허드슨 1041 첨단2지구 지식산업센터 입주자 모집 공고

"산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 제28조의4(지식산업센터의 분양) 제1항 및 동법 "시행규칙"제26조(지식산업센터의 분양 등) 규정에 의거 아래와 같이 입주자 모집에 관한 사항을 공고합니다.

개발업등록번호	건축허가번호	입주자모집공고승인번호
서울 070012	2020-건축과-신축허가-104	광주광역시 북구청 민생경제과-13380 (2020.8.26)

1 지식산업센터 소재지, 건설규모 및 설립자의 명의

가. 소재지 : 광주광역시 북구 연제동 1041번지

나. 설립자 명의

1) 시행사 : 한국자산신탁(주) 대표이사 김규철
2) 시공사 : 삼일건설(주) 대표이사 최갑열, 최인술
3) 위탁사 : 삼일루체아(주) 대표이사 최인술

다. 지식산업센터명칭 : 허드슨 1041

라. 건설규모

(단위:㎡)

대지면적	건물규모	건축면적	연면적
6,618.00	지하3층 ~ 지상15층	3,498.68	37,879.33

2 호실별 공급면적

가. 용도별 공급면적 (호실별 세부면적은 분양사무실에서 확인)

(단위:㎡)

용도	대지지분	전용면적	공용면적	주차장	분양면적	공급수
산업시설	4,709.4588	13,624.1473	5,207.2027	8,124.0952	26,955.4452	207호실
지원시설	1,908.5412	5,500.9907	1,650.9973	3,771.8948	10,923.8828	82호실
합 계	6,618.0000	19,125.1380	6,858.2000	11,895.9900	37,879.3280	289호실

※ 호실면적에 따라 공급하되 필요한 경우에는 공급면적을 조정할 수 있음.

나. 분양공급 최소면적

(단위:㎡)

용도	전용면적	분양면적
산업시설	26.6000	52.6282
지원시설	26.8800	54.8949

3 입주자격 및 입주대상 업종

가. 입주자격 및 입주대상 업종

1) 산업시설
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5(지식산업센터에의 입주) 제1항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 업체로서,
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」시행규칙 별표5(첨단업종) 규정에 해당하는 제조업 등 연구개발특구관리계획(과학기술정보통신부 고시 제2020-15호, 2020.4.3.) 별지4 ㅁ 광주연구개발특구(첨단1·2지구) 내 입주가능 제조업종
- 동법 시행령 제6조 제2항 규정에 의한 지식산업
- 동법 시행령 제6조 제3항 규정에 의한 정보통신산업

2) 지원시설
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 동법시행령 제36조의 4 제2항의 규정에 적합한 업종 및 시설을 영위하고자 하는 업체로서,
- 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 및 제4호에 따른 근린생활시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 또는 같은 표 제13호에 따른 운동시설
- 면적제한이 있는 경우에는 그 제한면적범위 이내의 시설만 해당한다. 단, 지원시설 중 판매업은 당해 지식산업센터에 입주한 자가 생산한 제품을 판매하는 경우에 한한다.

나. 입주대상 제외업종

1) 가항의 입주자격 및 입주대상 적합 업종 외 업종.
2) 대기환경보전법 제2조 제9호,11호의 규정에 의한 특정대기유해물질 및 대기오염물질을 배출하는 공장.(시행규칙 제2조 관련, 별표1)(시행규칙 제4조 관련,별표2)참조
3) 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 업체
4) 소음진동관리법 제2조 제4호,5호,6호의 규정에 의한 소음진동방지시설 및 방음, 방진시설 설치 허가 대상인 공장 및 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하여 입주에 부적합하다고 인정되는 업체
5) 위험물 제조업체 및 물환경보전법 제2조 제7호,8호,11호의 규정에 의한 특정수질유해물질, 수질오염물질 및 폐수를 배출하는 공장. (시행규칙 제2조 관련 별표2)참조
6) 기타 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체의 생산활동에 현저하게 지장을 주는 업체
7) 연구개발특구 관리계획(과학기술정보통신부고시 제2020-15호, 2020.4.3.) 별지4 ㅁ 광주연구개발특구(첨단1·2지구)에 따른 환경관리기준 미준수 업종

