부산에코델타시티 공동주택용지(30BL) 분양 공고 (추첨)

▣ 금회 공급하는 용지는 조성사업이 미완료된 상태에서 분양하는 것으로 조성사업 중에 사업계획 등이 변경될 수 있으니, 이 점을 감안하고 분양 신청하시기 바랍니다.

※ **현재 미준공토지로(지적공부·등기부 미정리), 소유권이전등기 가능 시점은 미정**입니다.

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

※ **분양참여를 위해서는 범용공동인증서가 필요하므로 사전에 준비하여 주시기 바랍니다.**

▣ 분양신청 및 계약체결 전 **반드시 현장 방문을 통해 필지** 및 **사업지구 내·외 입지 여건**을 확인하시기 바라며, 분양신청자는 **본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 확인 및 수인하는 조건**으로 분양신청과 분양계약을 체결하여야 합니다. 본 공고문의 내용을 본인이 인지하지 못함을 이유로 향후 계약조건 변경 및 계약해제 요구 등을 요청할 수 없으므로 이 점 유의하시기 바랍니다. 또한 신청 전 반드시 온라인청약시스템을 통해 공고문의 정정·취소 공고 등 최종 내용을 확인하시기 바랍니다.

▣ **신청자격이 없거나 당첨 후 계약체결 기간 내 미계약 시 당해 당첨은 무효처리되며 신청예약금은 공사에 귀속**되오니, 현장답사·각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.

▣ 공사는 당첨업체가 계약체결 시부터 소유권이전등기까지의 업무(주택건설사업계획승인, 분양가 산정 등)를 계약업체 소속 직원이 직접 수행하였는지를 불시에 점검할 수 있으며, 직접 수행 여부를 확인하기 위한 자료를 요구할 수 있습니다. 계약업체는 공사의 요구에 따라 관련 자료를 모두 제출하여야 하며, 만약 자료제출 의무를 불이행하거나, 용역계약 등 별도의 계약을 체결하여 타 업체 소속직원이 수행하는 경우를 제외하고 계약업체가 직접 소유권이전 등기까지의 업무를 수행하지 않았을 경우에는 해당 택지계약이 해제될 수 있으므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

▣ 공사에 직접 방문이 필요한 업무(계약, 명의변경 등)를 대리인이 수행할 경우 해당 대리인의 자격은 당첨 또는 계약업체 2년 이상 재직한 직원(국민건강보험공단에서 발급한 "건강보험자격득실확인서" 제출)으로 한정하므로 상기 직원 이외 직원 방문 시 상기 업무 수행이 불가능할 수도 있다는 점 양지하여 주시기 바랍니다. 다만, 회사설립 2년 이내, 소속직원 중 2년 이상 재직자가 없는 등의 예외적인 사유로 2년 이상 재직자가 없을 경우 1년 이상 재직자로 하고 1년 이상 재직자가 없을 경우 소속직원이 대리하여야 합니다. 이와 같은 경우 대리인은 사유를 소명하여야 합니다.

▣ 공급공고문 상의 청약 자격을 공고 당시부터 미달했거나, 매매대금 완납 전에 미달하게 된 경우 공급대상자 선정을 취소하거나 공급계약이 해제될 수 있습니다.

1. 분양공급토지

가. 사 업 명 : 부산 에코델타시티 친수구역 조성사업

나. 위　　치 : 부산광역시 강서구 대저2동 일원

다. 분양토지 : 공동주택용지(1필지) **[분양지번 : 006-03-0001]**

블록명	면적 (㎡)	공급유형 (주택유형)	세대수 (호)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	공급금액 (원)	신 청 예약금	공급 방법
공동30	31,682	공동주택용지 (85㎡ 초과)	316	50	140	10층	57,186,010,000	5억원	추첨

※ 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.16)"에서 확인 가능합니다.

