부산 에코델타시티 조성용지 분양공고
[산업지원, 주차장, 주유소용지]

▣ 금회 공급용지는 부산 에코델타시티 **도시첨단산업단지 및 연구개발특구, 기회발전특구** 내에 위치한 **산업지원 및 주차장, 주유소용지**이며, 사업계획 등이 변경될 수 있으니, 이 점 감안하고 분양 신청하시기를 바랍니다.

※ 금회 공급용지는 **미준공토지이며, 소유권이전등기 가능 시점은 미정입니다. 다만 주유4는 준공토지이며, 대금완납 후 소유권이전등기가 가능합니다.**

※ **토지사용가능시기**는 **지반처리 완료 및 건축공사가 가능한 시점**을 말하며, **소유권이전 가능시기는 아닙니다.**

※ **분양 참여를 위해서는 범용 공동인증서가 필요하므로 사전에 준비하여 주시기 바랍니다.**

▣ 분양 신청자는 <부산 에코델타시티 도시첨단산업단지 관리기본계획(변경)>에서 정한 입주대상업종을 영위하려는 자로, 관리기관(연구개발특구진흥재단)의 **입주계약 적격여부 확인을 받아 입주계약을 체결하여야 함을 인지하고 분양 및 입주신청하시기 바랍니다.**

▣ 신청자격이 없거나 낙찰 후 계약체결 기간 내 미계약 시 당해 낙찰자의 지위가 상실되며 낙찰가격의 5%에 해당하는 금액은 공사에 귀속되오니, **현장답사·입주자격·각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.**

▣ 분양신청자는 **본 공고문** 및 〈**부산 에코델타시티 도시첨단산업단지 관리기본계획(변경)**〉의 모든 내용을 숙지한 후 확인 및 수인하는 조건으로 분양신청과 분양계약을 체결하여야 합니다. 본 공고문과 고시공고의 내용을 본인이 인지하지 못함을 이유로 향후 계약조건 변경 및 계약 해제 요구 등을 요청할 수 없으므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

1. 분양공급토지

가. 사 업 명 : 부산 에코델타시티 친수구역 조성사업

나. 위　　치 : 부산광역시 강서구 명지동 일원(도시첨단산업단지·연구개발특구·기회발전특구)

다. 분양토지 : **산업지원(4필지), 주차장용지(2필지) 및 주유소용지(1필지)**

순번	용도	블록명	분양지번	면적(㎡)	공급예정금액(원)	건폐율/용적률	최고층수	입찰보증금	공급방법	준공여부	토지사용가능시기(예정)
1	산업지원	지원3-4	001-11-0004	1,037.0	2,628,795,000	60%/250%	5층	입찰금액의 5% 이상	일반경쟁입찰	미준공	즉시
2		지원4-2	001-11-0007	1,023.0	1,938,585,000						
3		지원4-7	001-11-0012	1,023.0	1,938,585,000						
4		지원4-8	001-11-0013	1,023.0	1,938,585,000						
5	주차장	주61	001-11-0014	1,948.0	3,223,940,000	70%/250%	4층				
6		주62	001-12-0010	3,383.0	5,429,715,000						
7	주유소	주유4	001-19-0012	1,964.6	2,927,254,000	60%/120%	3층			준공	

※ 분양토지의 위치도, 건축제한 등 보다 상세한 토지정보는 분양공고문의 10.「기타유의사항」과 한국수자원공사(이하 'K-water'라고 함) 온라인청약시스템(https://www.kwater.or.kr/land)에 분양공고문과 함께 첨부된 지구단위계획, 도면 등 관련 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

※ 분양공급토지위치는 분양공고문 "참고2(p.15~16)"에서 확인 가능합니다.

2. 분양신청 및 입주자격

가. 아래의 ①과 ②자격요건을 모두 충족하는 자

① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 (이하 "산업집적법")」제2조 제19호 규정의 지원기관으로서 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자

② 해당 구역의 지구단위계획에 따라 허용된 건축물을 건축하여 그 용도에 적합한 사업을 영위하고자 하는 자

< 건축물 허용용도 >	
산업지원용지	◦「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설[제조업소, 수리점(자동차정비관련), 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소 제외 5. 문화 및 집회시설(마권(馬券) 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 동물원 제외) 7. 판매시설(도매시장, 소매시장 제외) 11. 노유자시설 14. 업무시설 20. 자동차관련시설(폐차장제외)
주차장용지	◦「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용 건축물 및 부속용도)에 한함. ◦「주차장법 시행령」 제1조의2 제1항(주차전용건축물의 주차면적비율)에 의한 주차장 외의 용도로 사용되는 부분 중 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도. 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설[예식장, 마권(馬券) 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외] 7. 판매시설(도매시장, 소매시장 제외) 13. 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) ◦「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장
주유소용지	◦「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 19. 위험물 저장 처리시설 중 주유소, 석유판매소(기계식 세차설비 포함) ◦「위험물 안전관리법 시행규칙」 별표13의 부대시설

※ 분양대상자로 선정된 자는 분양 계약 체결 전, 「산업집적법」 제38조에 따라 도시첨단산업단지 관리기관인 **연구개발특구진흥재단과 입주 계약을 체결**해야 합니다.

