

# 대구경북경제자유구역 포항융합기술산업지구 제3차 공동주택용지 분양공고

## 1. 관련근거

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

## 2. 공급대상 토지 및 공급방식

위 치	지정용도	공급대상면적	공급예정가(원)	공급방법
경북 포항시 북구 흥해읍 대련리, 이인리 일원	공동주택용지 [A2]	75,821㎡	48,335,887,500	경쟁입찰
	공동주택용지 [A4]	27,017㎡	17,993,322,000	경쟁입찰

### ■ 세부필지현황

용도구분	위치	세대수(호)	공급예정단가	입찰신청 예약금(천원)	토지사용 가능시기	비고
공동주택	A2	1,590	637,500원/㎡	300,000	2021년 상반기 이후 잔금 납입후 사용가능	
	A4	566	666,000원/㎡	300,000		

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

## 3. 입찰일정 및 장소

구분	일자	시간	장소
분양공고	‘20.12.11.(금)~ 20.12.20.(일)	-	포항융합기술산업지구홈페이지 ( <a href="http://ph4th.co.kr">http://ph4th.co.kr</a> ) 2020.12.11.일자(내일신문)
입찰신청서 제출 및 보증금납부	‘20.12.14(월)~ 20.12.21(월)	10:00 ~ 11:00	펜타시티 대구 홍보관
투찰 및 개찰 낙찰자발표	‘20.12.21(월)	11:00 ~ 12:00	펜타시티 대구홍보관 1522-3416
분양계약체결	‘20.12.22(화)	10:00 ~ 16:00	

※ 사정에 따라 일정 등은 변경될 수 있으며, 변경 시 당사 홈페이지 또는 개별적으로 안내하겠습니다.

#### 4. 입찰참가 자격

- 1) 공고일 현재 주택법 제4조에 의한 주택건설사업등록업자(공동신청일 경우 각각 신청자격을 보유하여야 함)
- 2) 기타 법인일 경우 자격요건 검증 후 계약 자격부여
  - 건축, 토목, 부동산개발업 등 면허 소지 업체, 재무여건 등의 능력이 있는 자에 한함.

#### 5. 입찰방법 및 구비서류

- 1) 입찰신청자는 입찰보증금 금삼억원(₩300,000,000)을 납부완료 후 공고된 기간에 정해진 시간내에 입찰신청에 필요한 서류를 지참하고 대구 홍보관으로 방문하여 신청하는 것을 원칙으로 합니다.
  - 대구홍보관 : 대구광역시 동구 신암남로 155(신암동) 스마일빌딩 1층
- 2) 입찰보증금 입금자, 입찰신청자, 계약자 명의를 동일하여야 합니다.
- 3) 수인이 공동으로 신청하거나 2인 이상이 공동대표자로 등록되어 있는 경우에는 수인 또는 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지는 공동신청인으로 하는 공동신청인(법인)선임계를 작성하여 제출하고 대표자 1인에게 모든 행위를 위임하여야 한다.
- 4) 한 필지에 대하여 동일인이 2개 이상 응찰이 불가합니다.
- 5) 입찰신청서 완료 후에는 신청서를 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.
- 6) 입찰보증금 및 납부계좌

은행	계좌번호	예금주	비고
경남은행	207-0073-3692-02	코리아신탁(주)	신청자 명의로 입금

- 입찰보증금 및 계약금등 납입금액은 신탁사에서 관리 합니다.
- 입찰보증금은 반드시 신청자 명의로 당사가 지정한 계좌에 입금하는 방법(무통장, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)으로 납부하여야 합니다.(2인 이상이 공동으로 참여하는 경우 대표자 명의로 입금합니다.)
- 낙찰되지 않은 자의 입찰보증금은 입찰일로부터 7일(금융기관 영업일 기준) 이내에 입찰신청서 제출시 지정한 환불계좌로 이자 없이 일괄 반환됩니다.
- 낙찰자가 납부한 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 납부한 해당 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 입찰보증금은 향후 분양계약 시 분양대금으로 전환됩니다.
- 낙찰자가 계약기간 내에 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고 납부한 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 허위·기타 부정한 방법으로 낙찰자로 결정된 경우 이를 무효로 하며(입찰보증금은 당사에 귀속), 계약체결 이후에 이와 같은 사실이 있으면 계약해제 하고 계약금은 당사에 귀속됩니다.

