

계양산업단지 산업시설용지 3차 분양 재공고

◆ 본 공고는 개발제한구역 안의 중소기업* 대상인 점 유의하시기 바랍니다.

* 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조의2 제1항 제1호에 해당하는 행위자를 포함하고 2016년 3월 30일 이전에 행위가 이루어진 경우에 한함

◆ 분양 신청자는 본 공고문의 모든 내용을 충분히 숙지 후, 현장 답사 및 각종 제한 사항 등을 확인하시기 바라며, 확인·수인하는 조건으로 분양 신청 및 계약을 체결하여야 합니다. 본 공고문의 내용을 본인이 인지하지 못함을 이유로 향후 계약조건 변경 및 계약해제 요구 등을 요청할 수 없으므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

◆ 조성 사업이 미완료된 상태에서 분양하는 것으로 조성 사업 중에 산업단지계획 등 인허가 내용이 다소 변경될 수 있으니 이를 감안하시고 신청하시기 바랍니다.

* 현재 미준공 토지로 지적공부·등기부 미정리(소유권 이전 등기 가능 시점은 미정)

1. 금회 분양대상 용지 목록 및 분양금액

업종형(TYPE)	위 치	면적(m ²)	분양금액(원)	입주대상업종
중소-A형	산업 2-2	3,386	6,518,910,040	• 일반 제조업(8개 업종)*
중소-B형	산업 4-1	1,906	3,669,534,120	
	산업 4-3	1,633.5	3,144,902,400	
	산업 4-4	1,633.5	3,144,902,400	
	산업 4-5	1,633.5	3,144,902,400	
	산업 4-6	1,633.5	3,144,902,400	
	산업 4-7	1,920	3,696,487,680	
계(7필지)		13,746	26,464,541,440	

* 일반제조업(8개 업종) : C25 금속 가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)/ C26 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업/ C27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업/ C28 전기장비 제조업/ C29 기타 기계 및 장비 제조업/ C30 자동차 및 트레일러 제조업/ C31 기타 운송장비 제조업, C33 기타 제품 제조업

* 필지 신청 전 분양홈페이지(www.kicoxbunyang.co.kr), 한국산업단지공단 홈페이지(www.kicox.or.kr > 고객마당 > 임대/분양), 계양구 홈페이지(www.gyeyang.go.kr), 팩토리온(www.factoryon.go.kr) 분양 공고문에 게시된 필지별 세부내역 등 첨부자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

〈지구단위계획(요약)〉

구분	중소기업전용단지
건폐율	· 70% 이하
용적률	· 300% 이하
층수(높이)	· 5층이하 (45m 이하)
형태	· 지붕은 경사지붕을 3분의 2이상 설치 (단, 평지붕의 경우 옥상면적의 30%이상 옥상 녹화, 단 옥상주차장 설치 시 옥상녹화 제외)

2. 분양(입주) 신청 자격 및 입주 우선순위

가. 신청 자격

1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산업집적법”이라 한다)」 제2조 및 같은법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 계양 산업단지계획(인천광역시 고시 제2026-186호, 이하 “산업단지계획”이라 한다)과 계양산업단지 관리기본계획(인천광역시 고시 제2025-257호, 이하 “관리기본계획”이라 한다)에 따라 적합한 업종을 영위하려는 자

2) 상기 입주자격을 갖추고 있는 개발제한구역 안의 중소기업*(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조의2 제1항 제1호에 해당하는 행위자를 포함하고 2016년 3월 30일 이전에 행위가 이루어진 경우에 한함)

* 중소기업은 「중소기업기본법」 제2조 제1항에 따른 중소기업

* 중소기업전용단지는 최초 분양공고 후 1년 이상 경과하도록 미분양되는 경우에 일반 대상자(개발제한구역 외 중소기업)에게 공급할 수 있습니다.

* 개발제한구역 안에 위치한 중소기업 여부 판단 기준

구 분	사업자등록증	법인등기부등본
개인사업자	‘사업장 소재지’ 기준	(해당없음)
법인사업자	‘본점 소재지’ 또는 ‘사업장 소재지’ 기준	‘본점 주소’ 또는 ‘지점 주소’ 기준

나. 입주 우선순위

1) 1순위 : 과밀억제권역에서 이전하는 기업
(입주심의 평가점수 40점 이상)

2) 2순위 : 과밀억제권역 외 지역에서 이전하는 기업
(입주심의 평가점수 40점 이상)

3) 3순위 : 1순위, 2순위 외 기업

(1순위와 2순위의 입주심의 평가점수가 40점 미만)

- * 입주 우선순위에 따라 이전하는 기업은 기존공장 폐쇄 확인 후 공장설립의 완료 신고가 처리됩니다.
- * 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에서 토지이용계획열람 기능을 이용하여 공장 소재지가 과밀억제권역에 포함되는지 여부를 확인하시기 바랍니다.

