

# 마곡 아이파크 디어반 지식산업센터(산업시설) 임대 입주자 모집공고

※ 입주예정일 변경에 따라 변경될 수 있으며, 공사 중 임대인의 귀책사유가 아닌 경계여건의 급격한 변동이나 천재지변, 행정명령 등의 행정처분, 행정처사 지면, 법원명령, 결정, 판결, 강제집행 제정 및 개정, 노사분규, 문화재발굴, 불가피한 자재 확보 곤란 등의 예외 시외한 사유가 발생할 경우 입주자가 등이 지연될 수 있음

<b>6</b>	<b>부대·복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모</b>
----------	--------------------------------

<b>가. 부대시설</b>						
구분	부대시설		지원시설			
	주차장	엘리베이터				
		일반용	8	<ul style="list-style-type: none"><li>근린생활시설: 전용면적 = 1,057.6091㎡ 계약면적 = 2,153.6649㎡</li> <li>공공성화보사실(메이커스페이스, 다목적용, 구내식당, 피트니스, 휴게실, 홍보전시실) 전용면적 = 3,226.2179㎡ 계약면적 = 7,354.9683㎡</li> <li>기타지원시설(1개소(B1~1F)) 전용면적 = 1,779.6406㎡ 계약면적 = 4,386.3327㎡</li></ul>		
규모	면적: 23,501.5674㎡ 대수: 632대	비상용/화물용	2			
		에스컬레이터 (예정)				
			1개소(B1~1F)			

※상기 시설 일부는 시공, 인허가 과정 및 입주 시 면적, 용도의 변동이 있을 수 있음

<b>7</b>	<b>임대 입주자의 선정일시·방법 및 계약의 취소에 관한 사항</b>
----------	--

<b>1</b>	<b>지식산업센터 소재지·건설규모 및 설립자의 명</b>
----------	---------------------------------

<b>1.1</b>	<b>소재지: 서울시 강서구 마곡동 783, 783-1, 783-4, 783-5 (마곡일반산업단지 산업용지 D18-A-BL)</b>
------------	---

<b>1.2</b>	<b>건설규모</b>
------------	-------------

대지면적	건물규모	건축면적	연면적
10,086.00㎡	지하 5층, 지상 11층	6,004.85㎡	72,175.3145㎡

<b>1.3</b>	<b>설립자 명</b>
------------	--------------

시행사투자	시행위탁자	시공사
신한자산신탁(하)	HDC현대산업개발 컨소시엄	HDC현대산업개발 주식회사

<b>2</b>	<b>산업시설 임대면적</b>
----------	------------------

	(단위: ㎡)					
용도	전용면적	공용면적	기타공용/주차장	계약면적	임대면적	
산업시설	지식산업센터	5,964.7896	3,191.2402	5,845.7983	15,001.8280	88

※ 금회 임대 공급분 및 일반분양분 (강서구청 지역계획과-52714, 2023. 12. 13 입주자모집공고 승인)을 제외한 지식산업센터(산업시설) 일부 및 지원시설은 마곡 R&D센터(지식산업센터) 컨셉사업 인건사업자 공모(서울주택도사업 2020. 7. 1 공고)의 공모지침 등에 따라 HDC현대산업개발 컨소시엄에서 직접 사용, 운영하며 자세한 내용은 분양홍보관 (서울시 강서구 공평대로 209, 1층)에서 확인 가능함

※ 단면면적에 따라 임대하도 필요한 경우에는 임대면적을 조정할 수 있음

※ 상기 면적은 안·허가 과정, 기타 관련 법령에 따른 공무부담 절차 또는 소수점 이하 소수점리에 따라 계약면적과登記면적의 차이가 발생할 수 있음.
※ 상기 용도별 세부 호실 면적 및 가격은 분양홍보관 (서울시 강서구 공평대로 209, 1층)에서 확인 가능함