※ **입주자격 불충족 및 입주계약 미체결에 대한 책임은 신청자에게 있으므로 입주 자격을 사전 확인**하시기 바랍니다. [산업단지 관리기관 : 연구개발특구진흥재단(☎ 051-293-4852)]

※ **친수구역 조성목적에 부합되지 않거나 공해 배출요인이 있는 업종, 대기오염물질 및 특정대기유해물질을 배출하는 시설에 대해서는 입주를 제한**할 수 있습니다. 계약 체결 이후, 입주 자격이 없는 것으로 최종 확인될 경우 분양계약을 해제할 수 있으며, 신청자 귀책 사유에 해당될 경우 계약금(분양금액 10%)을 반환하지 않습니다.

※ 한국수자원공사 임직원 본인, 임직원의 배우자, 임직원의 부모 및 자녀는 분양받을 수 없습니다.

3. 분양신청 일정 및 장소

구 분	입 찰 절 차		
	입찰참가 신청	입찰보증금 납부	입찰서 제출
일 정	2026. 11. 13. (금) 10:00 ~ 11. 30. (월) 09:00	2026. 11. 13. (금) 10:00 ~ 11. 30. (월) 10:00	2026. 11. 13. (금) 10:00 ~ 11. 30. (월) 11:00
장 소	온라인청약시스템 (https://www.kwater.or.kr/land)		

구 분	입 찰 절 차	
	개찰	결과발표
일 정	2026. 11. 30. (월) 14:00	2026. 11. 30. (월) 17:00 이후
장 소	온라인청약시스템 (https://www.kwater.or.kr/land)	

구 분	계 약 절 차		
	당첨자 자격 확인	입주계약 체결	분양계약 체결
일 정	2026. 12. 01. (화)	2026. 12. 02. (수) ~ 2026. 12. 16. (수) (12:00~13:00 제외)	2026. 12. 17.(목) ~ 2026. 12. 18.(금) (12:00~13:00 제외)
장 소	K-water	연구개발특구진흥재단 입주관리시스템 (https://ims.innopolis.or.kr/)	부산에코델타시티사업단 1층 분양상담실 (부산 강서구 낙동남로 877)

※ 금번 분양대상 토지는 도시첨단산업단지 및 연구개발특구 내 위치한 산업지원 및 주차장용지입니다.

※ 단, 지자체와 보조금 등 협의 진행 시, 입주계약·분양계약 체결 시기는 별도 통보 예정입니다.

4. 입찰신청 및 낙찰자 결정

신청절차	회원가입 및 로그인 → 공고문 확인 → 약관동의 및 토지매입신청 유의서 확인 → 입찰참가 신청서 제출(가상계좌 부여) → 공동인증서 확인 → 입찰보증금 입금 → 필지 선택 및 입찰서 제출 → 공동인증서 확인

- 입찰참가신청, 대표자 선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 **범용공동인증서**가 있어야 하므로, 현재 사용 중인 공동인증서가 없는 경우에는 반드시 신청 기간 전에 미리 인증기관(한국증권전산, 한국정보인증, 한국전자인증, 한국무역정보통신 또는 우체국, 상공회의소, SC제일은행, 우리은행, 기업은행, 외환은행, 국민은행, 증권사 등)을 통해 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다.
- 입찰의 자세한 참가절차, 공동인증서 발급, 매입신청 유의사항 및 온라인청약시스템 이용약관 등에 관해서는, 한국수자원공사 온라인청약시스템(http://kwater.or.kr/land)에 게시된 안내자료 등을 통해 반드시 확인하시기 바라며, 본인의 미확인으로 인한 불이익에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가. 입찰신청

① 입찰 신청 접수는 온라인청약시스템(https://www.kwater.or.kr/land)을 통해 인터넷으로만 가능하며(우편 및 현장접수 불가), 공고된 기간의 정해진 시간 내에 입찰참가 신청서 제출 및 입찰보증금 납부, 입찰서 제출이 완료되어야 유효합니다.

② 1필지에 2인(이하 법인 포함) 이상이 공동 신청이 가능하나, 공동 신청의 경우, 각 신청인이 신청 자격을 모두 보유하여야 하며, 입찰신청서 작성 전에 온라인청약시스템을 통해 대표자 및 공동신청인 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.

③ 입찰 분양신청 시와 계약체결 시 명의는 동일하여야 합니다.

④ 2인 이상이 공동으로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약 내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다. (필지 분할 불가)

⑤ 동일인이 동일 필지에 2개 이상의 신청서를 제출할 수 없습니다.

⑥ 1인의 대표자가 2개 이상의 법인 대표(공동, 각자대표 포함)를 겸하고 있는 경우 동일 법인으로 간주되어 1개 법인만 신청 가능하며, 법인 명의로 신청 시 개인 명의로 신청은 불가합니다. 동일인(법인) 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.

※ 동일인(법인)이 타 법인 명의 등으로 중복 신청 시 입찰보증금 전액이 공사에 귀속될 수 있으니 주의하여 신청하시기 바랍니다.