3. 입주대상업종

가. 입주대상업종

구분	입주대상업종 (한국표준산업분류)
복합업종 (중소기업전용단지)	C25 금속 가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)
	C26 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
	C27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
	C28 전기장비 제조업
	C29 기타 기계 및 장비 제조업
	C30 자동차 및 트레일러 제조업
	C31 기타 운송장비 제조업
	C33 기타 제품 제조업

* 태양력 발전업(35114) 허용(단, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

나. 입주 제한업종 및 입주 제한기준

중분류	입주 제한업종
C25 (금속 가공제품 제조업)	◦ 도금업(25922) ◦ 도장 및 기타 피막처리업(25923)
C26 (전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향, 및 통신장비 제조업)	◦ 인쇄회로기판용 적층판 제조업(26221) ◦ 경성 인쇄회로기판 제조업(26222) ◦ 연성 및 기타 인쇄회로기판 제조업(26223) ◦ 전자부품 실장기판 제조업(26224)
C29 (기타 기계 및 장비 제조업)	◦ 고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업(29291) ◦ 주형 및 금형 제조업(29293)

* 입주 제한업종 중 입주 제한기준에 해당하지 않는 경우 입주 가능

입주 제한기준	
대기 제한	· 「대기환경보전법」제2조제9호에 따른 특정대기유해물질 배출업체 · 「대기환경보전법」제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 업체
악취 제한	· 「악취방지법」제2조제2호에 따른 지정악취물질 배출업체 · 인천광역시 악취의 엄격한 배출허용기준 조례 제2조에 따른 복합악취 배출 10OU를 초과하는 배출업체
수질 제한	· 「물환경보전법」제2조제8호에 따른 특정수질유해물질 배출업체 · 「물환경보전법」제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당 업체
폐기물 제한	· 「폐기물관리법」제2조제4호에 따른 지정폐기물 배출업체, 단 지정폐기물을 전량 위탁처리하는 공장은 제외
기타 제한	· 「화학물질관리법」제2조제7호에 따른 유해화학물질 제조·판매 업체 · 「대기환경보전법」제2조제10호에 따른 휘발성유기화합물제조업체 · 「소음진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 업체

4.

분양 신청 방법

가. 업종형 TYPE으로 신청하며, 1개의 필지(①, 분양대상 용지 참고)만 신청 가능합니다.

* 동일인이 1개의 업종형 TYPE에 중복신청 하거나, 2개 이상의 업종형 TYPE에 신청 하는 경우 무효 처리됩니다.

* 1필지를 2개사가 공유지분으로 신청 불가합니다.

* 분양신청서 서식 및 작성예시 (서식 1 분양신청서) 참고

나. 1인이 여러 개 법인의 대표자인 경우, 1개 법인만 신청 가능하며 이를 어길시 모두 무효 처리되오니 유의하시기 바랍니다.

* 대표자(성명 또는 주민등록기준) 혹은 법인등록번호가 동일하면 동일법인으로 간주합니다.

다. 분양 신청은 방문 접수만 가능합니다.

라. 분양 신청자와 계약체결 시 명의는 동일하여야 합니다.

마. 분양 신청 시 제출서류

1) 분양 신청 관련 서식은 분양홈페이지(www.kicoxbunyang.co.kr), 한국산업단지공단 홈페이지(www.kicox.or.kr), 계양구 홈페이지(www.gyeyang.go.kr), 팩토리온 홈페이지(www.factoryon.go.kr)에 게시된 공고문에 첨부된 파일을 이용하시기 바랍니다.

2) 입주 우선순위 및 입주심의 평가표에 해당되는 모든 서류를 제출하여야 하며, 서류 미제출 및 작성오류로 인한 불이익은 신청자에게 있습니다.

3) 분양 신청 시 서류제출 목록은 아래와 같으며, 공고일 이후 발급받은 원본을 제출하여야 합니다.

4) 제본한 신청서류는 A4(210mm×297mm)용지크기, 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단철합)로 제출하여야 합니다.

* 입주 우선순위 및 입주심의를 해당하는 증빙서류가 누락될 경우 평가대상에서 제외됩니다.

* 우편접수는 불가(접수 무효 처리)하며, 제출된 서류는 반환하지 않습니다.

* 공동 대표자로 등록된 법인의 경우 대표자 전원의 서류를 제출하여야 합니다.

* 제출서류가 사본인 경우 “사실과 상위 없음”을 날인 후 제출하여야 합니다.

* 입주심의 서류 중 입주심의 평가표(서식 5) 점수는 그대로 반영되는 것은 아니며, 입주심의 시 제출 서류의 적합 여부에 따라 점수가 달라질 수 있습니다.

제출서류는 아래 표의 순서에 따라 **제본하여 원본 3부를 제출하여야 합니다.**(인감도장 지참)

