

(긴급)용역입찰공고

(협상에 의한 계약, 일반경쟁, 총액입찰, 공동계약(공동이행방식))

1. 입찰에 부치는 사항

공고번호	용역명	용역기간	용역금액(원)	
SH 전자공고 제2026-305호	아현1구역 공공재개발 정비사업 전문관리용역	계약일로부터 2035. 12. 31. 까지	기초금액	3,385,800,000
			추정가격	3,078,000,000
			부가세	307,800,000

- ※ 입찰자가 면세사업자인 경우 입찰금액은 반드시 부가가치세를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세(10%) 상당을 차감한 금액을 계약금액으로 함
- ※ 입찰자가 비영리법인인 경우 입찰금액은 반드시 이윤을 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 비영리법인인 경우에는 계약목적물이 비영리법인의 목적사업인 경우 이윤을 제외한 금액을 계약금액으로 함

가. 과업내용 : ‘제안요청서’ 및 ‘과업지시서’ 참조

나. 질의 접수 및 회신 관련

1) 질의기간 : 2026. 09. 22.(화) ~ 2026. 09.30.(수) 17:00까지 (접수마감)

가) 제안요청서에 첨부한 서면질의서[서식 제9호]를 작성하여 담당자 메일로 발송

- ※ 한글 및 PDF 2개 파일을 모두 첨부하여 발송
- ※ 질의서를 메일로 발송한 후 담당자에게 전화로 수신확인을 요청하여야 함
- ※ 전화문의 등 구두로 질의/응답한 사항은 효력을 갖지 아니함
- ※ 질의내용은 제안서 작성요령, 평가 방법 및 기준에 한정함

나) 담당자 연락처 : 02-6940-8842 (정비계획2부 최동현 차장)

다) 전자메일 : sana2cdh@i-sh.co.kr

2) 질의회신 : 홈페이지(SH소식-공지)에 일괄 게시하며 개별회신은 하지 않음

※ 2026. 10. 01.(목) 일괄 게시 예정(질의가 없을 경우 게시하지 않음)

다. 입찰참가등록 및 제안서 제출(방문접수만 가능하며, 우편/팩스/이메일 접수 불가)

※ 입찰참가자는 계약부(8층)에서 입찰참가등록 및 가격제안서를 제출한 후, 정비계획2부(9층)에 기술제안서 등 기타 서류를 제출하여 주시기 바랍니다.

1) 일 시 : 2026. 10. 02.(금) 10:00 ~ 17:00 (접수마감)

2) 입찰참가등록 및 가격제안서 제출 장소 : 서울주택도시개발공사 계약부

※ 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시개발공사 본관 8층 계약부(☎02-3410-7198)

※ 입찰참가등록 시 조달청 경쟁입찰참가자격등록증 제출

※ 가격제안서 및 세부산출내역서는 하나의 봉투에 반드시 밀봉하여 인감 날인 후 제출

※ 방문 시 신분증 및 인감도장(사용인감 가능하며, 날인하지 않을 시 입찰참가등록 불가)지참

※ 대리인 등록 접수(또는 제안서 평가위원 추천)의 경우 위임장 및 대리인 신분증 또는 재직증명서 지참

3) 기술제안서 등 그 외 기타서류 제출 장소 : 서울주택도시개발공사 정비계획2부

※ 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시개발공사 본관 9층 정비계획2부

※ 담당자 : 최동현 차장 (☎ 02-6940-8842)

※ 제안서 제출 마감 시간을 초과할 경우 제안서를 접수하지 아니하며(계약부, 정비계획2부에 모든 서류의 제출을 완료하여야 함), 제출된 서류는 수정 또는 보완할 수 없으며 반환하지 않음

※ 제안서 제출 시 제안서 평가위원 선정을 위한 고유번호 추천

라. 제안서 평가위원회 개최 (추후 일정 변경 시 발주부서에서 개별 통보)

1) 일 시 : 2026.10.07.(수) 14:00 ~ 17:00 (예정)

2) 장 소 : 서울주택도시개발공사 14층 대회의실(변경 시 발주부서에서 개별 통보)

3) 발 표 자 : 본 과업의 책임사업관리자 포함 2인 이내(제안서 제출 시 기재)