2. 분양신청 자격

구 분	일 정
1순위자	공고일(2026.11.18.) **현재 아래 요건(①~⑤)를 모두 충족하는 자** ① **최근 3년간 300세대 이상 주택건설실적이 있는 자** ② **시공능력이있는자**(건설산업기본법에 의한 일반건설업자(건축공사업, 토목건축공사업에 한함)로 등록한 자 또는 주택법상 시공능력자) ③ **주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자** ④ **최근 3년간 주택법 제8조에 의거, 영업정지 및 등록말소 처분사실 등이 없는 자** ⑤ **최근 3년간 건설산업기본법 제82조 내지 제83조에 의거, 영업정지, 등록말소및 과징금 부과 처분사실 등이 없는 자** ※ ④, ⑤의 처분사실 등은 처분일자를 기준으로 확인합니다.
2순위자	**공고일 현재 주택법에서 따른 주택건설사업자로 등록한 자**

신청자격의 세부사항 확인방법

① 최근 3년간(2023.11.18.~2026.11.18.) 300세대 이상 주택건설실적이 있는 자

-(**시행기준**) 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 주택법시행규칙 별표1에 의한 주택건설사업계획승인일 또는 사용(준공)검사일 기준으로 발행한 "주택건설실적확인서"에 의함

-(**시공기준, 도급공사자 포함**) 최근 3년간 공동주택 건축 도급공사계약일 또는 사용검사일 기준으로 건축중이거나 건축완료한 세대수의 50% 인정

*(예시) 600세대 이상 시공실적이 있어야 300세대 이상 주택건설실적 인정

- 동일 건축물에서 시행과 시공을 모두 수행할 경우 시행실적만 인정(중복 실적인정 불가)
- 공동주택 건축 공종을 시공한 자만 인정되며 부대공사는 인정 불가
- 최초 도급공사자만 인정되고 하도급사의 경우 인정 불가
- 공동도급의 경우 시공 세대수의 50%를 한도로 공동 도급비율로 인정

*(예시) 1,200세대 건축공사를 2개 건설사가 50% 도급비율로 공동 시공할 경우 각각 300세대 주택건설실적 인정

- 관리형신탁사업은 주택사업자가 위탁자겸 시공사인 경우는 100%, 시행/시공이 분리된 경우 각각 50% 인정
- **실적증명 제출서류**: 당해 주택건설사업 사업계획승인(변경)서 또는 사용검사확인증 사본, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서 (주택법 제85조에 의거 설립된 협회에서 확인 후 발급하는 서류로도 확인 가능)

※ 공동시행일 경우 주택법시행규칙 별표1에 따라 인정하고, 위탁자가 공동도급자일 경우에는 시행·시공 분리로 판단하여 시행실적에 상기 공동도급 기준을 적용하여 합산

② 시공능력이 있는 자

- 일반건설업자: 건설업등록증 또는 건설업등록수첩 사본
- 주택법상 시공능력자

· **자본금(5억원 이상)**: 공고일 기준 법인등기부등본에 기재된 자본금액에 의함

· **기술인 요건**: 공고일 기준 「건설기술 진흥법 시행령」별표1에 따른 건축분야 및 토목분야 기술인 3명 이상을 보유하여야 하며 건축시공 기술사 또는 건축기사 중 1명과 토목분야 기술인 1명이 포함되어야 함

※ 기술인 요건 확인은 「건설기술 진흥법 시행령」별표1에 의한 기술인 자격 증명서류, 고용사실을 입증하는 서류(재직증명서와 고용보험·건강보험·국민연금·산재보험 관련 서류 중 하나)에 의함

· 주택건설 실적(최근 5년간 100세대): 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행한 "주택건설 실적확인서" (사용(준공)검사일 기준실적에 한함)

③ 주택건설사업자: 주택법 제4조에 의거한 "주택건설사업자 등록증"

④ 영업정지처분: 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행한 "행정처분사실확인서"

⑤ 영업정지 처분 또는 과징금 부과 처분 : 건설산업정보센터에서 발행하는 "건설산업기본법에 의한 제재처분 확인서"

- 추가제출 서류: 건설업 등록이 되어 있지 않거나 건설업 등록말소(반납) 등의 사유로 건설업 등록이 없는 경우 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net) 상 제재처분확인서 발급내역 캡처본("검색된 업체가 없습니다.") 및 건설업행정공고 내역 캡처본

