

# 양주역세권 개발사업

## 도시지원시설용지 공급 공고

- ※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ※ 세부내역 및 관련 시행지침, 도면 등 분양(공급) 공고에 첨부된 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

### 1 사업지구 개요

- 사업명 : 양주역세권 개발사업
- 위치 : 경기도 양주시 남방동 52번지 일원
- 사업면적 : 646,005.1㎡
- 사업시행자 : 양주역세권개발피에프브이 주식회사

### 2 입찰대상 토지 및 입찰방법

공급 용도	확정 지번	면적 (㎡)	공급금액 (천원)	입찰 방법	입찰 보증금	건축기본사항				비고
						건폐율	용적률	최저 총수	최고 총수	
도시지원 시설용지	남방동 590-2	13,114.0	27,700,000	경쟁 입찰 (추첨)	공급금액의 10%	70% 이하	400% 이하	-	10층 이하	용지 공급 조사 참조

- ※ 입찰 전 반드시 각 필지별 토지형상, 차량진출입 불허구간 등 각종 제한사항을 공고문과 불임자료, 관계도면(지구단위계획, 각종 도면) 등을 통하여 확인하신 후 입찰에 참여하시기 바랍니다.
- ※ 상기 면적, 건폐율, 용적률, 총수 등은 공고일 현재 지구단위계획에 따른 것으로, 향후 동 계획의 변경이 있을 경우 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.
- ※ 상기 공급토지는 지구단위계획 시행지침의 <건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항> 허용용도에 「건축법」 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설이 추가 될 예정이오니 이점 참고하시어 입찰에 참여하시기 바랍니다. 단, 인허가 과정에서 미반영될 수 있습니다.

- 입찰방법 : 경쟁입찰(추첨)

### 3

## 입찰신청자격

### 일반 실수요자(1인(개인 및 법인 포함) 1필지 이상 가능)

- 1필지에 대하여 2인 이상의 공동신청 가능하나 동일인(법인)이 동일 필지에 2건이상 신청 불가

### 4

## 공급일정 및 장소

공급방법	신청서제출 및 입찰보증금납부	추첨	당첨자 발표	계약 체결
경쟁입찰 (추첨)	'24.09.12.(목) 13:00 ~ 16:00	'24.09.13.(금) 10:00	'24.09.13.(금) 13:00 이후	'24.09.20.(금) 10:00 ~ 17:00 (12:00~13:00 제외)
장소	양주역세권개발피에프브이(주) 사무실			

- 입찰결과는 당사 홈페이지에서 확인할 수 있으며, 개별통지는 하지 않습니다.
- 단독입찰일 경우 개별통지하여 추첨을 하지 않습니다.

### 5

## 입찰방법

### 입찰방법

- 신청접수는 E-mail을 통해 신청하여야 하고(우편 및 현장접수 불가) 공고된 기간의 정해진 시간 내에 신청서 제출, **입찰보증금(공급금액의 10%)** 납부가 완료되어야 유효합니다.  
※ E-mail : kimhb7807@naver.com
- 한번 제출된 신청서는 변경 또는 취소가 불가합니다.
- 입찰 신청인과 계약체결인의 명의는 동일하여야 합니다.(2인(개인 및 법인 포함) 이상일 경우도 동일 합니다.)

### 6

## 공급대상자 결정방법

- ① 공급대상자 결정방법은 입찰 신청자를 대상으로 경합이 없는 경우 단독입찰자를 공급대상자로 결정합니다.
- ② 입찰자가 2인 이상인 경우에는 아래 납부계좌에 **입찰보증금(공급금액의 10%)**을 입금한 순서대로 당사 사무실에서 수기추첨으로 공급대상자를 결정합니다.
- ③ 단독입찰 또는 추첨으로 결정된 공급대상자가 계약을 체결하지 않는 경우 입찰보증금은 반환하지 않고 당사에 귀속됩니다.
- ④ 입찰보증금을 입금하였으나 추첨결과 공급대상자로 결정되지 않은 경우 입찰보증금은 10영업일 이내에 이자없이 반환합니다. 반환계좌는 신청자 명의여야 하며, 신청인이 기재한 반환금 지정계좌의 오류로 인한 반환금 지급 오류 및 지연에 대해서는 당사에서 책임지지 않습니다.