<b>3</b>	<b>입주자격 및 입주대상 업종</b>
----------	-----------------------

<b>3.1</b>	<b>입주자격 및 입주대상 업종</b>
------------	-----------------------

<b>1. 공통</b>					
업종군	분류코드	업종별	비고	업종별	비고
연구개발업	M	70	연구개발업*		
	B	721	건축기술, 엔지니어링 및 관련기술서비스업		
		7291	기술지원, 조사 및 분석업		
* 관련기본계획에 따라 연구개발업의 경우 정보통신산업(IT), 바이오산업(BT), 녹색산업(GT), 나노산업(NT)을 기반으로 한 연구개발업을 말한다.					
<b>2. IT</b>					
업종군	분류코드	업종별	비고	업종별	비고
컴퓨터, 정보통신 반도체, 정보처리	C	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업		
		28	전기장비제조업		
		27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업		
		582	정보처리개발 및 공급업		
정보통신 정보처리	J	5911	영화, 비디오 및 영상프로그램 제작업		
		612	전기통신업		
		62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업		
63	정보서비스업				

<b>3. BT</b>					
업종군	분류코드	업종별	비고	업종별	비고
유전공학, 바이오신약, 바이오소재, 바이오장기	A	011	작물재배업		
		10800	동물용사료 및 조제식품 제조업		
	20209	기타 비료 및 질소 화합물 제조업			
	C	204	기타화학제품제조업		
		21	의약품 물질 및 의약품 제조업		
271	의약품기기제조업				
M	731	수업업			

<b>4. NT</b>					
업종군	분류코드	업종별	비고	업종별	비고
나노소재	C	23	비금속 광물제품 제조업		
		25	금속광물제품 제조업(기계 및 가구 제외)		

<b>5. GT</b>					
업종군	분류코드	업종별	비고	업종별	비고
그린생산	C	30	자동차 및 트레일러 제조업		
		31	기타 운송장비 제조업(항공기 등)		
		35	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업		
에너지	D	35	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업		
		38	폐기를 수집·운반, 처리 및 원료재생업		
자원순환	E	39	환경정화 및 복원업		

※ 본 건축물은 건축법상 업무시설로 공장 등록이 불가함

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 제28조의5(지식산업센터에의 입주) 및 동법 시행령 제6조(산업단지의 입주자격), 동법 시행령 제36조의4(지식산업센터에의 입주) 규정에 의한 입주자격을 갖추지 아니한 업체 및 대상이 아닌 업종
- 대기환경보전법상 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출시설을 설치하는 업체
- 물환경보전법상 특정수질유해물질 및 폐수가 발생하는 시설(공정)을 설치하는 업체
- 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소
- 화재의 예방 및 안전관리에 의한 법률 시행령 제18조, 제19조에 의한 일정량 이상의 위험물, 특수기연물을 취급하는 업체
- 설계하중을 초과하는 중기계의 설치 및 물품을 적재함으로써 지식산업센터 유지관리에 위해가 되는 업체
- 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하여 지식산업센터의 안전유지 및 입주에 부적합하다고 인정되는 업체
- 기(기계, 전기 설비 등) 설계상 입주 용도가 적절하지 않다고 판단되는 업체
- 기타 관계법령에 의거 입주자 제한된 업종 및 시설로 사용용 우려가 있는 업체
- 마곡일반산업단지 관리기본계획상 허용용도 이외의 업체
- 입주자모집공고상 입주대상 업종에 해당되지 않는 업체
- 본 건축물은 건축법상 업무시설로 공장 등록이 불가함
- ※ 입주자격 및 입주대상 업종은 산업시설(지식산업센터)에 한함

<b>4</b>	<b>임대가격과 보증금, 임대료 등의 납부시기 및 방법</b>
----------	------------------------------------