⑦ 공고된 신청서 제출기간 종료와 동시에 온라인청약시스템도 마감됨을 유의하시어 기간 내에 신청서, 입찰서 제출 및 입찰보증금 납부를 완료하여야 합니다. (신청 마감 시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.)

나. 낙찰자 결정

① 공고된 개찰일시에 온라인 청약시스템을 통해 낙찰자 결정이 이루어지며, 입찰은 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립되고 분양예정가격 이상의 최고가격 입찰자(단독 응찰 포함)를 낙찰자로 결정합니다.

② 동일한 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우에는 입찰 신청 시 신청인이 입력한 숫자를 활용한 자동 난수 발생을 통한 추첨으로 최종낙찰자를 결정합니다.

③ 낙찰자 발표는 개찰일 17:00 이후에 온라인청약시스템 [마이페이지]-[나의참가 현황]에 게시되어 개별 확인 가능하며, 본인이 입찰 참가한 토지에 한하여 입찰결과를 알 수 있습니다.

5. 입찰보증금 납부, 반환 및 귀속

입찰보증금	**입찰금액(분양예정가격 아님)의 5% 이상에 해당하는 금액**
납부계좌	**입찰신청 완료 후 접수증에 기재된 가상계좌** *** 온라인청약시스템을 통해 신청서를 작성한 후 접수되면 건별 가상계좌가 자동 부여**

가. 입찰보증금 납부

① 입찰보증금 납부계좌(접수증에 기재)는 입찰신청서 접수 시 개별 부여되고, 부여된 지정 계좌에 신청인 본인 또는 공동신청 대표자 명의로 납부 기간 내에 입금해야 합니다.

② 입찰보증금은 입찰하실 금액(분양예정가격 아님)의 5% 이상이며, 입찰금액은 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없습니다. 이를 초과한 입찰은 무효이며, 분양예정가격 미만의 입찰 금액도 무효 처리됩니다.

③ 1인이 수개의 필지에 입찰 신청한 경우 입찰보증금은 각 필지별로 부여된 납부계좌에 각각 입금하여야 하며, 여러 계좌에 입금한 금액을 합하여 1필지에 분양 신청할 수 없습니다.

④ 부여된 납부계좌에 분할하여 입금한 금액은 계좌별로 합산되며, 납부 마감시간 이후 입금된 금액은 입찰보증금으로 처리되지 않습니다. 반드시 입금을 완료한 후 입찰서를 제출하여야 합니다.

⑤ 신청자가 타인이 부여받은 납부계좌로 잘못 입금한 경우에도 신청기간 중에는 본인이 부여받은 계좌로의 입찰보증금 이동이나 입찰보증금 환불 등은 불가하며, 해당 필지로 부여된 가상계좌로 정상적으로 입금을 완료해야만 신청이 유효합니다. 오류 입금에 따른 책임은 신청자에게 있으며, 오류입금액은 개찰 일로부터 5일 이내(영업일 기준)에 반환됩니다.

⑥ 입찰보증금 납부 마감 시간까지 입금하지 않으면 입찰대상자에서 제외됩니다.

⑦ 입찰보증금 납부 시 이체(가상계좌 입금처리 완료) 지연으로 입금시간이 경과한 경우에는 입찰 신청을 무효처리 합니다. 입금 후 은행의 전산 처리 과정에서 다소 시간이 소요될 수 있으므로 지정된 시간 전 충분한 시간을 두고 입금하시기 바랍니다. **입금 지연에 따른 일체의 책임은 신청자에게 있습니다.**

※ 신청자 거래 은행의 송금시간 기준이 아닌 가상계좌 은행(현 공고 시점 기준 국민은행)에 입금된 시간 기준으로 판단하므로 송금과 입금시간의 오차를 감안하여 마감시간에 임박한 송금은 피하시기 바랍니다.

⑧ 입찰보증금을 입금하였더라도 입찰금액의 5%보다 적게 입금하시면 입찰대상자에서 제외되오니 입금하신 후 반드시 [마이페이지 - 나의 참가현황]에서 입금 금액을 확인하시기 바랍니다.

⑨ 입찰보증금 납부 이후에는 입찰신청 취소가 불가하며, 입찰서 제출 이후에는 입찰금액의 변경이 불가한 점에 유의하여 주시기 바랍니다.

나. 입찰보증금 반환

① 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.

② 낙찰자 이외의 입찰보증금은 신청인이 입력한 환불 계좌로 낙찰자가 결정된 후 영업일 기준 5일 이내에 반환되며, 그 이자는 지급하지 않습니다. (은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.)

③ 신청 접수 시 신청인이 기재하는 환불계좌는 반드시 분양 신청인 본인명의 또는 공동신청 대표자 명의의 예금계좌를 사용하여야 합니다.

※ 법인이 신청할 경우 법인 명의의 계좌, 개인이 신청할 경우 개인 본인 명의의 계좌(사업자 계좌는 사용 지양)를 기재하시기 바랍니다.

④ 신청서 제출 시 신청인이 기재한 환불계좌의 오류 또는 오류입금 미고지로 인한 환불금 지급 오류 및 지연에 대하여는 K-water에서 책임지지 않습니다.