7) 입찰시 구비서류

구비서류	수량
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공통서류                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰신청서(소정양식, 홈페이지 배부)</li> <li>- 환불용 계좌입금 의뢰서(예금주와 신청인이 동일)</li> <li>- 통장사본(입찰보증금 환불용)</li> <li>- 입찰보증금 납부영수증(입금증)사본</li> <li>- 입찰참가자 신분증</li> <li>- 주택건설사업자 등록증 사본(해당자에 한함)</li> <li>- 종람확인서(홈페이지 배부)</li> </ul> </li> </ul>	각 1부
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법인서류                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인등기부등본</li> <li>- 법인인감증명서</li> <li>- 법인인감 또는 사용인감 (사용인감 사용시 사용인감계 추가제출)</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대리인(법인의 경우 법인대표 외는 전부 대리인) 의 경우                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위임장 및 위임용 인감증명서 1부</li> <li>- 대리인 신분증 지참</li> </ul> </li> <li>○ 공동신청인 대표자(법인) 선임계(소정양식, 공동신청일 경우)</li> </ul>	

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.

## 7. 대금납부 조건 및 계약 시 구비서류

### 1) 대금납부조건

- 공동주택용지 A2

구분	계약금	중도금(60%)			잔금
		1차	2차	3차	
납부기한	계약체결시	계약체결시	계약체결시	21.06.15	소유권 이전시
납부비율	10%	20%	20%	20%	30%

- 공동주택용지 A4

구분	계약금	중도금(60%)			잔금
		1차	2차	3차	
납부기한	계약체결시	계약체결시	계약체결시	21.06.15	소유권 이전시
납부비율	10%	20%	20%	20%	30%

- 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 연3%의 선납 할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인 합니다.
- 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다,  
※ 대금납부방법 및 조건은 사전(계약 전) 협의 시 조정 할 수 있음.

2) 계약체결일 : 2020.12.22(화) 10:00~16:00

3) 장 소 : 대구 홍보관(대구광역시 동구 신암남로 155(신암동) 스마일빌딩 1층

4) 계약체결시 구비서류

공 통	법 인
- 계약금 납부영수증 (입찰보증금을 제외한 나머지 계약금)	- 법인인감증명서 1부
- 본인 신분증	- 법인등기부등본 1부
- 낙찰확인서	- 사업자등록증 사본 1부
- 주택건설사업자 등록증 사본	- 법인인감 또는 사용인감 ※ 사용인감 사용 시 사용인감계 제출
- 종랍 확인서	

- 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.

5) 계약금 납부계좌

은 행	계좌번호	예금주	비고
경남은행	207-0073-3692-02	코리아신탁(주)	낙찰자 명의로 입금

※ 계약금은 직접 수납하지 않으며, 위 계좌로 입금하여야 합니다.

8. 지구단위계획 요약 등 [지구단위계획 공동주택용지 내용 발췌]