※ 건설업행정공고 내역에 영업정지 등의 제재처분 이력이 있을 경우 1순위 청약참여 불가

3. 분양신청 일정 및 장소

구 분		일정	장소
분양공고		**'26.11.18.(수) ~ 12.10(목)**	**온라인청약시스템**
1순위자	신청서 제출 및 신청예약금 납부	'26.11.18.(수) 15:00 ~'26.12.10.(목) 11:00	K-water 온라인청약시스템 -회원가입 후 참가신청 가능 -신청금 납부계좌는 참가신청시 부여
	추첨	'26.12.10.(목) 14:00	
	당첨자 확인	'26.12.10.(목) 17:00 이후	
	분양계약 체결	'26.12.11.(금) ~12.14.(월) 10:00~16:00	부산에코델타시티사업단 분양상담실 (부산시 강서구 낙동남로 877,명지동)
2순위자	신청서 제출 및 신청예약금 납부	'26.12.15.(화) 10:00 ~'26.12.22.(화) 11:00	K-water 온라인청약시스템 -회원가입 후 참가신청 가능 -신청금 납부계좌는 참가신청시 부여
	추첨	'26.12.22.(화) 14:00	
	당첨자 확인	'26.12.22.(화) 17:00 이후	
	분양계약 체결	'26.12.23.(수) ~ 12.24.(목) 10:00~16:00	부산에코델타시티사업단 분양상담실 (부산시 강서구 낙동남로 877,명지동)

가. 상기 일정은 K-water 온라인청약시스템상에 표시되는 시스템의 시간을 기준으로 하며, **전산장애 등 부득이한 사유로 분양업무가 원활히 진행되지 못할 경우 분양일정 등의 전체 또는 일부가 변경.지연.취소될 수 있으며**, 이 경우 온라인청약시스템을 통해 안내해 드리겠습니다.

나. 당첨자는 추첨 후 분양계약체결전 1순위 신청자격 증빙서류 스캔본을 공사로 제출하여야 합니다.

다. 1순위자 당첨자가 있는 경우에는 2순위자 접수는 하지 않으며, 2순위자 신청서 접수 여부는 1순위자 당첨자 발표시간 이후에 K-water 온라인청약시스템-공지사항에서 확인할 수 있습니다

※ 분양토지 입찰신청은 K-water 온라인청약시스템(https://www.kwater.or.kr/land)에 접속하여 회원가입 및 로그인 후 가능합니다.

4. 분양신청 및 당첨자 결정

온라인청약시스템 신청절차
① 회원가입 및 로그인 ⇨ ② 공고문 확인 ⇨ ③ 약관 동의 및 토지 매입신청 유의서 확인 ⇨ ④ 추첨신청토지 선택 ⇨ ⑤ 분양신청서 제출 ⇨ ⑥ 공동인증서 확인 ⇨ ⑦신청예약금 입금

- 분양참가신청, 대표자 선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 **공동인증서**가 있어야 하므로, 현재 사용 중인 공동인증서가 없는 경우에는 반드시 신청기간 전에 미리 인증기관(한국증권전산, 한국정보인증, 한국전자인증, 한국무역정보통신 또는 우체국, 상공회의소, SC제일은행, 우리은행, 기업은행, 하나은행, 국민은행, 증권사 등)을 통해 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다.
- 분양추첨의 자세한 참가 절차, 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. 분양신청

① 분양신청은 온라인청약시스템(https://www.kwater.or.kr/land)을 통해 인터넷으로만 가능하며(방문접수 불가능), 공고된 기간 내에 분양신청서 제출 및 신청예약금 납부가 완료되어야 합니다.

② 1필지에 2인(이하 법인 포함) 이상이 공동신청 가능하나, 공동신청의 경우, 각 신청인이 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 분양신청서 작성 전에 온라인청약시스템을 통해 대표자 및 공동신청인 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.

③ 추첨 분양 신청 시와 계약 체결 시 명의는 동일하여야 합니다.

④ 2인 이상이 공동으로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다(필지분할 불가).

⑤ 동일인이 동일 필지에 2개 이상의 신청서를 제출할 수 없습니다.

⑥ 1인이 수개의 법인 대표자인 경우 해당 수개의 법인 중 1개 법인만 신청 가능하며, 법인 명의로 신청시 개인 명의로 신청은 불가합니다. 동일인(법인) 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.

※ 동일인(법인)이 타 법인 명의 등으로 중복신청시 신청금 전액이 공사에 귀속될 수 있으니 주의하여 신청하시기 바랍니다.

⑦ 공고된 신청서 제출기간 종료와 동시에 온라인청약시스템도 마감됨을 유의하시어 기간 내에 신청서 제출 및 신청예약금 납부를 완료하여야 합니다.

⑧ 신청예약금 납부 시 이체(가상계좌 입금처리 완료) 지연에 따른 입금시간 경과로 분양신청이 무효로 처리될 수 있으며, K-water는 입금지연에 따른 책임을 지지 않습니다.

나. 당첨자 결정

① 당첨자는 공고된 추첨일시에 온라인청약시스템을 통해 전자추첨으로 결정하며, 경합이 없는 토지는 단독신청자를 당첨자로 합니다.