## 7

## 입찰보증금 납부계좌

## ■ 입찰보증금 납부계좌

납부계좌	은행명 : 경남은행 계좌번호 : 207-0096-1832-07 예금주 : 주식회사 무궁화신탁
------	---

## 8

## 계약체결시 안내

계약기간	2024. 09. 20. (금) 10:00 ~ 17:00
계약장소	양주역 세권개발피에프브이 주식회사 사무실 경기도 양주시 녹양로 206, 2층(Tel 031-841-4143)

※ 분양대금은 직접 수납하지 않으며, 위 계좌로 입금하여야 합니다.

※ 잔금은 반드시 계약자(낙찰자) 명의로 입금하여 주시기 바랍니다.

## ■ 계약체결 시 구비서류

공통	계약자 본인	
	법인	개인
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰보증금 납부영수증</li> <li>• 본인(대표자) 신분증</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인인감증명서 1부</li> <li>• 법인등기부등본 1부</li> <li>• 사업자등록증 사본 1부</li> <li>• 법인인감도장 또는 사용인감도장 ※ 사용인감 사용시 사용인감계 제출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인감증명서 1부 (또는 본인서명 사실확인서)</li> <li>• 주민등록등본 1부</li> <li>• 인감도장</li> </ul>

※ 대리인 계약체결 시 : 공통서류 및 계약자 본인서류 외 위임장 1부(계약자 인감날인),

인감증명서 1부(용도 : 위임용, 계약자 본인발급), 대리인 신분증

- 입찰보증금은 계약금으로 대체합니다.
- 구비서류는 계약체결일 1개월 이내 발급분에 한하고, 공동신청의 경우 공동신청자 전원의 서류를 제출하여야 합니다.
- 신청자격 검증은 계약체결시 이루어지며, 부적격자일 경우 허위 공급신청으로 간주되어 입찰보증금은 사업시행자에 귀속됩니다.
- 법인의 경우 대표이사를 제외한 임직원은 대리인으로 간주 합니다.

## 9

## 대금납부 조건, 지연손해금 안내

## ■ 대금납부조건

계약금	잔금
계약시	2025년 8월 11일
10%	90%

\* 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 용지매매계약서 상 납기일에 맞추어 계약서상 납부 계좌로 계약자 명의로 입금하여 주시기 바랍니다.

## ■ 선납확인 및 지연손해금

- ① 약정대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우라도 **선납확인은 적용되지 않으니** 용지매매계약서의 정해진 약정기일을 준수하시어 약정대금을 납부하여 주시기 바랍니다.
- ② 약정대금을 납부 약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일로부터 실제 납부일 까지의 초과된 연체일수에 연10.0%의 이율이 적용된 지연손해금이 부과되오니 유의 바랍니다.
- ③ 이자 산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- ④ 매수인이 납부하는 약정대금의 변제충당 순서는 지연손해금, 원금의 순이며, 복수 약정차수금액이 연체된 경우에는 약정기일이 먼저 도래된 순서대로 연체이자를 우선 변제 충당한 후 원금을 변제 충당합니다.
- ⑤ 사업시행자가 제공하는 연계대출은 없으며, 물건 담보 및 반환채권양도협약은 불가합니다.

## 10

## 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

토지사용 가능시기	즉시
-----------	----

- ① 이번 공급 토지는 토지가능시기가 ‘즉시’이므로, 매매대금을 전액 납부하고 소유권이전이 완료된 이후 토지사용이 가능합니다. 단, 사업시행자가 제시한 조건사항을 이행한 경우에 한하여 건축 인허가를 위한 토지사용승낙은 가능합니다.
- ② 소유권이전은 매매대금을 전액 납부한 이후에 가능합니다.
- ③ 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능 시기는 조성공사 진행 상황에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

\* 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

## 11

## 명의변경 사항

- ① 명의변경에 관한 사항은 「택지개발촉진법」 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 등 관련 법령에 따르며, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정시 변경된 규제를 준수하여야 합니다. 동 법령에 따라 명의변경이 허용될 경우 당사 동의하에 부동산실거래신고를 거쳐 명의변경이 가능합니다.
- ② 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매 행위제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고 해당택지는 환매될 수 있으며, 동법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- ③ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」이 제정(2017.1.20. 시행)됨에 따라, 동 법을 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매 계약)도 실거래 신고 대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- ④ 명의변경 시 연체원리금을 전액 해소하여야 하며, 대금 완납 또는 토지사용승낙 이후 명의변경 (중간생략등기)은 불가합니다.
- ⑤ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경을 할 경우에는 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.
- ⑥ 계약필지의 명의변경으로 인해 발생하는 거래당사자 간 문제 및 피해에 대하여는 사업시행자는 일체의 책임을 지지 않습니다.