4 공급가격과 계약금, 중도금 등의 납부시기 및 방법

가. 층별 평균분양가

(단위:천원/㎡, 계약면적기준, VAT별도)

구분	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F
산업시설	1,030	-	-	1,607	1,710	1,774	1,848	1,922
지원시설	1,558	5,722	2,626	2,445	-	-	-	-
구분	**8F**	**9F**	**10F**	**11F**	**12F**	**13F**	**14F**	**15F**
산업시설	1,577	1,625	1,700	1,774	1,848	1,775	-	-
지원시설	-	-	-	-	-	-	-	-

※상기 층별 분양가격은 호수(위치)에 따라 차이가 있고, 향후 사업 준공으로 면적 증감시 확정면적에 대해 재정산함.
※상기 세부 호실 면적 및 토지매입비, 건축비 등 세부산출내역을 포함한 공급가격은 분양홍보관(분양사무실)에서 확인 가능함.
※8층 상가 중 801호는 분양대상이 아니며, 준공 후 임대예정임.(월임대료: 3.3㎡당 50,000원)

나. 납부시기 및 비율

1) 산업시설

구분	계약금	중도금1차	중도금2차	중도금3차	중도금4차	중도금5차	중도금6차	잔금
납부시기	계약시	2021.01.17	2021.05.17	2021.09.17	2022.01.17	2022.05.17	2022.09.17	입주시
납부비율	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%

2) 지원시설

구분	계약금	중도금1차	중도금2차	중도금3차	중도금4차	중도금5차	잔금
납부시기	계약시	2021.02.17	2021.06.17	2021.10.17	2022.02.17	2022.06.17	입주시
납부비율	10%	10%	10%	10%	10%	10%	40%

다. 납부방법 및 분양대금 납입계좌

수분양자는 분양대금(계약금포함) 납부시 아래의 지정계좌로 입금하여야 하며, 지정된 계좌로 입금이 아닌 다른 방법으로 납부된 분양대금(타 계좌입금 또는 현금납부 등)은 분양대금 납부로 인정치 아니하며, 무통장 입금시 의뢰인 란에 층·호수 및 계약자의 성명(업체명) 기재요망

구 분	분양대금납부계좌	납부은행	예금주
분양수입금계좌	1107-021-097833	광주은행	한국자산신탁(주)

5 입주 예정일 : 2022년 12월중 입주예정(정확한 입주예정일은 추후 통보 예정)

6 부대시설·복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모

구 분	부대시설			지원시설
	주차장	엘리베이터		
	11,895.9900㎡ (주차대수 328대)	인승용 4대	21인승	10,923.8828㎡ (분양면적)
		인화물용(비상용) 1대	2.5t	

※ 분양자("갑")은 시공과정에서 필요한 경우 관계법령이 허용하는 범위 내에서 증축 및 설계변경(면적변경, 입면 및 층고변경, 옥상 조경면적 등의 변경 포함)을 할 수 있고 증축 및 설계변경이 건축법상 각 조항에 위배되지 않는 한 수분양자("을")의 동의가 있는 것으로 본다.
※ 증축 및 설계변경에 따라 부속시설등 공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 목적물의 표시 지번 및 필지 수는 토지의 분할 등으로 변경될 수 있다.
※ 상기 시설 일부는 입주 시, 규모, 면적 및 용도의 변동이 있을 수 있음.

7 입주자의 선정일시·방법 및 계약의 취소에 관한 사항

가. 선정일시(분양일시) : 신청접수 및 분양계약 체결은 입주자 모집 공고일 이후로 함.

나. 선정방법 : 상기 입주자모집공고 제3항(입주자의 자격 및 입주대상 업종)의 유자격에 한해 선착순 분양.