※ 추첨은 분양신청 시 신청인이 입력한 숫자를 활용한 자동 난수 발생을 통하여 이루어집니다.

② 당첨자 발표는 추첨일 17:00 이후에 온라인청약시스템 [마이페이지]-[나의참가 현황]에 게시되어 개별 확인 가능하며, 본인이 분양참가한 토지에 한하여 결과를 알 수 있습니다.

5. 신청예약금 납부, 반환 및 귀속

가. 신청예약금 납부

납부계좌	분양신청서 접수 시 개별부여 * 온라인청약시스템을 통해 신청서를 작성한 후 접수되면 건별 가상계좌가 자동 부여

① 신청예약금 납부계좌(접수증에 기재)는 분양신청서 접수시 개별 부여되고, 부여된 지정계좌에 신청인 본인 또는 공동신청 대표자 명의로 납부기간 내에 입금해야 합니다.

② 신청예약금은 5억원으로 합니다.

③ 부여된 납부계좌에 분할하여 입금한 금액은 계좌별로 합산되며, 납부 마감시간 이후 입금된 금액은 신청예약금으로 처리되지 않습니다.

④ 신청자가 타인이 부여받은 납부계좌로 잘못 입금한 경우에도 신청기간 중에는 본인이 부여받은 계좌로의 신청예약금 이동이나 신청예약금 환불 등은 불가하며, 해당 필지로 부여된 가상계좌로 정상적으로 입금을 완료해야만 신청이 유효합니다. 오류 입금에 따른 책임은 신청자에게 있으며, 오류입금액은 추첨일로부터 5일 이내(영업일 기준)에 반환됩니다.

⑤ 신청예약금 납부 마감시간까지 입금하지 않으면 추첨대상자에서 제외됩니다.

⑥ 신청금 납부 시 이체(가상계좌 입금처리 완료) 지연으로 입금시간이 경과한 경우에는 신청을 무효처리합니다. 입금 후 은행의 전산 처리 과정에서 다소 시간이 소요될 수 있으므로 지정된 시간 전 충분한 시간을 두고 입금하시기 바랍니다. **입금지연에 따른 책임은 신청자에게 있습니다.**

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

⑦ 신청예약금을 입금하였더라도 지정된 신청예약금보다 적게 입금하시면 당첨대상자에서 제외되오니 입금하신 후 반드시 [마이페이지-나의 참가현황]에서 입금 금액을 확인하시기 바랍니다.

⑧ 신청서 제출 이후에는 분양신청 취소 및 변경이 불가능한 점에 유의하여 주시기 바랍니다.

나. 신청예약금 반환

① 당첨자의 신청예약금은 계약금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.

② 당첨자 이외의 신청예약금은 신청인이 입력한 환불계좌로 당첨자가 결정된 후 5일 이내(영업일 기준)에 반환되며, 그 이자는 지급하지 않습니다.
(은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.)

③ 신청 접수시 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 오류로 또는 오류입금 미고지로 인한 환불금 지급 오류 및 지연에 대하여는 K-water에서 책임지지 않습니다.

다. 신청예약금 귀속

① 당첨자가 정당한 이유 없이 정해진 기한내에 분양계약을 체결하지 않을 경우 당첨자의 지위를 상실하고, 신청예약금은 위약금으로 K-water에 귀속합니다.

② 당첨자가 분양공고·매입신청유의서 등 공사에서 정한 사항을 위반한 경우와 제출서류 및 신청 자격 부적격자, 허위 또는 미비, 및 기타 부정한 방법으로 참가 신청한 사실이 발견된 때에는 당첨을 무효로 하고 신청예약금은 K-water에 귀속됩니다.

6. 계약체결 시 구비서류

가. 계약체결 일정 및 장소 : K-water 부산EDC사업단 1층, 분양상담실

나. 계약금 납부

계약금	**기 납부 분양신청금을 포함하여 분양금액의 10%**
납부계좌	**분양신청 완료 후 접수증에 기재된 가상계좌(분양신청금 납부계좌 동일)**

① 계약금은 반드시 신청자 본인**(법인의 경우 법인명의)** 또는 공동신청 대표자 1인의 명의로 입금하여야 합니다.

② 계약금은 분양신청금 포함 분양대금의 10%이며, 분양신청금은 계약금의 일부로 대체됩니다.

