반환) ○ 법인의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 법인등기부등본, 법인인감 또는 사용인감 (사용인감 사용 시 사용인감계 추가제출), 법인인감증명서, 사업자등록증 사본 1부 ○ 개인의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 주민등록등본, 신분증 사본, 인감도장, 인감증명서 (공동명의로 참가할 경우 각 참가자 전원의 서류) ○ 대리인(법인의 경우 법인대표 외는 전부 대리인) 의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 위임장 및 위임용 인감증명서 1부, 대리인 신분증 지참 ○ 공동명의 신청시 : 대표자 선임계
입찰시	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서(투찰용지) - 인감도장, 신분증지참(대리인의 경우 위임장<인감날인>1부 및 신분증 지참)

※ 입찰장에는 입찰 참가자 외에는 입장이 제한됩니다.

1) 입찰보증금 납부계좌

은 행 명	계좌번호	예 금 주	비 고
경남은행	207-0073-3676-01	(주)코리아신탁	입찰자 명의로 입금

- 2) 입찰보증금은 반드시 본인 명의로 당사가 지정한 계좌에 입금하는 방법(무통장, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)으로 납부하여야 합니다.(2인 이상이 공동으로 참여하는 경우 대표자 명의로 입금합니다.)
- 3) 입찰보증금을 납부한 뒤에는 신청의 철회가 불가합니다.
- 4) 낙찰되지 않은 자의 입찰보증금은 입찰일로부터 7(영업)일 이내에 입찰신청서 제출시 지정한 환불계좌로 이자 없이 일괄 반환됩니다.
- 5) 낙찰자가 납부한 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 납부한 해당 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 6) 허위·기타 부정한 방법으로 낙찰자로 결정된 경우 이를 무효로 하며(입찰보증금은 당사에 귀속), 계약체결 이후에 이와 같은 사실이 있으면 계약해제하고 계약금은 당사에 귀속됩니다.

6. 낙찰자 결정방법

- 1) 입찰 후 당일 개찰하여 낙찰자를 결정하며, 입찰 진행에 대한 세부방법은 입찰 당일 현장에서 추가안내 예정입니다.
- 2) 입찰금액은 공급예정가격 이상의 십만원 단위까지 표기하여야 하며, 십만원 단위 미만이 표기된 경우 그 금액은 절사하여 무효로 합니다. (단. 공급예정가격으로 입찰 할 경우 제외)
- 3) 필지별 공급예정가격 이상을 유효한 입찰로 인정하며, 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정합니다. (단독 응찰도 예정가격 이상일 경우 유효)
- 4) 최고가 응찰자가 복수일 경우에는 현장 추첨으로 결정합니다.
- 5) 차순위 가격 응찰자는 예비 낙찰자로 결정하며, 낙찰자가 부적격자로 판정되거나 계약을 포기할 경우 차순위 응찰자에게 낙찰자 자격을 부여합니다.
- 6) 응찰자가 없는 필지가 발생할 경우, 1회에 한해 재입찰을 시행할 수 있습니다.

7. 대금납부 조건 및 계약시 구비서류

1) 대금납부조건

구분	계약금	중도금				잔금
		1차	2차	3차	4차	
납입기한	계약체결시	공급가격의 80% (매3개월 단위 4회 균등 분할납부)				소유권 이전시
납입비율	10%	20%	20%	20%	20%	10%

- 잔금의 납부는 「준공 전 토지사용 시기」 또는 「소유권 이전 시기」 중 먼저 도래한 날을 기준으로 납부합니다.
- 대금을 납입기한까지 납입하지 않을 경우 연체한 금액에 대하여 납입기한 익일부터 실제 납입일까지 일수에 연 6.5%의 연체이자율을 곱한 지연손해금을 납부하여야 합니다.
- 매매대금(중도금) 약정일보다 15일 이상 미리 납부하는 경우 선납일수에 연2.5%의 선납 할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인 합니다.
※ 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

2) 계약체결시 구비서류

공 통	법 인	개 인
<ul style="list-style-type: none"> • 계약금 납부영수증 (입찰보증금을 제외한 나머지 계약금) • 본인 신분증 • 낙찰 확인서 • 종람 확인서 	<ul style="list-style-type: none"> • 법인인감증명서 1부 • 법인등기부등본 1부 • 사업자등록증 사본 1부 • 법인인감 또는 사용인감 ※ 사용인감사용시(사용인감계 제출) 	<ul style="list-style-type: none"> • 인감증명서 또는 본인 서명 사실확인서 1부 • 주민등록등본 1부 • 인감도장

- 대리인 계약체결시 : 위임장(인감날인) 1부, 인감증명서(용도:위임용) 1부, 대리인 신분증 추가
- 구비서류는 공고일 이후 발급분에 한하고, 공동신청의 경우 공동신청자 전원의 서류를 제출하여야 합니다.
- 신청자격 검증은 계약체결 시 이루어지며 부적격자일 경우 허위 공급신청으로 간주되어 입찰보증금은 당사에 귀속되오니 유의하시기 바랍니다.
- 법인의 경우 대표이사를 제외한 임직원은 대리인으로 간주합니다.