다. 입찰보증금 귀속

① 낙찰자가 정당한 이유 없이 정해진 기한내에 계약을 체결하지 않을 경우, 낙찰자의 지위를 상실하고, 낙찰가격의 5%에 해당하는 금액은 K-water에 귀속됩니다.

② 낙찰자가 분양공고·매입신청유의서 등 공사에서 정한 사항을 위반한 경우와 제출 서류 및 신청자격 부적격자, 허위 또는 미비, 기타 부정한 방법으로 참가 신청한 사실이 발견된 때에는 낙찰을 무효로 하고 낙찰가격의 5%는 K-water에 귀속됩니다.

③ 위 ①, ②의 경우 당해 입찰절차는 종료되며, 차순위자가 낙찰자 지위를 승계하는 것은 아닙니다.

6. 분양계약체결 시 구비서류

가. 계약체결 장소 : K-water 부산EDC사업단 1층, 분양상담실 [부산광역시 강서구 낙동남로 877]

나. 구비서류

구분		구비서류 등
본인 계약 체결 시	공통	① 계약금 납부영수증(입찰보증금을 포함하여 낙찰금액의 10% 이상) ② 개인정보수집·이용동의서[서식1] ③ 채권자계좌입금 거래약정서[서식2] ④ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서[서식4] ⑤ 비제조업 사업계획서(특구재단 제출용)[서식5]
	개인	① 주민등록등본 1부, 신분증 및 사본 1부 ② 인감도장, 인감증명서(본인발급분) 1부
	법인	① 법인대표 신분증 사본, 법인등기부등본, 사업자등록증(사본) 각 1부 ② 법인인감(또는 사용인감/사용인감계 1부), 법인인감증명서 1부
대리인 계약 체결 시		① 본인 계약체결시의 공통서류 및 개인 또는 법인 구비서류 ② 위임장 1부[서식3], 신분증(대리인), 개인정보수집 이용동의서[서식1](대리인) ③ 재직증명서(법인의 경우 대표이사 외 직원이 대리인으로 방문 시)

※ 모든 서류는 분양공고일 이후 발급받은 원본을 제출하여야 하며, 제출한 서류는 반환하지 않습니다. (사본은 원본대조필 날인 후 제출)

※ 공동 매수인은 매수인 전원이 각각 구비서류를 갖추어야 합니다.

※「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정('22.2.28.)에 따라 토지취득 시 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출이 의무화되었으니 계약체결 즉시 제출하여야 합니다.

7. 대금납부 방법

가. 대금납부방법

① 대금납부방법은 분양대상자가 계약체결 시 단기납부 또는 분할납부 중 선택 가능합니다.

구분		계약금	중도금	잔금
단기납부		계약체결시 납부 (10% 이상)	계약체결일로부터 3개월 이내(80% 이상)	계약체결일로부터 6개월 이내(잔금)
분할납부	5억원 이상 20억원 미만		계약체결일로부터 1년 6개월 내 3회 균등분할납부(매 6개월마다)	
	20억원 이상 100억원 미만		계약체결일로부터 3년 내 6회 균등분할납부(매 6개월마다)	

※ 1인이 동일 분양회차에 다수필지를 계약하는 경우 총 분양금액을 기준으로 분양대금 납부약정을 할 수 있습니다.

※ 대금 납부는 별도의 고지를 생략하오나, 매매계약서상의 납기에 맞추어 입금하여 주시기 바라며, 공동명의로 계약할 경우 대금 납부등 계약내용에 대하여는 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.

나. 할부이자 : 현행 3.5% **※ 주유4만 준공토지이므로 분할납부 계약 즉시 부리**

① **분할납부**의 경우, 소유권보존등기일(또는 토지사용승낙일) 이후에는 분양원금에 할부이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산합니다. 다만, 시중금리 상황 등에 따라 우리 공사의 방침에 의하여 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간을 계상하여 각각 부리합니다.

② 할부이자 적용시점은 **소유권보존등기일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날**이며 초일은 산입하지 않습니다.

다. 잔금유예 **※ 주유4만 준공토지이므로 미해당**

① 잔금납부일이 도래하여도 소유권이전이 불가능한 토지(토지사용승낙토지 제외)는 잔금납부일을 소유권이전등기가능일(또는 토지사용승낙일)까지 유예하며, 유예기간 동안에는 할부이자가 부리되지 않습니다.

라. 선납할인 : 현행 5.0% **※ 주유4만 준공토지이므로 선납할인 미적용**

① 분양대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납합니다. 다만, 시중금리 상황 등에 따라 우리 공사의 방침에 의하여 변경될 수 있으며, 납부일을 기준으로 적용하여 산정합니다.

② 적용기간은 선납일부터 납부약정일 전일까지이며, **분할납부**의 경우에는 **할부이자 부리시점(토지사용승낙일 또는 소유권보존등기일 중 빠른날) 이후에는 선납할인 적용이 없습니다**.

③ 토지사용승낙 전에 선납금액을 납부한 후 선납대금의 납부약정일이 도래하기 전에 토지사용승낙 및 소유권보존등기 등으로 할부이자 적용시점이 변경되는 때에는 할부이자 기산일로부터 납부약정일까지의 선납할인액을 정산한 금액을 납부하여야 합니다.