※ 별도 첨부된 분양 및 입주심의 서식 확인

순서	제출서류	서식	비고
1	분양신청 서류		
	- 분양신청서	서식 1	1부
	- 종람확인서(분양신청 시)	서식 4	1부
2	입주심의 서류		
	- 입주심의 평가표	서식 5	1부
	- 사업계획서	서식 6	1부
	- 건강보험공단 건강장기요양보험료 납부확인서(23~25년)		1부
	- 부가세 과세표준 증명원(23년~25년)		1부
	- 표준재무제표 증명원(23년~25년) (법인)국세청 홈텍스 발행 또는 공인회계사세무사가 확인한 재무제표 (개인)공인회계사 또는 세무사가 확인한 재무제표		1부
	- 재무상태표(공인회계사 또는 세무사 확인)	서식 7	1부
	- 손익계산서(공인회계사 또는 세무사 확인)	서식 8	1부
	- 재무비율(공인회계사 또는 세무사 확인)	서식 9	1부
	- 수출실적의 확인 및 증명발급신청서(23~25년)		해당자에 한함
	- 특허 및 신기술, 신제품 관련 증명서류		해당자에 한함
	- 우수기업 수상증서 사본		해당자에 한함
	- 공장등록증 사본(분양공고일 이전 등록공장에 한함)		해당자에 한함
	- 여성/장애인 등록업체 확인서		해당자에 한함
	- 입주 제한 업종 배출시설 허가(신고)대상 검토서	서식 10	1부
	- 건강영향평가항목별 임계배출량 신고서	서식 11	1부
	- 중소기업확인서(중소벤처기업부 발급분)		1부
	- 토지이용계획 확인서(정부24 발급분)		1부
	- 건축물대장(정부24 발급분)		1부
	- 시정명령서 또는 이행강제금 내역(무허가 건축물에 한함)		해당자에 한함
3	(법인) 증빙서류		
	- 법인등기부등본		1부
	- 사업자등록증 사본		1부
	- 사실증명원(사업자등록증변경내역)		1부
	- 법인인감증명서		1부
	- 개인정보 수집·이용 동의서(대표)	서식 2	1부
	- 대표자 신분증 사본		1부
4	(개인) 증빙서류		
	- 주민등록등본		1부
	- 사업자등록증 사본		1부
	- 사실증명원(사업자등록증변경내역)		1부
	- 인감증명서		1부
	- 개인정보 수집·이용 동의서(대표)	서식 2	1부
	- 신분증 사본		1부
5	(대리인) 추가서류		
	- 위임장	서식 3	1부
	- 위임용 인감증명서		1부
	- 재직증명서 및 신분증 사본		1부

5. 분양대상자 선정 방법

기타 부정한 방법으로 분양대상자 선정이 되면 이를 무효로 하며, 계약체결 이후에 이와 같은 사실이 확인되면 분양계약은 해제되고 계약금은 귀속됩니다.

가. 입주심의 및 선정

- 1) 입주 우선순위별로 입주심의 평가표(서식 5)에 따라 점수를 부여하고, 이를 인천광역시 계양구 산업단지 심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 우선순위를 적용하여, 40점 이상의 업체를 입주적격자로 합니다. 입주적격자 중 평가표 점수가 가장 높은 업체를 분양대상자로 선정합니다.

* 예시) 중소-B형 TYPE(6필지)의 경우 : 6개 기업을 분양대상자로 선정

- 2) 1, 2순위(②. 나. 입주 우선순위 참고)는 40점 이상 업체에 한하여 적용하고, 40점 미만의 업체는 3순위로 적용합니다. 1, 2순위에서 미분양될 경우, 3순위의 40점 미만 업체도 분양대상자로 선정할 수 있습니다.
- 3) 동일한 입주 우선순위에서 **평가표 점수가 동점인 경우, 매출액 규모가 높은 순**으로 분양대상자를 결정합니다. 매출액 규모가 같은 경우에는 추첨으로 선정합니다.
- 4) 단독으로 신청한 경우 신청자를 분양대상자로 선정합니다.

나. 필지선택 방법

- 1) 분양대상자로 선정된 업체 중 **평가점수가 높은 순으로** 필지를 선택합니다.
- 2) 필지는 분양대상자를 대상으로 한국산업단지공단 계양사업단에 방문하여 선택합니다.
- 3) 분양대상자로 선정된 자가 **정해진 기간내에 분양계약을 체결하지 않을 경우** 분양대상자 선정은 자동으로 취소되고, 차순위자를 분양대상자로 선정합니다.

6.

분양일정 및 장소

구 분	일 정	장 소
분양공고	`26.9.7.(월)	①팩토리온(www.factoryon.go.kr) ②분양홈페이지(www.kicoxbunyang.co.kr) ③한국산업단지공단(www.kicox.or.kr) ④계양구(www.gyeyang.go.kr) ⑤중소벤처기업부(www.bizinfo.go.kr)
분양(입주) 신청	`26.10.7.(수)~10.8.(목) (10:00~17:00)	한국산업단지공단 계양사업단 (인천 계양구 오조산공원로 30, 6층)
입주심의 (필요시 현장실사)	`26.10.12.(월)~10.16.(금)	계양구청
결과발표	`26.10.19.(월)	①분양홈페이지(www.kicoxbunyang.co.kr) ②한국산업단지공단(www.kicox.or.kr)
경합 추천 및 필지 선택	`26.10.20.(화) (10:00)	한국산업단지공단 계양사업단 (인천 계양구 오조산공원로 30, 6층)
분양계약 체결	`26.10.21.(수) (10:00~17:00)	한국산업단지공단 계양사업단 (인천 계양구 오조산공원로 30, 6층)
차순위자 분양계약 체결	`26.10.22.(목) (10:00~17:00)	한국산업단지공단 계양사업단 (인천 계양구 오조산공원로 30, 6층)

* 경합추천 및 분양대상자는 별도 통보합니다.

* 신청 상황은 비공개합니다.

7. 분양계약 체결

가. 분양계약 체결

- 1) 분양대상자는 분양계약 체결 기한 내에 계약금을 입금하고 한국산업단지공단 계양사업단을 방문하여 계약을 체결하여야 합니다.
- 2) 납부 마감 시간까지 계약금이 일부만 입금되거나 입금되지 않을 경우에는 분양 대상자 선정은 취소가 됩니다.