<b>4-1</b>	<b>임대가격</b>
------------	-------------

<b>■ 산업시설(지식산업센터)</b>							
용도	층별	호실	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	보증금	임대료(월)	비고
업무시설(지식산업센터)	B1층	15	1,453.4085	3,780.6830	74,325	7,433	
	2층	20	1,279.6166	3,203.2795	118,316	11,832	
	3층	19	1,201.7805	3,074.2703	116,450	11,645	
	4층	16	968.7496	2,401.7751	116,580	11,658	
	5층	14	711.6792	1,697.4947	118,410	11,841	
	6층	2	174.7776	425.8493	119,761	11,976	
	7층	2	174.7776	418.4761	119,481	11,948	

※ 전체 산업시설 평균 임대료는 10,665원/㎡/월임

※ 상기 층별 임대료는 부가기세 별도 금액이며, 부가기세는 임차인이 부담함

※ 상기 층별 임대금액과 별도로 월 관리비가 부과되며, 자세한 사항은 추후 고지함

※ 상기 임대가격은 층별 평균 금액으로 호수(위치)에 따라 차이가 있으며, 층별 임대 가능 호실, 호실별 세부 면적 및 배치, 임대금액 등은 분양홍보관에서 확인 가능함

※ 상기 임대가격의 보증금 및 임대료는 「상가건물 임대차보호법」 제12조 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제5조에 따라, 상호 협의여 결정된 전 환율등에 따라 천변이 가능함

※ 임대료 및 관리비를 납부하기까지 납부하지 않을 경우 임대차계약서 및 관리규약에 명시된 연체 요율을 적용한 이자를 체납된 임대료 및 관리비에 가산하여 납부하여야 함

<b>4-2</b>	<b>납부시기 및 방법</b>
------------	------------------

구분	보증금	임대료	비고
납부시기	계약시	입주시	매월
납부금액비율	10%	90%	100%

<b>4-3. 보증금 및 임대료 납부계약</b>					
----------------------------	--	--	--	--	--

임차인은 보증금 및 임대료(부가기세 포함) 납부시 아래의 지정계좌로 입금하여야 하며, 지정된 계좌로 입금이 아닌 다른 방법으로 납부된 보증금 및 임대료대 계좌입금 또는 현금납부 등은 임대금액 납부로 인정받지 못함.

구분	납부은행	보증금 및 임대료 납부계좌	입금주체
보증금 및 임대료 납부계좌	우리은행	1005-204-284340	신한자산신탁(하)

※ 우통장 입금이외인잔에 호수 및 입차자의 성명(연계명) 계좌유일(예: 통승 501호호수 → A501)입체명\*)

※ 관리비 납부계약은 추후 별도 고지함

※ 신탁계약의 변경, 종료 등으로 인해 임대금액 납부계약은 변경될 수 있으며, 변경시 개별 고지함.

<b>5</b>	<b>입주 예정일 : 2024년 8월 입주 예정</b>
----------	--------------------------------

- ※ 정확한 입주예정일은 추후 변경되며, 변경사항 발생시 사전 통보함
- ※ 본 건축물은 건축공정률 70% 이상에 공급하는 착공 후 분양 사업(입주)으로 사전에 사업부지 현장을 반드시 방문하여 건축물의 배치, 위관, 주변 현황 및 현장여건, 임대신청 호실의 조망권, 각종 공사로 인한 소음등의 제반사항을 확인하신 후 임대차 계약체결 하시기 바라며, 미확인에 따른 이의를 제기할 수 없음

<b>6</b>	<b>부대·복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모</b>
----------	--------------------------------

<b>가. 부대시설</b>						
구분	부대시설		지원시설			
	주차장	엘리베이터				
		일반용	8	<ul style="list-style-type: none"><li>근린생활시설: 전용면적 = 1,057.6091㎡ 계약면적 = 2,153.6649㎡</li> <li>공공성화보사실(메이커스페이스, 다목적용, 구내식당, 피트니스, 휴게실, 홍보전시실) 전용면적 = 3,226.2179㎡ 계약면적 = 7,354.9683㎡</li> <li>기타지원시설(1개소(B1~1F)) 전용면적 = 1,779.6406㎡ 계약면적 = 4,386.3327㎡</li></ul>		
규모	면적: 23,501.5674㎡ 대수: 632대	비상용/화물용	2			
		에스컬레이터 (예정)				
			1개소(B1~1F)			