※ 제안서 제출 이후 책임사업관리자의 퇴사, 질병 등 불가피한 사유가 발생한 계약담당자의 승인을 받아 대체 가능

※ 발표자가 아닌 경우에는 해당 입찰참가자가 제출한 제안서만으로 평가

※ 제안설명회 불참업체는 제출된 서류만으로 평가함

4) 발표시간 : 업체당 15분 이내(제안설명 10분, 질의응답 5분)

- ※ 발표순서는 평가 당일 추첨에 의하여 결정(타사 발표 청취 불가)
- ※ 기타 발표관련 내용은 제안요청서 참조
- ※ 제안서평가위원회의 결정에 따라 발표시간은 변동될 수 있으며, 기타 내용은 제안요청서 참조

마. 가격제안서 개찰 (추후 일정 변경 시 발주부서에서 개별 통보)

1) 일 시 : 2026.10.07.(수) 17:00(예정)

※ (제안서 평가위원회 일정에 따라 변경 가능)

2) 장 소 : 서울주택도시개발공사 8층 계약부

- ※ 가격개찰 시 전원 참석하여 주시고, 참석자는 인감도장 및 신분증 지참
- ※ 가격제안서 개찰의 일시 장소는 변경 가능(일시 및 장소 변경 시 개별통보)
- ※ 가격제안서와 산출내역서의 금액이 다른 경우 제안금액은 가격제안서의 금액으로 하며, 그 외 사항은 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 제8장 입찰유의서 규정에 따름

2. 입찰참가자격 : 다음 조건을 모두 충족하는 자

가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의거 당해 용역수행 관련 입찰 참가자격을 갖춘 자로서, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조 및 동법 시행령 제92조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)에 해당하지 않는 자

나. 제안서 접수 마감일 기준 아래의 입찰참가자격 중 하나를 갖춘 자가 단독 또는 공동으로 입찰에 참여할 수 있음

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제102조제1항에 따른 정비사업전문관리업을 등록한 자

※ 단, 「국가종합전자조달시스템 입찰참가자격등록규정」에 따라 제안서 접수 마감일 전일까지 입찰에 필요한 자격을 등록해야 하며, 입찰참가등록 시 조달청 경쟁입찰참가자격 등록증 제출해야 함

※ 경쟁입찰참가자격등록증에 정비사업전문관리업[업종코드 : 4712] 미등록 시 입찰 참가자격이 없음

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제81조제3항에 의한 한국토지주택공사, 한국부동산원

다. 공동계약 안내(공동이행방식)

- 1) 공동수급체 구성원 각각은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 동법 시행규칙 제14조 규정에 저촉되지 않아야 하며, 가.에서 나.의 입찰참가자격을 모두 갖춘 업체 중 **2개 업체 이내로 공동이행방식**의 공동수급이 가능하며 구성원별 **최소지분율은 5%이상**이어야 함
- 2) 입찰참가자가 공동수급체를 구성한 경우 **공동수급표준협정서**(협정서에 공동수급체 대표자 및 구성원의 지분율 명기) 및 **합의각서를 반드시 제출**(공동이행방식)하여야 함 [제안요청서 서식 제4호 및 서식 제5호]
- 3) 공동수급시 공동수급체 대표자는 가장 높은 참여비율을 확보하고, 책임사업관리자 소속 업체이어야 함
- 4) 공동수급체는 입찰 전에 구성해야 하고, 입찰서를 제출한 후에는 구성원을 변경할 수 없으며, 공동수급체의 구성원은 다른 공동수급체에 중복으로 참여할 수 없음

※ 공동수급 시 공동수급체 구성원은 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조 및 제32조에 따른 상호출자제한기업집단과 그 계약회사가 아니어야 하며, 공동수급체의 구성원은 동일한 입찰·계약 등에 대하여 공동수급체를 중복적으로 결성하여 참가할 수 없음

※ 입찰참가자는 공동수급협정서 제출일 현재 부도·파산·해산·영업정지 등의 상태에 있는 업체는 공동수급체를 구성할 수 없으나, 부도업체에 대한 법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 공동수급체를 구성할 수 있음

※ 공동수급체 구성원 중 정당한 이유 없이 공동계약이행계획서에 따라 실제 계약에 참여하지 아니하는 구성원 및 출자비율 및 분담내용과 다르게 계약을 이행하는 자에 대해 부정당업체로 제재조치 등 입찰 참가자격 제한

※ 기타 공동계약 관련 사항으로 본 제안요청서에 명시되지 아니한 사항은 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준(행정안전부 예규)」 “공동계약 운영 요령”에 따름

- 5) 미자격자가 고의로 입찰에 참가하여 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조 제1항에 해당된다고 판단될 경우에는 관계 규정에 따라 부정당업체로 제재할 수 있음

3. 낙찰자 결정 방법 : 협상에 의한 계약

가. 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」(행정자치부 예규 제344호, 2025. 11. 24.)