다. 분양신청서류

① 분양신청서(당사의 소정양식) 1부. ② 신청인의 사업자등록증사본, 주민등록(법인등기부)등본 각 1부.
③ 본인(대리인) 주민등록증, 도장 지참(대리인의 경우 위임장 및 계약자의 인감증명서 및 인감도장, 대리인의 주민등록증 지참).
※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발급된 것에 한함.

라. 계약의 취소에 관한 사항

다음 각 호에 해당하는 행위를 수분양자가 하였을 경우, 분양자는 최고 등 별도의 법적 절차 없이 본 계약을 취소 또는 해지할 수 있음.
1) 분양대금을 납부기일 내에 연속하여 2회 이상 미납부 하거나 중도금을 2개월 이상 연체하거나 잔금을 약정일(입주자 지정기간 만료일)로부터 2개월 이내에 납부하지 않는 경우.
2) 지식산업센터의 입주 부적합한 업종으로 변경하여 입주하는 경우.
3) 기존 시설물의 원형변경, 타 업체에 위해 되는 행위 또는 위해 되는 용도로 사용하는 경우.
4) 각층 적정 설계기준(소음, 진동, 하중 등)을 초과하여 기계 및 장비를 반입, 설치하는 경우.
5) 집합건물에 위해 되는 일체의 행위를 한 경우.
6) 공용시설 및 면적을 부당하게 점거하여 사용한 경우.
7) 부정한 방법으로 입주하거나 입주자격 없음이 판명될 경우.
8) 시행위탁자 및 시공사의 보증에 의하여 중도금 대출이 일선되고, 중도금 대출금액을 기일 내에 상환하지 아니하여 금융기관에서 시행사 및 시공사에게 대위변제를 청구하는 경우.
9) 본 계약에 따른 권리, 의무를 시행사의 사전 승인 없이 타인에게 양도하거나 제한물권, 기타담보의 목적으로 이용하였을 때.
10) "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 등을 위반하거나 관계기관 등의 판단에 의해 입주가 부적격한 업체로 판단되거나 입주자격이 박탈되는 경우.
11) 관리기구가 정하는 제반규정을 위반하는 경우.
12) 기타 분양계약서에서 정한 사항을 위반하였을 경우.

8 층별 허용하중, 진동 및 소음기준 등 건축물의 구조와 입주대상 시설의 기준

구 분	내 용		비 고
건축물의 구조	철근콘크리트구조		
소음진동기준	소음·진동규제법 제7조 및 시행규칙 제8조의 규정에 의함		소음·진동규제법에 위배되는 기계장치 설치 업체는 입주불가
외부마감	로이복층유리, 대리석		
내부마감	바닥	비닐계타일	
	벽	수성페인트	
	천정	불연천장재	
층 고	지하3층	3.4m	주차장
	지하2층	3.3m	주차장
	지하1층	5.4m	산업시설_제조업, 운동시설, 근린생활시설
	지상1층	6.0m	근린생활시설
	지상2층~7층	5.4m	산업시설_제조업, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설
	지상8층~14층	3.9m	산업시설_제조업, 기타산업시설_지식산업, 기타산업시설_정보통신산업
	지상15층	4.0m	기타산업시설_지식산업, 기타산업시설_정보통신산업
적재하중	지하3~지하1층	6kN/㎡	건축물 설계기준(하중, 진동)을 초과하는 기계장치 설치 업체는 입주 불가
	지상1~3층	5kN/㎡	
	지상4~15층	6kN/㎡	
전력공급	산업시설	1,500kVA	단위호실 당 전력용량 ※시공 시 전력용량이 다소 변경될 수 있음
	지원시설	500kVA	
	공용	500kVA	
전화회선	국선	1,300P	※시공 시 회선수가 다소 변경될 수 있음
	내선	5,600P	

※ 분양을 받고자 하는 분은 해당 호실이 속한 층의 허용용도 및 업종을 미리 분양사무소에서 확인하시기 바랍니다.
※ 시공과정에서 필요한 경우 관계법령이 허용하는 범위 내에서 증축 및 설계변경(면적변경, 입면 및 층고변경, 옥상 조경면적 등의 변경 포함), 지하굴착을 포함하여 주요공법 변경 등을 할 수 있고 증축 및 설계변경, 공법변경이 건축법상 각 조항에 위배되지 않는 한도이다.
※ 증축 및 설계변경, 공법변경에 따라 부속시설 등 공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 목적물의 표시 지번 및 필지 수는 토지의 분할 등으로 변경될 수 있다.
※ 철근콘크리트 조에서 철골철근콘크리트조로 지하구조가 변경될 수 있다.