## 12

## 주요세금 및 신고사항

- ① 취득세는 공급대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 자진 신고·납부하여야 하며 신고기간 내에 자진신고 하지 않은 경우 가산세 등 불이익이 있으니 유의하시기 바랍니다.  
※ 분할납부기간이 2년 이상인 경우에는 「지방세법」에 의한 연부취득에 해당되어 계약금 및 각 중도금 회차 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.
- ② 공급토지의 최종잔금 납부약정일·공급대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 제세공과금은 **매수인이 부담**하여야 합니다. 특히 재산세와 관련하여 과세기준일(6월 1일) 현재 최종 잔금납부약정일이 도래하지 않았더라도 매수인이 공급대금을 완납한 경우에는 세법상 납세의무자는 매수인임을 유의하시기 바라며, 공급대금 완납일 이후 매입토지의 관리책임은 매수인에게 있습니다.  
※ 상기 매수자 부담에 해당하는 경우에 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 당사에 부과하는 경우 당사가 먼저 대납하고 이를 매수자로부터 당사가 수납하게 됩니다.(이 경우 소유권 이전은 당사가 대납한 대납재산세를 납부한 후에 가능합니다.)
- ※ 신고기간 내 자진신고 등을 하지 않을 경우 가산세 등 불이익이 있을 수 있사오니 각별히 유의하여 주시기 바랍니다. 또한 주요 세금안내는 매수인의 편의를 위하여 사업시행자가 개략적 내용만 정리한 것이며, 세금관련 법령은 수시 변동되므로 매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

### ■ 공통유의사항

- ① 공급신청자는 공급신청 전에 공급공고문, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경.교통.재해), 관계도면, 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있으며 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인하신 후 공급신청 하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ② 건축 시에는 해당 지구의 각종 영향평가, 지구단위계획(변경 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법, 문화재 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이를 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
- ③ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- ④ 매수인은 매입토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반 유무, 법면 상태, 수로 등), 사업지구 내외 입지 여건을 현지답사와 관계도면을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.
- ⑤ 매수인은 사전 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 기 설치된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지 구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 합니다.
- ⑥ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거 일정 면적 이상의 부동산 개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 공급신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ⑦ 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- ⑧ 전력, 통신, 가스 등 간선시설의 연결설치는 매수인이 각 시설설치기관에 인입방법 등을 별도로 협의 후 설치하여야하며, 굴착공사시 해당구간 관리주체인 지자체로부터 점용허가를 득하여야 합니다.
- ⑨ 관계법령 및 해당 시·군 조례에 의거 매수인이 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수인이 부담하셔야 합니다.
- ⑩ 지구 내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지 사용계획 이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입불허구간 등 인·허가 사항 등을 준수하여야 합니다.
- ⑪ 가로등, 공원, 필지주변 보도, 완충녹지대 등에 설치된 공공시설물은 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축 시 확인 후 설계하여야 하므로 매입 전 미리 현황을 확인하여 매입 신청하시기 바라며, 추후 공공시설물의 이전을 요구 할 수 없습니다.
- ⑫ 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결한 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 하며, 공동명의로 계약할 경우 반드시 공동 명의로 사업을 추진하여야 합니다.