※상기 시설 일부는 시공, 인허가 과정 및 입주 시 면적, 용도의 변동이 있을 수 있음

<b>7</b>	<b>임대 입주자의 선정일시·방법 및 계약의 취소에 관한 사항</b>
----------	--

- 임대차계약 신청장서 및 일시: 임대차계약 신청 및 계약 체결은 입주자모집공고일 이후로 함
- 임대차계약 신청장서 및 장소: 마곡아이파크디어반 지식산업센터 분양홍보관 (서울시 강서구 공평대로 209, 1층)

- 임대차계약 신청서(당사의 소정양식) 1부
- 신청인의 사업자등록증 사본, 주민등록(영민증기부)등본, 인감(법민인감)증명서 각 1부
- 본인(대리인) 주민등록증, 인감도장 지참(대리인)의 경우 신분증 사본, 위임장 및 계약자의 인감증서 1부, 대리인의 신분증 지참).
- 기타 사업주체에서 요구하는 기타서류 등(별첨)
- ※ 제반서류는 계약일 기준 1개월 이내에 발급된 것에 한함

- 7.3 선정방법**
- 상기 입주자모집공고 제3호(입주자의 자격 및 입주대상 업종)의 유지자격에 의해 임대차계약 체결
- 실입주 기일에 우선 순위 적용하여 선정함
- 반드시 분양홍보관을 방문하여 임대차계약신청서 하시기 바라며, 입주자모집공고에서 정하지 않은 다른 방법으로 청약 신청하여 임대차계약 체결이 불가할 경우 이에 대해 어떠한 이의를 제기할 수 없음
- 경쟁이 발생하는 경우 사업주체는 신청인의 실입주 기업여부, 업종 적합성 및 사업여력, 임대면적 규모 등을 종합적으로 판단하여 입찰인을 선정할 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음

## 7.4 계약의 취소에 관한 사항

다음 각 호에 해당하는 경우, 임대차계약에서 정한 절차와 방법에 따라 임대차계약을 취소하거나 해지할 수 있음

- 고도 또는 해설로 전용, 공용시설을 훼손 또는 변경(형성 또는 증축 등)하거나 기타행위로 임대인 또는 시공자에게 손해를 끼칠 경우
- 임차인의 자임연계여이 3기의 차임연계에 달하도록 임대료를 납부하지 아니한 때
- 임대차 계약에 따른 권리, 의무를 임대인의 승인없이 타인에게 영도하거나 재할당권 기타 담보의 목적으로 이용하였을 경우
- 합당한 방법으로 입주자가거나 입주자격을 잃었거나 임명된 경우
- 지식산업센터의 입주 부적합한 업종으로 변경되어 발생하는 행위
- 3초 이상 시음물의 원형변경행위, 타 업체에 위탁 되어 되는 행위 또는 위해 되는 용도의 사용 행위시
- 각종 설계 설계기준(진동, 하중, 소음 등)을 초과하여 기계 및 장비 반입 설치하거나, 화재예방시설, 방화, 공해 유출 등 타 업체에 위해가 되는 방법으로 사용하였을 때
- 집합건물에 위해 되는 일체의 행위일 한 경우
- 공공시설 및 민천을 부당하게 점거하여 사용한 경우
- 관리기구가 정하는 반납규정 위반 시
- 1) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 등을 위반하거나 관계기구 등의 판단에 따라 입주자 부적합한 업종로 판단되거나 마곡산업단지 관리단과 의 입주계약 체결이 거부되는 경우
- 임차인이 파산, 회생 등 절차의 신청을 하거나 결정이 있는 경우
- 기타 임대차계약에서 정한 사항이나 관련 법령을 위반하였을 경우