“제7장 협상에 의한 계약 낙찰자 결정기준” 및 본 입찰공고에 포함된 제안요청서에 의하여 기술능력과 입찰가격을 종합평가하여 협상적격자 및 협상순위를 결정하며,

나. **기술능력평가(정량적 평가, 정성적 평가)점수와 가격 평가점수의 합산점수가 70점 이상인 업체**를 협상적격자로 선정하고, 협상순서는 합산점수의 고득점순에 따라 결정

다. 모든 협상적격자와 협상이 결렬될 시에는 재공고입찰이나 새로운 입찰에 부칠 수 있음

라. 종합평가 : **기술능력평가(80%), 입찰가격평가(20%)**

※ 정량평가 20%, 정성평가 60%, 입찰가격평가 20%

마. 입찰참가신청자가 1인이거나 합산점수가 70점 이상인 자가 없는 경우에는 유찰된 것으로 처리(재입찰 또는 재공고 입찰에 부칠 수 있음)

※ 가격제안서의 입찰가격이 추정가격에 부가가치세를 더한 금액을 초과하는 자는 협상적격자에서 제외

※ 합산점수가 동일한 제안자가 2인 이상인 경우에는 기술능력 평가점수가 높은 제안자를 선 순위자로 하고, 기술능력 평가점수도 동일한 경우에는 추첨으로 정함

4. 사업설명 : 제안요청서 및 과업지시서로 같음

5. 제안서 등 제출 구비서류 : 입찰공고문 및 제안요청서 참조

6. 입찰보증금 납부 및 귀속

입찰보증금은 입찰참가신청서 서식에 따라 납부 확약 내용이 명기된 입찰보증금 지급각서 제출(**입찰참가등록 시 공사 양식 제공**)로 같음하며, 낙찰자가 정당한 사유 없이 소정의 기한 내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 관련 법령에 따라 낙찰금액의 5/100에 해당하는 입찰보증금을 우리공사에 납부(귀속)해야 하며, 부정당업자로 입찰참가자격 제한 처분을 받게 됨

7. 입찰의 무효

가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제39조 및 같은 법 시행규

칙 제42조, 지방자치단체 입찰 및 계약집행 기준, 전자입찰 특별유의서, 국가 조달시스템 조달입찰 이용약관 등에 의함.

※ 입찰에 참여하는 자는 **조달청 경쟁입찰 참가자격 등록증의 정보와 법인등기부등본(개인사업자의 경우 사업자등록증)**상의 정보가 일치하는지의 여부를 반드시 확인하신 후 입찰에 참여하여 주시기 바람. 상호 또는 법인의 명칭, 대표자 성명 사항에 변경이 있을 경우에는 반드시 경쟁입찰 참가자격 등록증을 변경하여야 하며 변경등록을 하지 아니하고 입찰에 참여한 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제42조에 의하여 **입찰무효 사유에** 해당됨.

※ 한 업체의 소속 대표자 중 1인이 다른 업체의 대표자를 겸임할 경우 해당 업체들이 하나의 입찰에 동시 참여하면 동일인이 2통의 입찰서를 제출한 것으로 간주되어 모두 무효 입찰로 처리됨. 이에 따라 대표자가 2인 이상인 업체의 경우 조달청 입찰참가자격 등록 시 대표자 전원을 등록하여야 하고, 현재 1인만 등록된 경우에는 변경 등록을 하여야 하며, 변경 등록을 하지 아니하고 입찰에 참가한 자는 지방계약법 시행규칙 제42조 제5호 나목에 의하여 입찰 무효 사유에 해당됨.

나. 1인이 다수인의 공인인증서를 차용하여 입찰서를 제출한 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제42조 제4호의 규정에 따라 무효 입찰에 해당됨과 동시에 당해 입찰자(인증서 차용자 및 대여자)는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제31조에 따라 부정당업자 제재 대상에 해당될 수 있음.