3) 계약금 납부계좌

은행명	계좌번호	예금주	비고
경남은행	207-0073-3676-01	코리아신탁(주)	낙찰자 명의로 입금

※ 계약금은 직원이 직접 수납하지 않으며, 위 계좌로 입금하여야 합니다.

8. 지구단위계획 요약 등 [지구단위계획 상업/업무시설/단독주택용지 내용 발췌]

1) 상업시설

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
C	C4	용도	• <별표1> 상업·업무용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.
		건폐율	• 80% 이하 (포항시 도시계획조례 제25조 : 80%이하)
		용적률	• C4 : 800%이하 (포항시 도시계획조례 제26조 : 1,300%이하)
		높 이	-
		배 치	• 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 • 문화공원에 접한 건축물은 보행자 진출입이 가능토록 권장
		형 태	• 너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50% 이상을 투시형창문과 투시형 셔터로 처리하는 것을 권장 • 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 권장 • 담장 또는 울타리 설치 금지 - 단, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 1.0m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치 가능 • 옥외광고물 (※홈페이지 참조) - 경관에 관한 계획 중 '옥외광고물에 관한계획'을 따른다.
		색 채	• 경관에 관한 계획 중 '색채에 관한계획'을 따른다. (※홈페이지 참조)
		건축선	• 건축한계선 위치 및 폭은 지침도에 의한다. (※홈페이지 참조)

2) 업무용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
B	B4	용 도	• <별표1> 상업·업무용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.
		건폐율	• 80% 이하 (포항시 도시계획조례 제25조 : 80%이하)
		용적률	• B1~B4 : 800%이하 (포항시 도시계획조례 제26조 : 1,300%이하)
		높 이	-
		배 치	• 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 • 문화공원에 접한 건축물은 보행자 진출입이 가능토록 권장
		형 태	• 너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50% 이상을 투시형창문과 투시형 셔터로 처리하는 것을 권장 • 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 권장 • 담장 또는 울타리 설치 금지 - 단, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 1.0m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치 가능 • 옥외광고물 (※홈페이지 참조) - 경관에 관한 계획 중 '옥외광고물에 관한계획'을 따른다.
		색 채	• 색체계획 (※홈페이지 참조) - 경관에 관한 계획 중 '색채에 관한계획'을 따른다.
		건축선	• 건축한계선 위치 및 폭은 지침도에 의한다. (※홈페이지 참조)

[별표1] 업무용지의 건축물 용도

구분	일반상업용지	업무용지
	C4	B4
제1종근린생활시설	○	○
제2종근린생활시설	○	○ (단란주점, 안마시술소 제외)
문화 및 집회시설	○	○
종교시설	○	X
판매시설	○	○
운수시설	X	X
의료시설 (정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외)	○	○
교육연구시설 (학원 및 연구소에 한함)	○	○
노유자시설	X	X
수련시설	X	X
운동시설 (운동장 제외)	○	○
업무시설	○	○
숙박시설	○	○ (관광숙박시설에 한함)
위락시설	○ (투전기업소 및 카지노 제외)	X
공장	X	X
창고시설	X	X
위험물저장 및 처리시설 (주유소에 한함)	○	○
자동차관련시설 (폐차장 제외), (주차장, 세차장에 한함)	○	○
동식물관련시설	X	X
교정 및 군사시설	X	X
관광휴게시설	X	X
방송통신시설	X	○ (방송국, 전신전화국 및 통신용시설에 한함)
발전시설	X	X

※ ○ : 허용용도, × : 불허용도

※ 단, 숙박 및 위락시설은 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 경우 숙박시설은 100m, 위락시설은 50m 이격한다.(포항시 도시계획조례에서 별도로 정하는 경우 조례에 따름)

※ 교육환경법에 의한 교육환경보호구역 내 금지시설은 불허

3) 단독주택

구 분		계 획 내 용
허용 용도	D7	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 1. 제1호 단독주택
	D8	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 1. 제1호 단독주택 2. 「건축법」 시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설(건축연면적의 40% 범위내에서 1층에 한하여 설치하는 것 (단, 안마시술소, 단란주점, 장의사 제외)
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 「교육환경법」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하(포항시 도시계획조례 제25조 : 60%이하)
용적률		<ul style="list-style-type: none"> 200% 이하(포항시 도시계획조례 제26조 : 200%이하)
높 이		<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하
배 치		<ul style="list-style-type: none"> 점포형 주택은 전면도로로부터 일정 간격 후퇴하여 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성 될 수 있도록 배치할 것을 권장 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 배치
형 태	담장, 대문	<ul style="list-style-type: none"> 담장 및 대문은 설치하지 않는 것을 권장하며, 부득이하게 설치할 경우에는 높이 1.0m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치 권장한다.
	외벽의 재료 형태	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 재료, 형태건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
색 채		<ul style="list-style-type: none"> 경관에 관한 계획 중 '색채에 관한계획'을 따른다. (※홈페이지 참조)
건축선		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 위치 및 폭은 지침도에 의한다. (※홈페이지 참조)