나. 제출서류

법인		개인	장소
법인인감도장 (사용인감 사용시 사용인감계)		인감도장	한국산업단지공단 계양사업단
공통	1. 계약금(분양금액의 10%) 납입영수증 - 계좌번호 : 기업은행 959-024323-01-333 - 예금주 : 한국산업단지공단 2. 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 1부(서식 12) 3. 종람확인서(분양계약 시) 1부(서식 13) 4. 정부수입인지세 납부 증명서류		
* 대리인 계약시 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 및 재직증명서 추가 지참			

8. 대금 납부 조건

가. 대금납부 조건 : 3년 분할납부

대금납부	대금납부방법						
	계약금	중도금					잔금
		1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
3년 분할	계약시	6개월내	12개월내	18개월내	24개월내	30개월내	36개월내
	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

나. 선납할인 : 현행 3.14%

- 1) 매수자가 사업준공 전 분양대금을 납부 약정일보다 선납하는 경우 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납합니다.
- 2) 중도금 또는 잔금을 약정일보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 경우 그 분양대금의 납부 약정일이 도래하기전에 사용승낙을 받거나 면적정산하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 면적정산 기준일로부터 당초 납부 약정일까지의 할인액은 한국산업단지공단(이하 “공단” 이라 한다)에 반환하여야 합니다.

다. 할부이자 : 현행 3.5%

할부이자 는 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일 중 먼저 도래하는 날로부터
기산되며, 미납 잔금에 대하여 할부이자 가 부리됩니다.

라. 지연손해금 : 현행 7.17%

분양대금(할부이자 포함)을 납부 약정일에 납부하지 않을 경우 납부 약정일
익일부터 실제 납부일까지 미납한 금액에 대해 지연손해금이 부과됩니다.

마. 기타사항

- 1) 이자 산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- 2) 상기 **선납할인율, 할부이자율, 지연손해금률 등 각종 이자율은 향후 변경될 수
있으며 변경시 별도 안내**하며, 변경일을 기준으로 기간 계산하여 부리합니다.
- 3) 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납부약정일에
맞추어 계약서에 명시된 은행계좌로 입금(계약자 명의)하여 주시기 바랍니다.
- 4) 매수자는 납부하는 분양대금의 변제충당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저
도래하는 할부금부터 지연손해금, 할부이자, 원금의 순에 의합니다.

9. 토지사용가능시기 및 면적정산·가격정산, 소유권 이전

토지사용가능시기, 면적정산 기준일, 가격정산 기준일 및 소유권 이전 시기는 기반
시설 설치현황 및 조성공사 진행 상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지
않은 상태에서는 토지 사용이나 기반 시설 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

가. 토지사용가능시기 : 2027년 1월 이후 예정

- 1) 토지사용승낙 신청은 토지사용가능시기 이후 분양대금을 완납한 뒤 「산업입지
및 개발에 관한 법률 시행령」 제37조에 따라 신청하여야 하며, 토지사용
가능시기는 인·허가 및 조성공사 진행여건 등에 따라 변동될 수 있습니다.
- 2) 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생하는 일체의 관리책임 및 제반
사항에 대해서는 매수자의 책임으로 하며, 토지사용으로 인한 부동산침하 및
단지계획고 정리 등은 매수자가 실시하여야 하고, 향후 계양산업단지 조성공사
시행에 지장이 없도록 하여야 합니다.
- 3) 토지사용승낙 이후 매수자의 토지사용으로 인하여 기반 시설이 훼손되거나
분양된 토지 내의 문제 발생 및 시설물 파손으로 인한 안전사고 등의 제반민원
및 민·형사상의 모든 문제는 매수자의 책임으로 합니다.

나. 면적정산

- 1) 금번 분양하는 토지의 면적은 조성사업 준공 전 가분할 면적이므로 준공 후 확정측량 결과에 따라 면적 증감이 있을 수 있으며, 면적 증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 계약체결 당시의 필지별 분양단가에 의하여 정산합니다.
- 2) 이 경우 취득세 등의 부대비용이 증감될 수 있으며, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다.
- 3) 면적정산 기준일은 확정측량이 완료되는 시점이며, 사업준공인가 및 등기공부 정리 이후 별도 안내할 예정입니다.

다. 가격정산

- 1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조에 따른 분양가격은 추정 조성원가에 적정이윤을 합한 금액이며, 사업준공 후 실제 투입된 총사업비 및 적정이윤을 기준으로 가격 정산합니다.
- 2) 확정조성원가가 추정조성원가를 초과할 경우 그 초과분을 매수자가 추가 부담하여야 하며, 확정조성원가가 추정조성원가 미만일 경우에 한하여 추정 조성원가와 확정조성원가의 차액을 매수자에게 환급합니다. 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않습니다.
- 3) 가격정산 기준일은 사업준공 및 확정 조성원가 산정 이후 별도 안내할 예정입니다.

라. 소유권 이전 시기

소유권 이전은 분양대금을 전액 납부하고 사업준공 이후 지적공부 및 등기 정리를 완료한 후에 가능하며, 사업준공일은 인허가 및 조성공사 진행여건 등에 따라 변동될 수 있습니다.

10. 처분제한 및 준수사항

산업시설용지는 「산업집적법」 제39조 제1항 및 동법 시행령 제49조 등에 의해 처분제한 됩니다.

가. 산업시설용지의 분양대금 완납 전 명의변경 및 전매는 허용되지 않습니다.