마. 지연손해금 : 현행 8.5%

① 분양대금을 약정기일까지 납부하지 아니한 때에는 연체기간(납부약정일 익일부터 실제 납부일까지)에 대한 지연손해금율을 적용하여 산정한 금액을 지연손해금으로 납부하여야 합니다. 다만, 시중금리 상황 등에 따라 우리 공사 방침에 의하여 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간을 계상하여 각각 부리합니다.

바. 제세공과금 부담 유의사항

① 분양대금 분할납부 기간이 2년 이상인 경우,「지방세법」에 의한 연부취득 대상이 되어 계약금 및 할부금 납부 시마다 취득세 신고납부 의무가 발생하므로 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고 및 납부하여야 합니다.

② 사업의 준공인가일 전에 분양대금을 완납하거나 토지사용승낙을 받은 경우에는 대금완납일 또는 토지사용승낙일이 취득일로 간주되어 취득세 신고, 납부 의무가 발생합니다.

③ 계약체결 이후 대금완납일, 잔금 납부약정일(잔금이 유예된 경우 그 변경납부일) 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후 토지에 부과되는 제세공과금은 K-water 명의로 부과되는 것이라 하더라도 매수인이 부담하여야 합니다.

④ 기타 세무와 관련한 자세한 사항은 관할 세무관청에 확인하시기 바랍니다.

※ 재산세 과세기준일(매년 6월1일) 현재 잔금납부 약정기일이 미도래하였으나, 매수자가 토지 대금을 완납한 경우(잔금선납의 경우 포함) 토지사용시기 이전이더라도 「지방세법」상 납세의무자는 매수자임을 유의하시기 바랍니다.

8. 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

가. 토지사용

구분	블록번호	토지사용가능시기	위치
산업지원용지	지원3·4	즉시	부산EDC 1단계(명지동)
주차장용지	주61·62	즉시	부산EDC 1단계(명지동)
주유소용지	주유4	즉시	부산EDC 1단계(명지동)

- **토지사용가능시기**는 **지반처리 완료 및 건축공사가 가능한 시점**을 말하며, **소유권이전 가능시기는 아닙니다. 단, 주유4는 준공토지로 완납 시 소유권이전이 가능합니다.**
- 토지사용가능시기는 **사업 제반여건(문화재 시·발굴 조사, 토지이용계획의 변경, 조성공사 진행상황 등)에 따라 변경**될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반 시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

* 상세 내용은 **[붙임15] <토지이용장애사항설명서>** 참고 부탁드립니다.

① 토지사용승낙은 아래의 토지사용가능시기 이후에 매수인이 분양대금을 완납하거나, 미납대금에 대하여 금융기관의 지급보증서나 이행보증보험증권 등을 제출하여 K-water의 승인을 얻은 경우에 공사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부 미비를 수인 조건으로 가능합니다.

② 전기·통신·가스·난방 등 간선시설에 대하여는 매수인이 직접 각 간선시설의 설치기관과 인입방법, 비용부담 등을 별도로 협의하여야 합니다.

③ 토지사용승낙 이후 분양토지에서 발생하는 제반민원 및 민형사상의 모든 책임은 매수인(토지사용자)에게 있습니다.

※ (예시) 기반시설에 대한 훼손, 분양토지 내의 문제발생 또는 시설물 파손으로 인한 안전사고 등

나. 면적정산

※ 주유4만 준공토지이므로 면적정산 미적용

① 금번 공급하는 분양면적은 조성사업 준공 전 가분할 면적이므로, 부산 에코델타시티 조성사업 준공(부분준공 포함) 후에 지적확정측량을 실시하여 면적을 확정하고 면적 증감이 있을 때, 그 증감분에 대하여 **분양계약 당시 ㎡당 분양단가를 적용**하여 정산합니다.

② 정산결과 분양면적이 감소한 경우 K-water는 잔금수납일부터 반환일까지 면적확정통지일 현재 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 금리 중 신규취급액 기준 1년 만기 정기예금 금리를 적용하여 산정한 이자를 가산하여 매수인에 지급합니다. 다만, 면적확정통지일에 미납 분양대금(지연손해금, 할부이자 포함)이 있는 경우에는 변제충당순서(약정기일이 먼저 도래하는 할부금의 지연손해금, 할부이자, 원금의 순)에 따라 미납분양대금에서 차감하여 반환하며, 초과 수납한 지연손해금 및 할부이자도 정산하여 반환합니다.

③ 정산결과 분양면적이 증가한 경우 매수인은 면적확정통지일로부터 2개월 이내에 정산금을 K-water에 납부하여야 합니다. 해당 기간 내에 매수인이 증가한 금액을 납부하지 않을 경우에는 2개월이 되는 날의 다음 날부터 납부기일까지 지연손해금율에 따른 지연손해금을 K-water에 납부하여야 합니다. 다만, 면적확정통지일로부터 2개월 이내에 중도금 또는 잔금의 납기일이 도래하는 경우 당해 납기일에 정산금을 가산하여 수납할 수 있으며, 증가한 정산금에 대한 할부이자는 부리하지 않습니다.