9. 토지사용, 소유권 이전, 명의변경 등에 관한 사항

- 1) 토지사용은 조성공사 준공(2021년 하반기 예정)이후 분양대금 전액을 납부 후 토지사용이 가능합니다. 단, 조성공사 준공 이전(2020년 하반기 이후)에 분양받은 토지를 사용하고자 할 경우 잔금을 포함한 분양대금 전액을 납부하여야 하며, 당사가 제시한 조건사항을 이행하고 조성공사의 일부 미비를 수용해야 합니다.
 - 준공 전 토지사용의 승인은 부지조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있으며, 부지사용에 대한 자세한 사항은 당사에 문의 후 사용 가능여부를 확인 바랍니다.
- 2) 소유권 이전은 매매대금 전액을 납부하고 사업준공(2022년 하반기 예정)이후 지적 및 등기 공부정리를 완료한 후에 가능합니다.
 - 토지사용 및 소유권 이전은 사업진행에 따라 다소 변경될 수 있습니다.
- 3) 명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의 제9의 2호에 따라 수분양자가 대금완납 전 시행자(포항융합티앤아이)의 동의를 거친 후 공급한 가격이하로 전매할 경우 양수인이 계약서 검인 등의 과정을 거쳐 명의변경 가능합니다. 단, 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의 변경할 경우에는 관한 지자체에서 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시길 바랍니다.
- 4) '사용승인일' '대금완납일' 또는 '잔금납입약정일' 중 빠른 날 이후부터는 매수인이 사실상 소유자 이므로 여기에 부과되는 제세공과금은 포항융합기술산업지구(펜타시티) 명의로 부과되는 것이라 하더라도 매수인이 부담하여야 합니다.

10. 주요세금 및 신고사항

- 1) 취득세는 토지대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 자진신고 납부하여야 합니다.
- 2) 계약체결 이후 최종 잔(대)금납부약정일·토지대금완납일 또는 사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 재산세 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 동 기준일로부터 매수인은 각 필지의 관리책임을 갖습니다.
- 3) 재산세와 관련하여 과세기준일(매년 6월 1일)현재 잔금납부 약정일이 미도래 하였으나 매수자가 토지대금을 완납한 경우에는 세법상 납세의무자는 매수자임을 유의하시기 바랍니다.
 - ※ 취득세 등 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있으니, 이점 유의하시기 바라며, 세법 관련법령은 수시로 변경되므로 관계법령 확인 및 과세기관 등에 문의하시기 바랍니다.

11. 기타 유의사항

- 1) 신청자는 분양 공고문, 입찰신청서, 입주계약서, 용지매매(분양)계약서 등 분양에 필요한 모든 제반 서류는 입찰신청 및 계약 전에 완전히 숙지하고 이를 숙지하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 2) 신청자는 본 포항융합기술산업지구(펜타시티)의 조성사업을 위한 개발계획 및 실시계획, 환경·재해 등 각종 영향평가의 협의내용, 에너지사용계획 및 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법률(건축법령, 조례 포함)등을 계약체결 이전에 반드시 열람·확인 하여야 하고, 이를 숙지하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 합니다.
※ 건축제한사항은 공고일 이후에 법령 또는 자치단체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.
- 3) 신청자는 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면, 지반상태, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있습니다.
- 4) 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 본 포항융합기술산업지구(펜타시티) 조성공사 진행과정 중에 기반시설, 조성여건의 변경, 환경·재해 등 각종 영향평가 재협의 및 협의내용 이행과정 등에서 개발계획 및 실시계획의 변경에 따라 사업기간 및 주변 토지의 토지이용계획 등이 변경될 수 있으며, 입주·분양계약자는 이를 수인하여야 합니다. 아울러, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.
- 5) 공급면적은 공사 준공 전 가분할 면적이므로 공사 준공 후 확정측량 결과 면적증감이 있을 경우 그 증감분에 대하여 잔금 납부 시 정산을 실시합니다.
- 6) 우수, 오수, 상수 분기시설은 건축공사 착공 전 조성공사 계획에 따라 설치 및 연결하여야 하고, 부지조성 공사 시 우수처리 및 계획과 확보를 위해 일부 법면부가 발생할 수 있으므로 부지조정공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손·훼손 한 경우에는 즉시 원상복구를 하여야 합니다.
- 7) 가스, 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 수분양자가 해당 공급기관에 직접 신청하여야 합니다.
- 8) 본 공고 내 모든 자료는 (주)포항융합티앤아이 분양홍보관에 방문 후 확인 가능하며, 이를 확인하지 못하여 발생하는 모든 책임은 신청자에게 있습니다.

※ 문의처 [포항홍보관 1522-0346 , 대구홍보관 1522-3416]

포항융합기술산업지구 “펜타시티” 분양홍보관 및 홈페이지
[입주신청·계약, 용지매매계약, 현장확인 및 관계도서 등 열람]

■ 관 리 기 관 : 대구경북경제자유구역청

■ 사업시행자 : 주식회사 포항융합티앤아이 대표이사 방원주