나. 산업시설용지를 소유한 후 공장설립 등의 완료신고(사업개시)일 부터 5년 이내 처분하려는 경우 처분이 제한되며, 관리기관(계양구)에 양도하여야 합니다. (「산업집적법」 제39조 제1항)

다. 매수자는 산업시설용지 소유권 이전 등기 전까지 입주계약 신청서를 관리기관(계양구)에 제출하고 입주계약을 체결하여야 합니다. (「산업집적법」 시행규칙 제34조)

- 라. 분양신청시 제출한 사업계획서와 동일한 내용으로 입주계약을 신청하여야 하며, 산업시설용지가 입주계약에 의한 용도로 사용되지 않을 때는 관리기관(계양구)은 그 용지를 환수할 수 있습니다.(「산업집적법」 제41조 제1항)
- 마. 입주계약체결 후 정당한 사유 없이 3년 내 공장 등의 건설에 착수(“착수”는 「건축법」 제21조에 따라 공사계획을 신고하고 터파기 공사를 시작하는 것을 말한다) 하지 않는, 입주계약 해지 사유에 해당하는 경우 관리기관(계양구)이 입주계약을 해지할 수 있습니다.(「산업집적법」 제42조 제1항)
- 바. 모든 필지는 처분제한 기한 이내에 필지의 분할은 불가하며, 처분제한 기한이 지난 후에는 관리기본계획에서 정하는 최소 면적 이상의 범위에서 「산업집적법」 제39조의2을 따릅니다.

11. 주요세금 및 신고사항

주요 세금 안내는 매수자 편의를 위하여 기본적인 사항을 알려드리며, 세법 관련 사항은 매수자 본인이 법령 확인 및 관련기관 문의 등을 통해 최종적으로 확인하시기 바랍니다.

가. 취득세

금번 분양대상 토지는 분할납부기간이 2년 이상으로 연부취득에 해당합니다. 계약금, 중도금 및 잔금 각 납부일로부터 60일 이내에 토지소재지 관할 지방자치단체(계양구)에 자진신고·납부(감면 포함)하여야 합니다.

나. 재산세

- 1) 최종 잔금납부약정일, 대금완납일 또는 사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 재산세 등 제세공과금은 소유권 이전 등기 여부와 무관하게 매수자가 부담하여야 합니다.
 - 2) 특히, 토지분 재산세 납세의무자는 과세기준일(6월1일) 현재 사실상 소유자입니다. 토지대금을 완납한 경우에는 토지사용시기 이전이라도 세법상 납세의무자이며, 토지대금 완납일 이후 매입토지의 관리책임은 매수자에게 있습니다.
- * 매수자가 부담하여야 할 재산세를 공단에서 대납하는 경우 이를 매수자에게 청구하고, 소유권 이전은 매수자가 공단에 대납 재산세를 납부한 후 가능합니다

다. 인지세

용지매매계약서는 「인지세법」 제3조 제1항 제1호에 따라 인지세 납부 대상으로, 분양계약 체결시 공단과 매수자는 과세기준에 해당하는 인지세를 각 1/2씩 분담하며 매수자가 인지세 전액을 납부하고, 공단은 인지세 분담액(1/2)을 매수자의

잔금에서 차감합니다. 정부수입인지는 취급 금융기관에 방문하여 구매하거나, 전자 수입인지사이트 (www.e-revenuestamp.or.kr)에서 발급 가능하며, 보다 자세한 내용은 국세청 소비세과(☎126)로 확인하여 주시기 바랍니다.

* 납부세액

기재금액	1억원 초과~10억원 이하	10억원 초과
납부세액	15만원	35만원

* 인지세는 미납부 또는 전자수입인지 분실 기간에 따라 가산세가 부과되오니, 매수자는 분양계약 체결시까지 정부수입인지를 구입하여 인지세 납부 영수증을 공단에 제출해주시기 바랍니다.

라. 부동산 거래 신고

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 국가 등(공공기관 포함)의 부동산거래 단독 신고 의무가 있으므로, 금번 분양용지 거래(공단과 매수자 간)에 대한 신고는 공단에서 수행합니다.

마. 자금조달계획서 제출

- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조 제8항 개정(2022.02.28.)으로 일정 규모 이상 토지 취득 시 계약체결일로부터 30일 이내 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출이 의무화되었습니다.
- 2) 미제출 시 신고필증 발급이 불가하여 소유권이전등기 지연에 따른 과태료 부담 등 불이익이 따를 수 있으니, 계약체결 전 작성하여 계약 시 제출하여 주시기 바랍니다.

[토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출(부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙)]

- 가. 수도권·광역시·세종시 토지 취득 시 : 토지 거래가격이 1억원 이상(지분거래는 금액 무관 전부, 1년 이내 연접토지 추가 거래 시 금액 합산)인 경우
 나. 그 밖의 지역 토지 취득 시 : 토지 거래가격이 6억원 이상(1년 이내 해당토지·연접 토지 추가 거래 시 금액 합산)인 경우

12. 토지중도금 대출 안내

가. 공단에서는 토지분양대금 납부 지원을 위하여 중도금 대출협약을 체결한 금융기관과 대출관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출 조건 등은 은행별 여신규정 및 매수자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있습니다. 매수자는 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출 추천서를 발급 신청하시기 바랍니다.