다. 구비서류 :

구 분	제출서류
개 인	① 주민등록등본 1부 ② 신분증 1부 ③ 도장
법 인	① 법인등기사항전부증명서 1부 ② 법인인감증명서 1부 ③ 사업자등록증(사본) 1부 ④ 대표자 신분증 사본 ⑤ 법인인감도장 또는 사용인감 및 사용인감계 1부
공 통	① 계약보증금 납입영수증(신청예약금을 포함, 분양금액의 10% 이상) ② **주택건설사업자등록증** 1부 및 **신청자격 증빙서류 일체**(2. 분양신청자격 참고) ③ 개인정보수집·이용동의서[서식1] ④ 채권자계좌입금 거래약정서[서식2] ⑤ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 1부[서식4] ⑥ 대리인 경우(계약업체에서 2년 이상 재직한 직원으로 한정) 1) 위임장 2) 위임용 인감증명서 3) 대리인 신분증 사본 4) 건강보험자격득실확인서(국민건강보험공단 발행)

[공통사항]

① 모든 서류는 분양공고일 이후 발급받은 원본(사본은 원본대조필 날인)을 제출하여야 하며, 제출한 서류는 반환하지 않습니다.

② 공동 매수인은 매수인 전원이 각각 구비서류를 갖추어야 합니다.

③ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정('22.2.28.)에 따라 토지취득 시 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출이 의무화되었으니 계약체결 시 제출하여야 합니다.

7. 대금납부 방법

가. 대금납부방법

① 대금납부방법은 신청자가 단기납부 또는 분할납부 중 선택 가능합니다.

<table>
<tr><th>구분</th><th>계약금</th><th>중도금</th><th>잔금</th></tr>
<tr><td>단기납부</td><td rowspan="2">계약체결 시 납부
(10% 이상)</td><td>계약체결일로부터
3개월 이내(80% 이상)</td><td>계약체결일로부터
6개월 이내(잔금)</td></tr>
<tr><td>분할납부
(300억원 이상)</td><td colspan="2">계약체결일로부터 5년 내 10회 이상
균등분할납부(매 6개월마다)</td></tr>
</table>

② 계약금 외 할부금은 균등분할하되, 계약금 및 중도금의 끝수는 잔금에 포함합니다.

③ 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니, 매매계약서상의 납기일에 맞추어 계약서상 납부계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

④ 1필지에 2인 이상이 공동명의로 계약 체결하는 경우, 대금납부 등 계약 내용에 대하여 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.

나. 할부이자 : 현행 3.5%

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

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%

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 소유권이전

가. 토지사용

- **토지사용가능시기**는 **지반처리 완료 및 건축공사가 가능한 시점**을 말하며, **소유권이전 가능시기는 아닙니다**
- 토지사용가능시기는 사업 제반여건(문화재 시·발굴 조사, 토지이용계획의 변경, 조성공사 진행상황 등)에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 **토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한**될 수 있습니다.
- 준공 전 토지의 경우에는 기후부장관으로부터 준공 전 사용허가 및 K-water로부터 준공 전 토지사용승낙을 득해야합니다.

블록번호	위치	토지사용가능시기	비고
006-03-0001 (공동30BL)	EDC 3단계(대저2동)	즉시	-

* 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

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 지연손해금률에 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.

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
- 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.

10. 기타 유의사항 [신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다.]

가. 매수인(신청인)은 분양신청 전에 온라인청약시스템 이용약관, 매입신청유의서, 분양공고문, 분양신청 유의사항, 계약서 및 기타 안내자료 등을 반드시 열람·확인하시기 바랍니다. 신청 접수는 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.

※ 부산 에코델타시티 내 모든 공동주택용지는 분양가 상한제 적용을 받습니다.

※ 분양토지가 비행안전구역에 위치하므로 「군사기지 및 군사시설보호법」제10조 및 제13조에 따라 구체적인 건축계획 수립시 고도 제한, 소음진동영향 최소화 방안 등에 대하여 관한 군부대와 별도 협의하여야 합니다.

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, 건축

관련법규 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(051-220-0747)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. 조성사업 과정 중에 제 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발 및 실시계획 등 인허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 사업기간 및 분양토지(주변 토지 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. 사업지구 내 학교 등 각종 교육시설은 개발(실시)계획, 교육환경영향평가, 해당관청의 학교설립 계획에 따라 변경될 수 있습니다. 또한, 학교설립계획 등은 향후 공동주택 입주시기 및 학생 수 등을 감안하여 해당 관청에서 결정하는 사항입니다.