다. 소유권이전

① 소유권이전은 분양대금(지연손해금, 면적·가격정산금 및 제세공과금 포함)을 전액 납부하고 사업준공 인가에 따른 지적 및 등기공부정리가 완료된 이후에 가능합니다.

※ 소유권이전가능시기는 사업진행상황에 따라 변경될 수 있으며, 분양토지의 사용승낙 및 소유권 이전에 따른 비용은 매수인의 부담으로 합니다.

9. 토지 등의 처분제한

가. 처분제한 및 준수사항

① 「택지개발촉진법」 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례), K-water의 「매수인 명의변경 업무처리기준」에서 정한 사유가 있어 K-water의 동의를 받은 경우를 제외하고는 소유권이전등기 전 명의변경은 제한됩니다.

※ 분양대금을 연체중인 경우에는 명의변경을 승낙할 수 없으나, 신계약자 또는 구계약자가 연체대금(할부이자 및 지연손해금 포함)을 완납하는 조건부로 승낙할 수 있습니다.

※ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경을 할 경우에는 관할 지자체에서 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

② 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」에 따라 국가 등(공공기관 포함)의 부동산거래 시, 부동산거래 단독신고의무가 신설되었으므로, 금번 K-water와 매수인 간의 부동산거래 신고는 K-water에서 수행합니다. 하지만, 추후 발생할 수 있는 명의변경은 사인 간의 거래이므로, 전매 당사자(K-water가 아닌 신규 매도인·매수인)가 공동으로 신고하여야 하며, 계약체결일로부터 30일 이내 미신고시 과태료가 부과됨을 알려드립니다.

※ 부동산거래 신고기한은 관련 법령의 변동에 따라 달라질 수 있습니다.

③ 「산업집적법」 제41조에 따라 분양받은 용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도로 사용되지 않을 때에는 관리기관에 환수될 수 있습니다.

④ 「산업집적법」 제42조 및 동법 시행규칙 제42조에 따라 입주계약 체결 후 정당한 사유 없이 3년 이내 공장건설 등에 착수하지 않을 경우 입주계약이 해지될 수 있습니다.

※ 단, 사업준공 전 입주계약을 체결한 경우 공장건축이 가능한 날(토지사용승낙일 또는 소유권보존등기일 중 빠른 날)로부터 3년 이내 공장건설 등에 착수하여야 합니다.

⑤ 기타 산업용지 및 공장 등의 처분·임대 등은「산업집적법」및「부산에코델타시티 도시첨단산업단지 관리기본계획」등 관련 법령 및 계획을 준수하여야 하며, **입주계약 상의 사업을 영위하기 위한 관련 인허가(환경·건축 등)**를 받아야 합니다.

나. 분양계약 해제

① 분양계약을 한 자가 다음에 해당하는 경우, K-water는 분양계약을 해제하거나 분양용지를 환수할 수 있습니다. 이 경우 총 분양대금의 100분의 10을 위약금으로 K-water에 귀속시키며, 분양자가 용지의 원형을 변경하거나 훼손하였을 때에는 원상회복 및 손해배상을 청구할 수 있습니다.

- 허위, 담합, 그 밖에 부정한 방법에 의하여 분양받은 경우
- 중도금이나 잔금을 약정기일 후 6개월 이상 연체하여 K-water가 각 회차당 14일 이상의 유예기간을 정하여 3회 이상 연속하여 납부를 최고하여도 납부하지 아니한 경우
- 분양받은 용지를 지정용도로 사용하지 않고 다른 용도로 사용한 경우
- 「산업집적법」제42조에 따라 입주계약이 해지된 경우
- 각종 영향평가 및 실시계획, 지구단위계획 등 필수이행요건을 미준수한 경우
- 그 밖에 계약을 존속시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유 등 분양계약서상 분양계약 해제사유에 해당되는 때

② 분양계약 해제시 원상회복 등에 소요되는 제비용과 제세공과금은 매수인이 부담하며, 반환할 분양대금 중에서 공제합니다. 다만 이 경우에도 위약금 10%는 별도 공제합니다.

다. 입주계약 해지

① 분양받은 자는「산업집적법」및「부산에코델타시티 도시첨단산업단지 관리기본계획」을 준수하여야 하며, 위반하는 경우 관리기관은「산업집적법」제42조에 따라 입주계약을 해지할 수 있습니다.

② 분양받은 자가 관리기관과의 입주계약이 해지되는 경우에는 토지 분양계약이 해제될 수 있습니다.

10. 기타 유의사항 (신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다)

가. 매수인(신청인)은 분양신청 전에 분양공고문, 매입신청유의서, 계약서 및 기타 안내자료 등을 반드시 열람·확인하시기 바랍니다. 신청접수는 취소할 수 없으며 계약자는 신청인과 동일하여야 하고 변경·증원·감원할 수 없습니다.

나. 분양토지 건축에 관한 세부사항은 부산 에코델타시티 조성사업 실시계획, 건축법, 해당 지자체의 건축 관련 조례, 지구단위계획을 따라야 하며, 이들 중 서로 내용이 다른 경우는 규제가 강화된 쪽을 따라야 하며 건축규제사항을 확인하지 않은 책임은 토지매수인에게 있습니다. 분양공고일 이후 법령 또는 해당 지자체 조례 등의 제정·개정 등으로 건축 제한사항이 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례 등에 따라야 합니다.