- 나. 대출협약 체결된 은행에 대한 공단의 대출추천은 총 분양대금의 10% 또는 20% 이상(은행별 상이)을 납입하여야 가능하며, 연체가 없는 경우에만 가능합니다.
- 다. 중도금 및 잔금 약정 일자에 대출 실행된 금액은 공단 계좌에 직접 입금되므로 대출실행 전에 약정 금액과 대출입금액에 대해서 반드시 확인 하시기 바라며, 약정금액과 대출입금액과의 차액이 발생하는 경우 그 차액을 추가 납부하여야 연체료 부과 등의 불이익이 없습니다.

13. 분양계약 해제

- 가. 매수자가 다음에 해당되는 경우, 사업시행자는 분양계약을 해제할 수 있습니다.
이 경우 총분양 대금의 100분의 10을 위약금으로 사업시행자에 귀속시키며, 매수자가 용지의 원형을 변경하거나 훼손하였을 때는 원상회복 및 손해배상을 청구할 수 있습니다.

- 가. 허위, 담합, 그밖에 부정한 방법에 의하여 분양받은 경우
- 나. 소유권 이전 등기 전까지 관리기관(계약구)과 입주계약을 체결하지 아니한 경우
- 다. 중도금이나 잔금을 약정기일 후 6개월 이상 연체한 경우
- 라. 분양받은 용지를 지정 용도로 사용하지 않고 다른 용도로 사용한 경우
- 마. 「산업집적법」 제42조에 따라 입주계약이 해지된 경우
- 바. 그밖에 계약을 존속시킬 수 없는 의무 불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유 등, 분양계약서 상 분양계약 해제사유에 해당하는 때

- 나. 분양계약 해제 시 원상회복 등에 소요되는 제비용과 제세공과금은 매수자가 부담하며, 반환할 분양대금에서 공제합니다.

14. 분양 신청 유의사항

- 가. 분양 신청 및 계약 관련

- 1) 본 분양 공고문은 토지분양 계약문서를 보완하는 효력을 지닙니다.
- 2) 매수자는 분양 공고문, 산업단지계획 및 지구단위계획, 관계도면, 주요 계약 조건 등을 반드시 반드시 열람·확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 3) 소유권 이전 등기는 등기가능일(소유권보존등기일과 잔금납부일 중 늦은 날)로부터 60일 이내에 완료하여야 하며, 이를 위반하였을 경우 「부동산등기 특별조치법」에 의하여 과태료가 부과됩니다.

나. 개발, 공사 및 건축관련

- 1) 개발계획 및 실시계획 등의 변경, 지적확정측량 결과에 의한 공급면적의 증감, 공급규모의 조정 등에 대해서는 별도 협의 없이 본건 협의내용에 준하여 시행할 수 있습니다.
- 2) 용지의 공급용도·위치·공급목적 및 규모, 주변 여건 등 필요하다고 인정되는 경우에는 적법한 행정절차에 따라 그 공급 위치를 변경할 수 있으며, 향후 관계 법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 사업시행자에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 3) 매수자는 본 산업단지 조성사업을 위한 산업단지계획 승인내용(변경 승인 내용 포함), 환경재해교통 등 각종 영향평가의 협의내용(변경 및 재협의내용 포함), 에너지 사용계획 및 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법규(「건축법」, 「주차장법」, 「물재이용법」, 관련조례 등), 지구단위계획 등을 분양 신청 전에 반드시 열람확인하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수자에게 있습니다. 또한, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 합니다. 아울러, 분양공고일 이후 관련 법령·조례가 제·개정되는 경우 제·개정된 법령·조례를 따라야 합니다. (열람자료는 공단 계양사업단에 비치되어 있습니다.)
- 4) 본 산업단지는 조성사업이 진행 중이므로 조성공사 과정 중에 주변 개발사업(경명대로 확장공사 등), 문화재 발굴조사, 각종 영향평가 협의내용 이행 등으로 산업단지계획(사업기간, 토지이용계획 및 유치업종 배치계획 등)이 변경될 수 있습니다. 이에 따라 토지이용계획(면적, 형상, 고저, 법면상태, 토지이용 장애사항 등 포함) 및 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있는바, 매수자는 이를 수인하여야 합니다. 아울러 조성공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.
- 5) 모든 토지는 조성공사 설계시 시행한 지반조사결과 자료를 참고하되 지반조사 결과는 실제 지반상태와 상이할 수 있으므로, 건축 설계 및 인허가를 위한 지반조사는 건축주가 별도의 지반조사를 시행하여야 합니다. 또한 공급대상 토지는 연약지반(추정)을 성토한 성토지반으로 조성되며, 개량공사 시 사용된 Mat 재료, PBD등의 자재가 건축사업 진행과정에서 발생할 수 있습니다. 상기 자재는 매수자 부담으로 처리하여야 하며, 매수자는 분양 신청 전에 공급대상 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 부지 내 경사도, 연약지반 분포현황, 옹벽구조물의 유무, 건축한계선, 송전선로, 기타 토지이용 장애사항 등)(단, 연약지반 현황

등은 사업지구내 대표지점에 대한 토질시험결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있음), 지상노출 시설물(소화전, 가로등, 표지판, 가로수, 분·배전함 등), 산업단지 내·외의 입지여건(변전소, 배수지 등), 차량 진·출입로간 등 제반 현황을 반드시 현장 확인하여야 합니다. 관련계획 도면에 대한 사항은 공단 계양사업단에서 열람·확인 가능하고 분양계약 전 매수자는 충분히 위 제반사항을 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수자에게 있습니다. 또한 건축물 건축에 따른 옹벽 설치(단, 옹벽시공시 각종 공공(기반)시설물의 파손·훼손 금지) 등 추가 공사비는 매수자가 부담하여야 합니다.