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A	A2 A4	용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종 일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호 공동주택 중 아파트</li> </ul> </li> <li>주택법에 의한 부대시설 및 복리시설, 간선시설</li> </ul>
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「교육환경법」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하(포항시 도시계획조례 제25조 : 60%이하)</li> </ul>	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>250% 이하(포항시 도시계획조례 제26조 : 250%이하)</li> </ul>	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>최저 18층 이상, 최고 30층 이하</li> </ul>	
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거동 배치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 판상형 아파트와 탑상형아파트를 조합하여 배치할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>학교 인접구간의 주호동의 층수는 교육시설의 일조영향 고려하여 배치</li> <li>공원변 및 학교 인접구간의 주호동 배치는 타워형 또는 직각배치</li> <li>경관보호를 위하여 통경축 확보 및 스카이라인을 고려하여 배치</li> </ul>	
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변경관과 조화되는 주동 및 지붕 형태</li> <li>담장, 계단                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담장의 높이는 1.0m 이하로 하되 재료는 투시형 또는 화목류의 생울타리로 한다.</li> <li>- 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 함.</li> </ul> </li> <li>옥외광고물 (※홈페이지 참조)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경관에 관한 계획 중 '옥외광고물에 관한계획'을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>	
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>색채계획 (※홈페이지 참조)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경관에 관한 계획 중 '색채에 관한계획'을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 위치 및 폭은 지침도에 의한다. (※홈페이지 참조)</li> </ul>	

## 9. 토지사용, 면적정산, 소유권이전 등에 관한 사항

- 1) 토지사용은 조성공사 준공(2021년 하반기 예정)이후 분양대금 전액을 납부 후 토지사용이 가능합니다. 단 조성공사 준공 이전(2021년 상반기 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 등기공부 정리를 완료한 후에 가능합니다.
  - 토지사용 및 소유권 이전은 사업진행에 따라 다소 변경될 수 있습니다.
- 3) 명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3에 따라 수분양자가 대금완납 전 시행자(포항융합티앤아이)의 동의를 거친 후 공급한 가격이하로 전매할 경우 양수인이 부동산 거래 신고등의 과정을 거쳐 명의변경이 가능합니다. 단, 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의 변경할 경우에는 관할 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 소유자이므로 여기에 부과되는 제세공과금은 포항융합기술산업지구(사업시행자) 명의로 부과되는 것이라 하더라도 매수인이 부담하여야 합니다.
- 5) 공급면적은 조성사업 준공 전 가분할 면적이므로 준공 후 확정측량 결과 필지 선형 변경 및 면적 증감이 있을 수 있으며, 면적의 증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 계약체결 당시의 필지별 단가에 의하여 정산합니다.

## 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 빠른날 이후 부과되는 재산세 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 동 기준일로부터 매수인은 각 필지의 관리책임을 갖습니다.
- 3) 재산세와 관련하여 과세기준일(매년 6월 1일)현재 잔금납부 약정일이 미 도래하였으나 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, 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 관련 법률(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, 지반법면상태, 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) 조성 공사 진행과정 중에 문화재 시굴, 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, 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) 토지 사용시에는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 의한 개발계획 및 실시계획승인사항과 환경·재해 등 각종영향평가, 에너지사용 계획 등을 준수 하여야 합니다.
- 7) 우수, 오수, 상수 분기시설은 건축공사 착공 전 조성공사 계획에 따라 설치 및 연결하여야 하고, 부지조성 공사시 우수처리 및 계획고 확보를 위해 일부 법면부가 발생할 수 있으므로 부지조성 공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손·훼손 한 경우에는 즉시 원상복구를 하여야 합니다.
- 8) 가스, 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 수분양자가 해당 공급기관에 직접 신청하여야 합니다.
- 9) 본 공고 내 모든 자료는 (주)포항융합티앤아이 홍보관에 방문 후 확인 가능하며, 이를 확인하지 못하여 발생하는 모든 책임은 신청자에게 있습니다.

※ 문의처 [대구홍보관 1522-3416 , 포항홍보관 1522-0346]  
포항융합기술산업지구 “펜타시티” 분양홍보관 및 홈페이지  
[입찰신청·계약, 용지매매계약, 현장확인 및 관계도서 등 열람]

- 관 리 기 관 : 대구경북경제자유구역청
- 사 업 시 행 자 : 주식회사 포항융합티앤아이 대표이사 방원주