※ 도시계획 및 건축허가 시 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장확인 및 건축규제 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

다. 분양토지가 "문화재 현상변경 허가구역" 내 위치하는 경우에는 각 문화재별로 수립된「국가지정 문화재 주변 현상변경 허용기준」을 준수해야 합니다.

라. 매수인은 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 각종 영향평가(교통.환경.재해.인구 등)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함), 개발 및 실시계획 승인조건, 에너지사용계획상 이행조건, 건축관련법규 및 지자체 조례(개정내용 포함), 지구단위계획 상의 경관계획 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 합니다. 또한, 각 토지별 진출입 불허구간, 도로면과의 단차, 전기시설 설치위치 등 설계 관련 부분 등에 대해서는 공고문 첨부의 토지이용장애사항설명서, 부산에코델타시티홈페이지 또는 K-water 부산에코델타시티사업단에 비치한 개발 및 실시계획 승인도서, 공사계획평면도, 횡단면도, 각종 영향평가서 등 사전 열람자료를 통하여 확인하시고 문의사항은 부산에코델타시티사업단 공사2부(051-220-0774)로 문의하시기 바랍니다. (영향평가 협의 후 미이행 시 저감시설 설치 등 협의준수를 위한 강제조치가 취해질 수 있습니다)

마. 향후 관계법령 또는 지자체 조례의 개정, 개발계획 및 실시계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축사용에 제한, 진출입로 불허구간 등 설계사항의 변경이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등을 요청할 수 없으므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

바. 조성사업이 완료된 상태에서 분양하는 것이 아니므로 조성사업 과정 중에 제 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 사업기간 및 분양토지(주변토지 포함)의 토지이용계획, 지구단위계획 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용가능시기, 기반시설이용 등이 연기되거나 제한될 수 있습니다.

사. **매수인(신청인)은 토지의 조성상태, 형상, 고저, 암반, 법면상태, 조성고 레벨, 잔류허용침하량(2차 압밀침하량 미포함) 등 현황 및 토지이용 장애요인, 사업지구 내·외 입지 여건, 혐오시설 입지를 현지답사를 통해 확인한 후 해당 토지를 수인하는 조건으로 계약체결을 하여야 하며, 이를 확인하지 못하여 발생되는 책임은 매수인에게 있습니다. 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.**

※ 해당 토지의 공급금액은 이러한 제약요인을 감안하여 산정되었음을 유의하시기 바랍니다.

아. 건축허가 등 분양된 토지 내의 행위는 매수인이 관련법규 및 지자체 조례 등에 따라 행정 처리를 해야 하며, 건축공사, 각종 분기시설(상수, 오수, 우수) 설치, 진출입용 임시 가설도로(미포장) 및 진출입로 개설 등의 공사계획과 공사 중 환경피해저감대책, 교통처리대책 등을 수립하여 사전에 K-water와 협의 후 시행하여야 합니다. 또한 토지사용 중 도로 및 교통안전시설, 상·하수도, 경계석, 가로수, 조경시설(LID시설, 식생수로 등), 교량시설 등의 공공시설물을 파손, 훼손한 경우에는 원상회복을 하여야 합니다.

자. 가로등, 공원, 지상경사로, 전기공급시설, 정압기, 집단에너지 공급시설 등 공공시설물은 공익시설임을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축 시 이를 확인 후 설계하여야 하며 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.

차. 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다. 따라서 전기.통신.가스.난방.수도 등 간선시설에 대하여는 매수인이 직접 각 시설 설치기관과 인입방법, 비용부담 등을 별도로 협의하여야 하며, 매수인의 사유로 지상전력기기 등 시설 이전 시 그 공사비는 이전을 요청한 자가 부담합니다.

※ 건축허가 신청 시 필지 내 상수인입 및 오수, 우수처리계획은 K-water에서 설치(계획)한 간선시설에 기초하여 계획을 수립하여야 하며, 용량 증설 등 변경이 필요한 경우 매수인이 직접 각 시설 설치기관과 방법, 비용부담 등을 별도로 협의하여야 합니다. 또한, 시설공사 준공 전 건축공사 시 건축에 필요한 진입로, 상수, 오수, 우수, 전기 등 임시시설은 건축주가 자체 처리하여야 합니다.

카. 건물을 신축할 경우 매수인이 경계복원측량을 시행하고 그 비용은 매수인이 부담하여야 합니다. 또한, 굴착공사시 각 기반시설의 관리자와 사전 협의하여야 하며, 설계 및 시공오류로 인한 인접부지 침범한 경우 및 공사 시에 파손·훼손된 도로, 보도 등 공공시설물은 매수인의 부담 하에 원상복구하여야 합니다. 또한 건축물 착공 전 부지경계는 개별 건축주가 지적공사에 부지경계 확인측량을 받아 확정하여야 하며, 우리 공사에서 제공한 시공측량에 따른 부지경계는 참고용 자료로만 활용될 수 있습니다.