6) 해당 부지와 도로 경계 부위의 지하매설물은 상대적인 부동침하로 인한 파손을 방지하기 위한 공법으로 시공하여야 합니다. 또한 건축물과 이에 연결되는 상·하수·가스관 등 도시기반시설과의 경계 연결부는 부동침하로 인한 파손에 대비한 공법을 사용하여야 하며, 건축공사 시행 중 주변 도시기반시설(도로 시설, 교통안전시설, 전기시설, 공원 시설 등)을 파손, 훼손한 경우에는 공단과 협의 후 즉시 원상복구 하여야 합니다. 아울러, 건축공사 완료 전 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급받아야 합니다. (해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 합니다.)

7) 해당 부지 내 지하매설물(우수, 오수, 상수 등) 연결 공사시 우리 공단 계양사업단의 입회하에 연결하여야 합니다. 아울러 도시기반시설 원상복구 확인(지하 매설물 CCTV촬영 제출)을 득하여야 합니다.(사용승인 신청 시 사업시행자의 “도시기반시설 원상복구 확인서”가 첨부되어야 합니다.)

* 해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 합니다.

<< 분양받은 토지사용시 유의할 사항 >>

- 가) 건축주는 건축설계시 분양받은 토지의 연약지반 분포 범위, 심도, 지반처리내용, 잔류침하량 등을 참고하여 이에 적합한 기초공법을 선정하여 설계하여야 합니다.
- 나) 건축 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 다) 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상·하수도관 등 인입관로의 경계 연결부는 부동침하로 인한 파손에 대비하여 설계하여야 합니다.
- 라) 본 사업지구 내 연약지반 처리는 현재의 성토하중을 침하시킨 것으로 건축공사 시행시 해당 부지의 지반고를 변동시키지 않아야 하며, 부득이 지반고를 변동시킬 경우는 매수자가 대책을 수립 후 시공하여야 합니다.
- 마) 매수자는 해당 토지 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수하여야 하며, 공단에서 부담하는 부담금 이외에 관계 법령 및 해당 지자체 조례에 따라 매수자가 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수자가 부담하여야 합니다.

* 본 단지적용 상재하중 요약

구 분		하 중 조 건
단 지	산업시설용지	계획 쌓기고 하중 + 침하토 하중 ※ 추가 공용하중 미반영
	지원시설용지	계획 쌓기고 하중 + 침하토 하중
	주차장용지	계획 쌓기고 하중 + 공용하중(10kPa) + 침하토 하중
	공원 및 녹지 등	계획 쌓기고 하중 + 침하토 하중

* 본 단지적용 허용 잔류침하량 기준

구 분		허용 잔류침하량(cm)	비고
단 지	산업시설용지	10	
	지원시설용지	10	
	주차장용지	10	
	공원 및 녹지 등	30	

- 8) 우수, 오수, 상수, 전기, 통신 분기시설은 건축공사 착공 전 반드시 공단이 시행하는 조성공사 관련 계획도면 및 현장 확인 후 매설 위치·심도를 건축설계시 반영하여야 하며, 공급대상토지 중 조성공사시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면부가 발생할 수 있습니다. 법면(옹벽구조물 포함)이 위치한 부지는 분양면적에 포함되며, 해당부지 설계도서를 필히 확인 후 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 합니다.
- 9) 도로, 경계석, 보도블럭, 가로수, 가로등, 상·하수도, 전기공급시설, 교통신호기, 소화전, 표지판 등 도로부속시설물은 공공시설임을 고려하여 건축시 간섭 여부를 반드시 확인한 후 진출입로 위치 등 설계하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다. 부득이 건축물 배치 및 진출입로 설치 등으로 이전을 하여야 하는 경우 기 시공된 모든 시설물의 이동 및 추가 설치에 따른 제반

비용과 인허가 행위는 매수자 비용부담으로 시행하여야 합니다. 아울러, 매수자가 경계확인 및 건축착공 등 토지사용 중 공단이 시행하는 공사에 지장을 초래하지 않도록 공단과 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 합니다. 이와 관련하여 공단에 이의를 제기할 수 없으며, 또한 공공시설물을 파손·훼손한 경우에는 즉시 매수자 비용부담으로 원상회복을 하여야 합니다.