9 기타 지식산업센터의 입주에 관하여 필요한 사항

가. 분양희망자 및 계약자는 계약 시 사전 비치된 도면 및 계약내용을 열람하여 건물 내용을 완전히 숙지한 것으로 간주함.
나. 공부정리 시 전용면적 및 공용면적의 증감이 있을 수 있으며, 증감면적에 대한 공급가격은 추후 정산함.
다. 소유권 이전 및 잔금 융자 시 소요되는 제반비용은 입주자가 부담함.
라. 분양에 따른 부가가치세는 분양계약자인 수분양자가 부담함.
마. 대지지분 및 공용면적은 전용면적에 비례한 공유면적으로 배분하며, 주차장은 주차장법에 의거하여 설치함.
바. 분양계약자는 "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 제28조의7, 제38조, 제38조의2에 의한 입주자 등의 의무사항을 준수하여야 함.
- 지식산업센터의 내력벽이나 주요 구조부를 철거, 파손, 훼손하는 행위 및 건축 허가 시 설계도서에 정하여진 적재 하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생 장치를 설치하는 행위 등을 할 수 없음.
- 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하거나 타 용도로 활용하려는 자에게 전부 또는 일부를 양도, 임대 할 수 없으며 권한이 없이 공유시설 부분을 점용하는 행위를 할 수 없음.
- 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 관리기관과 그 입주에 관한 계약을 체결하여야 하며, 세부내용은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 확인하시기 바람.
- 산업시설구역 등에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는자는 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며, 세부내용은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 확인하시기바람.

사. 본 건축물은 건축물의 내진설계 기준에 적합한 내진Ⅰ등급에 맞춰 설계되어있습니다.
아. 지식산업센터의 관리는 "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 제28조의6, 동시행규칙 26조의3에 의거 관리함.
자. 분양홍보관 등에서의 분양상담직원의 행위는 계약자의 이해를 돕기 위한 것이며, 그에 따른 설립자 또는 시행사가 분양계약과 관련하여 어떠한 책임이나 의무를 부담하는 것으로 해석될 수 없음.
차. 지방세 특례 제한법 제58조의2(지식산업센터 등에 대한 감면)에 의거 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 5년 이내에 매매, 증여하거나, 다른 용도로 사용하는 경우는 경감된 취득세를 추징함.
카. 기타 사항은 제반 관례에 따르며 상세한 사항은 분양사무소로 연락하시어 분양공급 안내문을 참고하시기 바람.