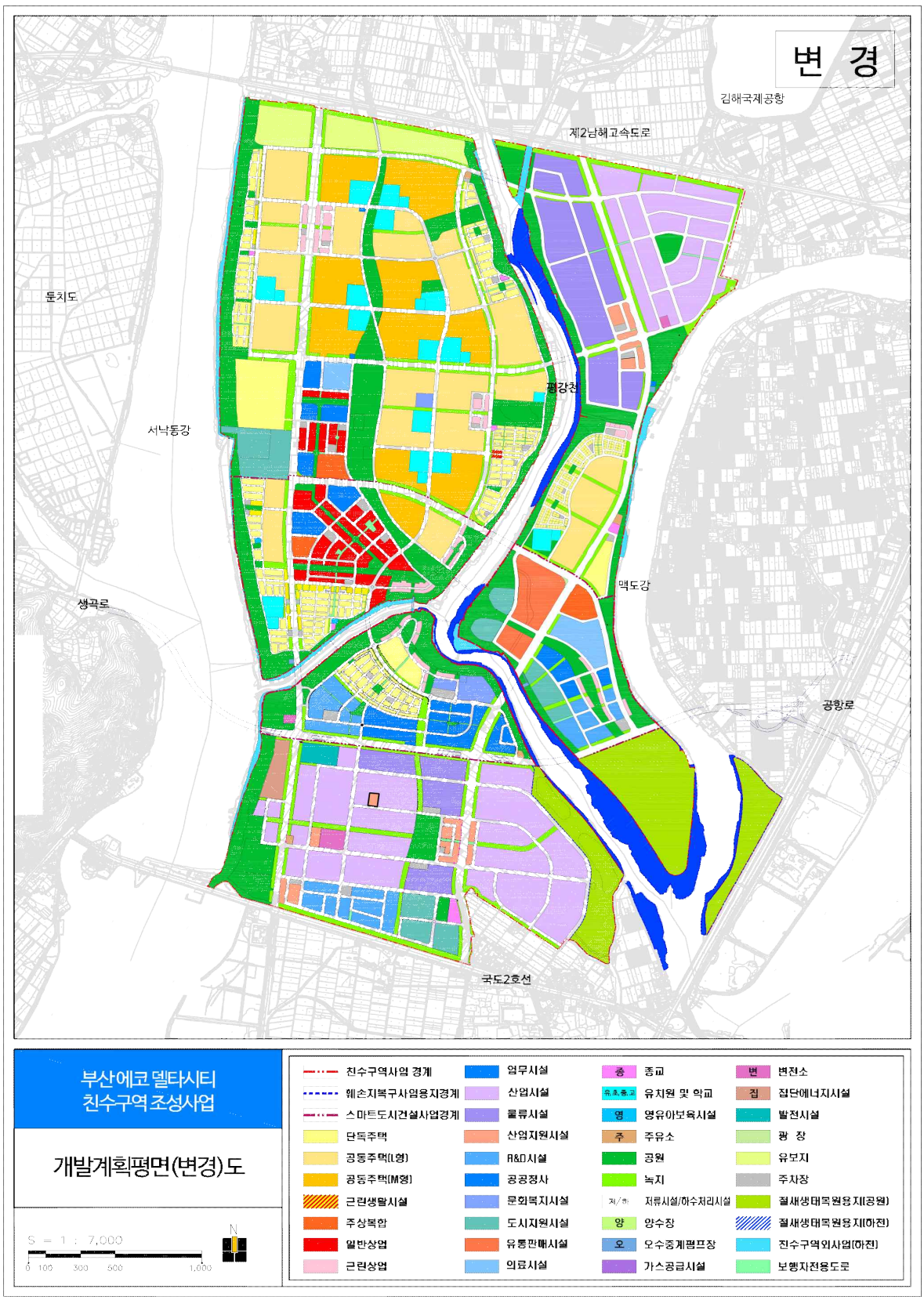
너. 본 공고문은 토지분양 계약문서를 보완하는 효력을 지닙니다.

분양문의	• K-water 부산에코델타시티사업단 판매부 (051-220-0722)
공사문의	• K-water 부산에코델타시티사업단 공사1부 (051-220-0747)
온라인 청약 시스템 장애	• K-water 온라인청약시스템: https://www.kwater.or.kr/land • K-water 정보기술지원실 (042-629-2059)

2026. 11. 18.

한국수자원공사 부산에코델타시티사업단장

참고1 부산 에코델타시티 토지이용계획도



참고2 분양공급토지 위치도