<b>8</b>	<b>층별 허용 하중, 진동 등 소음기준 등 건축물의 구조와 입주대상 시설의 기준</b>
----------	---

구분	내용	비고	구분	내용	비고
층고	지하5층	3.7m	기계실, 전기실, 저수조실, 창고, 주차장 등	외부	외부창초 =THK24로이박중유리(지중유리)
	지하4층	3.8m	우수처리조, 창고, 주차장 등		
	지하3층	3.7m	창고, 주차장 등		
	지하2층	5.2m	공공성화보사실(피트니스, 다목적용, 메이커스페이스), 주차장 등	마감	석재마감 -AL 복합판넬 등
	지하1층	5.8m	업무시설(지식산업센터), 공공성화보사실(구내식당) 등		
	지상1층	5.8m	근린생활시설, 공공성화보사실(휴게실, 홍보전시실, 구내식당) 등	내부	수성페인트 등
	지상2층	3.9m	업무시설(지식산업센터), 에드스테이 등		
	지상3층	4.2m	업무시설(지식산업센터), 공공성화보사실(휴게실), 에드유라지 등	천장	친환경 식고텍스
	지상4층~9층	3.9m	업무시설(지식산업센터) 등		
	지상10층~11층	4.0m	업무시설(지식산업센터) 등		

적재 하중	지하5층	3.0 kN/㎡	주차장	건축물의 구조	철근 콘크리트 구조, 철골구조
		5.0 kN/㎡	기계실, 전기실		
		3.0 kN/㎡	주차장		
	지하3~4층	6.0 kN/㎡	창고	전력 공급량	7,500kVA
	지하2층	6.0 kN/㎡	주차장		
	지하1층	5.0 kN/㎡	업무시설(지식산업센터)	발전기 용량	1,250kW
		3.5 kN/㎡	업무시설(지식산업센터)		
	지상1층	5.0 kN/㎡	로비, 근린 생활시설	국선	400p
		5.0 kN/㎡	로비, 근린 생활시설		
		5.0 kN/㎡	육외공간(Soil 1,000 이하)		
		5.0 kN/㎡	육외공간(Soil 700 이하)		
		3.5 kN/㎡	업무시설		
	지상2층	5.0 kN/㎡	업무시설(지식산업센터)(공공성화보사실)	내선	1,600p
		5.0 kN/㎡	육상조경, 배관다(휴게공간)		
	지상5층~10층	3.5 kN/㎡	업무시설(지식산업센터)	소음 진동기준	소음 진동 관리법 제 7조 및 동법 시행규칙 제 8조의 규정에 의함
5.0 kN/㎡		업무시설 에드 유라지			
지상11층	3.5 kN/㎡	업무시설(지식산업센터)	소음 진동기준	소음진동 규제법에 위배되는 기계장치 설치 업종은 입주사로 선별평가	
	5.0 kN/㎡	육상조경			
지상층	3.0 kN/㎡	태양광 설비 영역	소음 진동기준	소음진동 규제법에 위배되는 기계장치 설치 업종은 입주사로 선별평가	
	5.0 kN/㎡	육상조경			

※상기 시설 일부는 시공, 인허가 과정 및 입주 시 면적, 용도의 변동이 있을 수 있음

<b>9</b>	<b>기타 지식산업센터의 임대차계약 및 입주에 관한 유의사항</b>
----------	---------------------------------------

- 이하 시행규칙 신한자산신탁(주)를 “갑”, 계약자를 “을”, 시행위탁자 HDC현대산업개발 컨소시엄을 “병”, 시공사 HDC현대산업개발(주)를 “정”이라 함