10 관리형토지신탁 관련 고지사항

본 계약은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 토지신탁을 원인으로 한 신탁재산으로 위탁사 삼일 루체아(주), 수탁사 한국자산신탁(주), 시공사 삼일건설(주), (주)광주은행 간 체결한 관리형토지신탁계약 방식으로 시행 및 공급하는 사업으로 분양계약자는 다음 사항을 인지하여야 합니다.
- 「본 사업은 시행사인 삼일루체아(주)가 수탁자인 한국자산신탁(주)에 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업으로서, 실질적인 건축주는 위탁사인 삼일루체아(주)이고, 한국자산신탁(주)는 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 신탁재산 중 현금범위 및 신탁계약의 업무범위 내에서 책임을 부담하며 본 조에 관한 사항은 본 계약의 다른 내용보다 우선한다.」
- 「본 계약에 의하여 수탁자에게 발생하는 일체의 의무(해약금 반환, 소유권이전 관련 업무, 입점 지연 시 지체상금, 하자보수, 중도금 대출이자 납부 등)는 "신탁계약"의 위탁사인 삼일루체아(주)가 부담하며, 한국자산신탁(주)에게는 책임이 없음에 동의한다.」
- 「공급대금은 본문 기재 한국자산신탁(주) 명의의 예금계좌로만 입금하여야 하며, 이와 다른 형태의 입금 및 납부(지정계좌 이외의 계좌에 입금하거나, 위탁자 삼일루체아(주), 시공사 삼일건설(주) 및 제3자에게 직접 입금 또는 현금으로 지급하는 방법으로 공급대금을 납부)는 정당한 납부로 인정하지 않는다.」
- 「본 공급계약 대상 재산에 대한 일체의 하자보수책임(미·오시공을 포함하며, 사용승인 전 하자 포함)은 관계법령에 의거 위탁사인 삼일루체아(주) 및 시공사인 삼일건설(주)이 연대하여 부담하며, 수분양자는 한국자산신탁(주)에게 하자보수 등과 관련한 일체의 청구를 할 수 없다.」
- 「신탁해지 등의 사유로 위탁자 겸 수익자 삼일루체아(주)와 수탁사 한국자산신탁(주)가 체결한 관리형토지신탁이 종료되는 시점 또는 대상 부동산의 소유권이 매수인 명의로 이전된 시점 중에서 빠른 시점에, 한국자산신탁이 매도인의 지위, 사업주체로서 지위 및 수탁자로의 지위에서 부담하는 모든 권리의무(오시공, 미시공을 포함한 일체의 하자보수의무, 공법상 의무 및 매수인에 대하여 발생할 수 있는 일체의 손해배상의무 등 포함)는 계약변경 등 별도의 조치없이 위탁자 또는 수익자 삼일루체아(주)에게 면책적으로 포괄승계되며, 매수인은 이에 동의한다.」
- 「수분양자가 납부한 분양대금은 토지비, 공사비 등의 지급에 사용될 수 있다.」
- 「한국자산신탁(주)는 "매수인"에게 공급계약상의 책임을 부담하는 경우에도 신탁재산 및 신탁계약의 업무범위 내에서만 책임 을 부담하며, "매수인"은 등기부로 공시되는 신탁원부의 내용을 확인하여야 한다.」

부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정 준수 광고물 표시 기준

1. 부동산개발업자 : 한국자산신탁(주) (등록번호 : 서울070012)
2. 주된 영업소의 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 306
3. 인허가 기관 : 광주광역시 북구청
4. 허가번호 및 연월일 : 2020-건축과-신축허가-104 (2020년 07월 28일)
5. 공급대상 소재지 : 광주광역시 북구 연제동 1041
6. 지목 : 공장용지 (6,618㎡)
7. 건축용도 : 공장(지식산업센터), 지원시설
8. 건축규모 : 지하3층, 지상15층 / 연면적 37,879.33㎡
9. 사업일정(착공/준공/입주예정일) : 착공 2020년 8월 / 준공 2022년 12월 / 입주예정일 2022년 12월 예정
10. 거래규제에 관한 사항 : 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
11. 시행수탁자 : 한국자산신탁(주)
12. 시공사 : 삼일건설(주)
13. 시행위탁자 : 삼일루체아(주)
14. 자금관리 : 한국자산신탁(주)

※ 본 공고는 편집 및 인쇄과정상 착오가 있을 수 있으니 자세한 문의사항은 분양사무실로 연락바랍니다.
※ 기타 명시되지 않은 사항은 일반관례에 따르며 그 외 문의사항은 분양사무실로 연락바랍니다.
※ 분양신청자는 계약서를 작성하시기 전에 본 모집공고 및 계약서의 내용을 반드시 숙지하시어 불이익이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다.
※ 분양문의 : 광주 첨단2지구 지식산업센터 Hudson 1041 분양사무소 (062-372-6666)

홍보관 : 광주 서구 마륵동 165-14

분양문의

062-372-6666

시행 KAIT 한국자산신탁 시공 삼일건설 위탁 삼일루체아