## ■ 양주역 세권개발사업 유의사항

- ① 매수인(신청인)은 분양 신청 전에 공급공고문, 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항, 개발 및 실시 계획 승인내용(조건사항 포함), 지구단위계획, 에너지사용계획상 이행조건, 제 영향평가(환경·교통·재해·인구) 협의내용, 광역교통개선대책, 건축·주차장·학교 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람·확인하시고 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다. 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 하며, 공고일 이후 법령 또는 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우 강화된 내용에 따라야 합니다.
- ※ 위치도, 토지이용계획도, 공급필지 세부내역, 건축물 등에 관한 도면, 개발계획 및 실시계획 변경 승인서, 지구단위계획 시행지침 등을 함께 게시하오니 참고하시기 바라며, 개발계획 및 실시계획 승인도서, 공사계획평면도 등 각종 설계도, 지구단위계획, 각종 영향평가서 등 사전 열람 자료는 당사에 비치되어 있으니 사전 열람하시어 신청에 착오 없도록 하시기 바랍니다. 게시된 도면의 기준점 등은 현황과 상이할 수 있으므로 참고용으로만 확인하시고, 향후 변경될 수 있음을 알려드립니다.
- ② 매수인은 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면상태, 공사계획 평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건을 직접 확인하여 계약 및 건축계획토록 하여야 합니다.
- ③ 공급대상토지의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 최고한도임을 유의하시기 바랍니다.
- ④ 건축물을 신축할 때에는 계약자가 비용을 부담하여 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야 하며, 전력·통신·가스 등 타 기관에서 공급하는 간선시설에 대하여는 매수자가 각 시설설치기관에 인입 방법 및 시기 등을 별도로 협의하여야 합니다.
- ⑤ 사업여건 변화에 따라 본 지구 도시기반시설은 일부 변경될 수 있고, 각 시설 사업시행자의 추진 계획에 의하여 사용승인 시기까지 완공되지 못할 수 있음을 수인하여야 합니다.
- ⑥ 필지 주변에 공공시설물(가로등, 신호등, 소화전, 표지판, 방범CCTV 등)이 설치될 수 있으며, 공공 시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인하여야 합니다.
- ⑦ 원지반 하부에 과거에 매립된 폐기물, 폐골재 및 오염토 등이 발생할 수 있으며, 이로 인한 건축공사 진행이 지연될 수 있음을 매수인은 수인하여야 합니다. 또한 원지반 하부에 발생하는 암은 매수인 부담으로 처리하여야 합니다.
- ⑧ 모든 기반시설(우수·상수·하수도 등 지하매설물 포함)은 해당 공사 준공 전에 사용을 요구할 수 없으며, 사업부지 내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 당사 현장감독원(또는 관리청)의 입회하에 연결하여야 하며 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출)을 득하여야 합니다.
- ※ 조성공사 준공 이후 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 합니다.
- ⑨ 건축공사시 발생하는 잔여토량 및 폐기물은 건축주의 책임하에 처리하여야 하고, 매수자는 건축 등 토지사용시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 당사로부터 공사현장 주변의 간선 시설 및 공공시설물에 대한 원상회복 여부를 확인받아야 합니다.
- ※ 조성공사 준공 이후 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 합니다.
- ⑩ 지구 내 시설물, 건축물 및 고저차 등으로 프라이버시 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 합니다.

- ⑪ 지구 내 생활편익시설인 학교, 공공청사, 주차장시설 등은 사업추진 및 관계기관의 여건에 따라 입주시기까지 완공되지 못할 수 있으며 시설별 추진 계획은 해당기관에서 결정하는 사항이므로 매수인은 향후 상가 등 분양 시 동 내용을 고지하여야 합니다.
- ⑫ 지구 내 계획중인 학교 설립은 교육부 재정투자심사 결과 등 학생배치여건에 따라 변경(지연) 또는 미설립 될 수 있으며 이는 해당기관에서 결정하는 사항이므로 계획변경 및 사업지연에 대하여 당사에 이의를 제기할 수 없으며, 향후 상가 및 주택 등 분양 시 동 내용을 고지하여야 합니다.
- ⑬ 지구 외 도로설치는 사업추진 상황에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있습니다.
- ⑭ 「도로명 주소법」 제16조제3항에 의거 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물번호를 부여받아 건물 번호판을 설치하여야 하며, 기타 건축공사 관련 관계 법령을 준수하여야 합니다.
- ⑮ 매수인은 해당 토지 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 하며, 당사에서 부담하는 분담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.

---

용지 공급 문의

양주역세권개발피에프브이(주)

☎ 031-841-4143

---

2024. 9. 11.

양주역세권개발피에프브이(주)