- 10) 통신, 전력, 상하수도, 가스, 유선방송, 인터넷 등의 개별사업시행자 시설물은 조성공사 완료 시기와 사용개시일이 다를 수 있으며, 상기 시설물에 대해서는 매수자가 해당 공급기관에 공급여부, 인입방법 및 시기 등을 확인·협의하여 직접 공급 신청하여야 합니다. 공사 완료 시기와 사용개시일은 운영 주체에 따라 다를 수 있습니다.
- 11) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음·진동 관리법」의 허용기준에 위배되는 시설은 불허, 특히 산업폐수는 「물환경보전법」 제32조에 의한 배출허용 기준 이내로 처리한 후 방류하여야 합니다. 또한, 특정 유해물질 배출 사업장 및 다량의 공해·악취물질 배출업종과 도로·용수 등 기반시설 이용에 애로가 있는 업종으로 입주가 제한될 수 있습니다. (인허가기관과 사전협의를 하여야 합니다.)
- 12) 매수자가 건축공사로 인해 산업단지 공공시설(녹지, 도로 등)에 대한 토지 점용이 필요할 경우 공단 계양사업단 및 공공시설물 관리부서(계양구 등)와 점용협의를 이행하여야 하며, 지구 내·외 도로, 철탑이설 등 주요기반시설 공사가 건축물 사용승인(건축사업 완료) 이후에도 진행될 수 있습니다.
- 13) 건축물을 신축할 경우 매수자 비용부담으로한 경계측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로 (포장·세륜시설 등) 및 임시시설(펜스, 우·오수 배제시설 등) 등의 개설 필요시 사전에 관계기관과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다. 아울러, 건축사업 지하 터파기 공사 시 인접도로에 매설된 관로의 침하 및 변형방지 등을 위한 조치를 취하여야 하며, 지하 터파기 공사 과정 중 가시설 설치 필요시에는 해당 부지에 접하는 도로구역(지상 및 지중 포함), 녹지대 등 공공시설 부지 및 인근 필지를 침범하지 않아야 합니다. (흙막이 가시설 공법에 대해서는 별도 협의 후 시행토록 합니다.)
- 14) 지반은 현재의 상태로 공급하며 계약 이후 토지관리는 울타리 등을 설치하여 매수자가 관리하여야 합니다. 매립폐기물이 발견될 경우 매수자는 발견 즉시 현장을 보전한 상태에서 공단 계양사업단에 알리고, 처리방법 및 처리비용 정산 방법에 대하여 협의한 이후 매립폐기물을 처리하여야 합니다.(매수자는 공단 계양사업단에 알리지 않은 상태에서 폐기물을 옮기거나 외부로 반출한 경우

공단의 처리비용 부담이 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.) 또한, 타 부지에 가설건축물 및 분양을 위한 각종 시설물 등의 설치, 자재 적치를 할 수 없으며, 공사 관계자 등의 주차도 할 수 없습니다. 단, 공사 중 부득이 타 부지 사용 필요시 공단 계양사업단과 협의하여야 합니다.

- 15) 건축물을 신축할 경우 전파 영향성을 고려하여 한국공항공사와 협의 후 설계·건축하여야 합니다.

<< 한국공항공사 협의사항 >>

- 가) 현재 레이더 위치에서 안테나와 장애물 간의 거리에 따른 검토 권고제한 높이는 최대 36.18m 이하(지반고 8m 기준)의 건축물 및 건설기기의 설치가 권고됩니다.
 나) 사업추진 시, 공사 현장 내 구조물(타워크레인, 조명타워 등) 설치·운영의 경우 사전에 협의 및 작업허가가 필요하며 사전에 관련 부서와 협의 후 진행하여야 합니다.
 다) 해당 건축물 설치 후, 전파 영향이 있을 경우 비행검사를 통한 해소 조치가 필요합니다.

- 16) 지식산업센터, 중소기업전용단지를 제외한 산업시설용지 내 건축물의 지붕은 경사지붕을 3분의 2이상 설치하는 것을 원칙으로 하되, 다음의 구분에 따라 태양광 설비를 설치하여야 합니다.

- 가) 경사지붕을 3분의 2이상 설치하는 경우에는 지붕을 포함한 전체 옥상 면적의 3분의 1이상 태양광 설비를 설치하여야 합니다.
 나) 경사지붕을 3분의 2미만 설치하는 경우에는 지붕을 포함한 전체 옥상면적의 3분의 2이상 태양광 설비를 설치하여야 합니다.

다. 기타사항

- 1) 본 유의사항에 명시되지 않은 제반사항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「산업단지 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 관계 법령과 산업단지계획 변경 승인사항, 환경·교통·재해 등 각종 영향평가, 에너지사용계획, 관련 조례 등의 내용을 준수하여야 합니다.
- 2) 산업단지 내 건축물 건축 시에는 건축허가 전에 인천광역시 계양구 건축위원회 심의를 득하여야 하며, 입주업체의 옥외광고물 등에 대해서는 관리기관이 정한 특정구역 지정 및 표시제한 규정을 준수하여야 합니다.
- 3) 공공폐수처리시설의 유지관리비 등은 환경부 승인 사항인 산단비용 부담계획에 따라 매수자(원인자)가 부담하여야 합니다.
 예시) 검단산업단지 : 2,000 ~ 4,000원/ton
 강화산업단지 : 6,000 ~ 7,000원/ton
 서운산업단지 : 6,000 ~ 7,000원/ton

[문 의 처]

구분	담당부서	연락처
분양 및 계약 문의	한국산업단지공단 계양사업단 (인천 계양구 오조산공원로 30, 6층)	070-8895-7475
인·허가, 공사 문의		070-8895-7477 ~ 7478
입주 문의	계양구(전략사업추진단) (인천 계양구 계산새로 88, 5층)	032-450-5713
건축 관련	계양구(건축과) (인천 계양구 계산새로 88, 4층)	032-450-5593
입주제한요건 (환경관련)	계양구(환경과) (인천 계양구 계산새로 88, 5층)	032-450-5405
취득세 문의	계양구(세무1과) (인천 계양구 계산새로 88, 2층)	032-450-5743
재산세 문의	계양구(세무1과) (인천 계양구 계산새로 88, 2층)	032-450-5236
태양광 설치 관련	계양구(스마트도시재생과) (인천 계양구 계산새로 88, 4층)	032-450-5636

2026. 9. 7.



계양구청장



한국산업단지공단 이사장