- 임차인은 입주자모집공고 및 임대차계약서 내용을 열람하여 임대차 관련한 모든 사항에 관하여 사전에 완전히 이해한 것으로 간주함
- 입주자 모집공고의 전체 제책, 정보문 등도 및 기타 유인물에 포함된 이미지, 평면 등의 CG, 홍보문 내 도형 및 유선(음물) 등은 임차인의 이해를 위하여 제작된 것으로, 실제 사용 예정사항과 상이한 내용이 일부 포함될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음
- 가도 또는 과적된 차량을 주차하거나 승객수를 써서 타인으로 하여금 부동산 등을 임대받도록 유인시 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제 36조의4 제1항을 위반하여 처벌받을 수 있음
- 분양공통 부분에서의 분양권인용의 설명이나 제시된 자료 등은 임차인의 이해를 돕기 위한 것이며, 그에 따른 임대차계약과 관련하여 어떠한 책임이나 의무를 부담하는 것으로 해석될 수 없음
- 각종 광고 및 홍보물 등도 및/또는 주변 개발계획 및 각종 시설의 조성계획에 국가기관 및 지방자치단체 등에서 설치 및 개발하는 사항으로 개발계획 변경 등에 의해 사업추진 중 일부가 취소·지연될 수 있고, 이에 따른 “갑”, “병”, “정”의 귀책사유는 없으며, 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음
- 각 지식산업센터(산업시설) 및 지원시설 실별 분전반, 콘덴트, 스위치, 조명기구 위치 및 규격(대리인) 등은 홍보문 내 이미지, 모형, 유선(음물)과 일부 상이할 수 있음. 홍보문에 설치된 전사용물 등은 본 공사 시에 설치되지 않을 것인지 불확
- 건축을 의견에 건물명, 브랜드를 광고 및 광고문(아간조출) 등이 일부 포함될 수 있으며, 이로 인하여 발생하는 유지/차량 관리에 관한 일체의 비용은 입주자(소유권자 및 임차인)가 부담함임
- 보도(voice)공간 또는 썬우프 인입 공간, 외부공간 등이 유입될 수 있고 계절 및 기후에 영향을 받을 수 있음을 충분히 인지하였으며 이로 인해 로 제 및 안전사고 발생 시 “갑”, “병”, “정”에게 이의를 제기할 수 없음
- 로비, 승강기 홀 등은 전체 공용공간으로 해당 공간에 면한 호실의 벽체는 임의로 해체 및 변경할 수 없음
- 공통시설에서 발생하는 부담금(전기, 수도, 가스, 제세공과금) 및 관리규약에서 정한 관리비 등은 입주자가 부담하여야 부담함
- 본 건축물의 관리는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의6, 동법 시행규칙 제26조의3,에 의거 관리함
- 입주자 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 관리비 선수입금이 부과됨
- 계약자는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 7에 의한 입주자 등의 의무사항을 준수하여야 함
- 다음 우려가 되는 기기 및 장비를 설치할 시에는 입주자가 누유방지시설을 필히 설치하여야 함
- 유 시설 및/수 배수 1개소씩 임의의 위치에 설치되어 이후의 연결공사는 입주자(소유권자 및 임차인) 부담으로 하고, 개별 발급설비는 제공되지 않으며 필요시 입주자(소유권자 및 임차인)가 설치하여야 함
- 각 실별 환기설비는 전용환기기가 적용되며 각실마다 최소 환기량을 기준하여 설치되므로 입주자(소유권자 및 임차인)의 필요에 의한 추가 환기 시설은 입주자(소유권자 및 임차인) 부담으로 증설하여야 하고, 가동 시 정차소음 및 기타 비바람의 영향으로 전용 환기기 환기부 주변에 소음이 발생할 수 있으며, 각 실내 환기구 위치 및 개폐 소음 성능을 위하여 안개구를 선정할 수 있음

- 간편은 관계 법령 및 행정관청의 지침, 건축규격계획서의조건, 관리규약 등을 준수하여 입주자(임차인)의 책임과 비용 부담으로 설치하여야 함
- 지식산업센터 주차장 출입구와 상급시설 주차장 출입구는 분리되어 있지 않으며, 지하 주차장의 사용에 대하여 현역의 배치 및 이에 따른 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여 계약한 것으로 간주하여 이에 이의를 제기할 수 없음
- 주차장 이용차량의 원활한 통행 분리를 위하여 지하주차장의 설계변경, 또는 차량 차단기 설치 및 위치 변경 등으로 인해 주차대수 및 구획이 변동될 수 있고, 관리규약에 따라 용