타. 분양대상 토지는 연약지반지역으로 지반개량을 위하여 P.P. MAT, PBD 등이 적용되었으며, 건축과정에서 지하 터파기 시 발생되는 지하수, 건축사토, 시공재료, 건축과정에서 발생하는 건설폐기물은 부지를 분양받은 자가 적정하게 처리하여야 합니다.

※ 단, 건축사토에 한하여 사업지 내 처리가 가능할 경우에는 매수인의 부담으로 K-water에서 정한 위치 및 방법 등을 협의 후 처리가능

파. 부산 에코델타시티는 집단에너지 공급대상지역이고, 토지사용 시 지역 냉·난방과 관련된 사항을 집단에너지 공급사업자(부산도시가스)와 사전협의 하여야 하며, 집단에너지 사업자의 사업계획(집단에너지 공급시기, 공급방식, 공급가능 여부 등)을 확인하여야 하고 추후 집단에너지 사용자는 공사비 부담금이 부과될 수 있으며, 자세한 사항은 부산도시가스와 협의하여야 합니다.

하. 사업지는 공항과 인접한 지리적 특성으로 인해 분양토지의 건축계획시 김해공항 비행안전 확보를 위해 부산지방항공청의 권고사항 '붙임. 전파영향성 대비 권고사항'을 준수하여야 합니다.

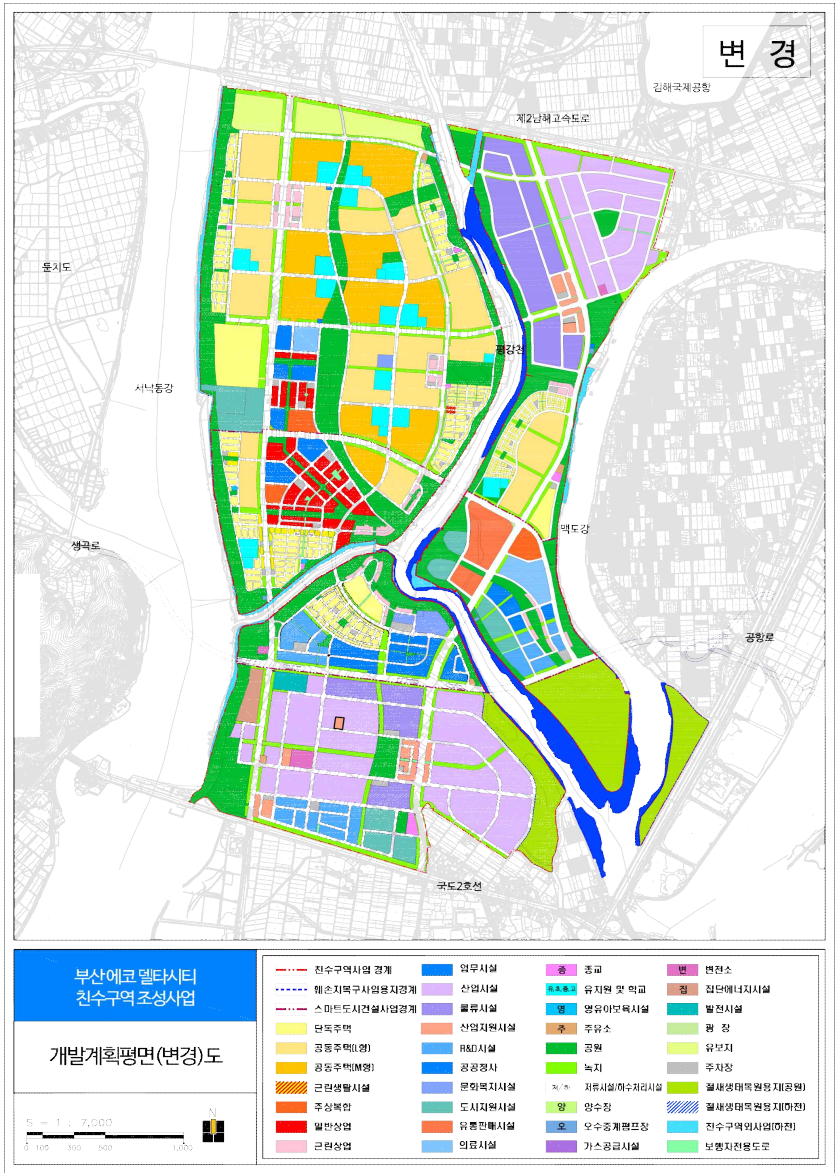
거. 본 공고문은 토지분양 계약문서를 보완하는 효력을 지닙니다.

분양문의	• K-water 부산에코델타시티사업단 판매부 (051-220-0722) * 주소: 부산시 강서구 낙동남로 877(명지동)
공사문의	• K-water 부산에코델타시티사업단 공사2부 (051-220-0774)
입주문의	• 연구개발특구진흥재단 (051-293-4852)

2026. 11. 13.

한국수자원공사 부산에코델타시티사업단장

참고1 **부산 에코델타시티 토지이용계획도**



참고2 분양공급토지 위치도



산업지원 및 주차장용지, 주유소 용지