다. 사업수행을 위한 기술능력평가 제안서와 입찰가격평가 제안서(가격입찰서)를 동시에 제출하지 않은 입찰은 입찰무효 사유에 해당됨.

라. 기타 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 시행규칙」 제42조(입찰무효)에 해당되는 경우 입찰무효 사유에 해당됨

8. 청렴계약이행 준수

본 입찰에 참가하고자 하는 자는 서울특별시 공고에 의하여 시행한 청렴계약 이행을 위한 입찰 특별유의서 및 특수조건을 숙지하고 입찰에 응하여야 하며, 입찰참가 등록 시 청렴계약 이행 서약서를 제출하여야 함.

9. 근로자 권리보호 이행서약서 제출

본 입찰에 참가하고자 하는 자는 근로자의 권리보호를 위한 「근로자 권리보호 이행 서약서」를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 「근로자 권리보호 이행 서약서」를 제출한 것으로 간주합니다. 다만, 계약 체결 시에는 낙찰업체의 대표자가 서명한 서약서를 제출해야 합니다.

10. 서울주택도시개발공사 「퇴직자 고용현황 확인서」 제출

가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 첨부된 ‘**서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황 확인서**’를 숙지한 후 입찰에 응하여야 하며, 낙찰자로 선정된 업체는 계약 시 서울주택도시개발공사 퇴직자(퇴직 후 10년 이내, 퇴직 당시 3급 이상) 고용현황을 첨부된 서식 [별지1, 2]으로 제출하여야 합니다.

※ 제출방법 : 계약 시 나라장터 응답서 작성화면에서 붙임파일로 제출요망

※ 퇴직자 고용현황 확인서를 제출하지 않을 시 현황이 없는 것으로 간주합니다.

※ 다만, 계약체결 이후 서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황에 변동 있을 시, 감독부서로 제출하시기 바랍니다.

11. 협력사 행동규범 이행서약서 제출

본 입찰에 참가하고자 하는 자는 지속가능경영 이행을 위한 「서울주택도시개발공사 협력사 행동규범」을 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 낙찰자는 「협력사 행동규범 이행 서약서」를 제출한 것으로 간주합니다.

12. 안전·보건 확보 조치

가. 낙찰자는 과업에 참여하는 인력의 안전·보건 확보를 위해 「중대재해처벌법(’22.1.27.시행)」 제4조(사업주와 경영책임자등의 안전 및 보건 확보의무) 등 관련 법령을 준수하여야 합니다.

나. 수급업체는 계약체결 시 첨부된 ‘**안전보건실천서약서**’를 제출하여야 합니다.

13. 서울주택도시개발공사 임직원 사칭·사기 주의 안내

최근 공사 임직원을 사칭하여 민간업체에 물품 대리구매 요구 등을 하는 사기범죄가 발생하고 있습니다. **우리 공사는 업체에 선입금 및 물품 대리구매 등을 요구하는 경우는 절대 없으며**, 모든 계약은 관련 법령과 절차에 따라 공정하게 진행하고 있습니다. 만약 신분 사칭이 의심되는 연락을 받으신 경우에는 즉시, 공사 대표번호(1600-3456) 또는 계약 감독관(공사와 진행중인 계약이 있는 경우)에 사실 여부를 확인하고, **관할 경찰서에 신고**해 주시기 바랍니다.

서울주택도시개발공사 임직원 사칭·사기 유의사항

- 1) 우리 공사는 어떠한 경우에도 업체에 대리구매를 요구하지 않습니다.
 - 2) 우리 공사는 계약 체결 전 업체에 선입금을 요청하지 않습니다. 공사에서 금전이체를 요구하는 경우는 절대 없으니 유의하시기 바랍니다.
 - 3) 우리 공사는 조달청 나라장터를 통한 전자계약서가 아닌 물품구매계약서를 작성(구매확약서 위조)하여 물품납품을 요구하지 않습니다.
- ※ 의심사례 발생 시, 공사 대표번호(1600-3456)를 통하여 담당자의 부서와 이름을 확인하시기 바랍니다.

14. 기타사항

가. 제안서는 입찰 시 **직접 제출**하여야 하며 우편/이메일/팩스 등 접수 불가

나. 제출된 서류는 일절 반환하지 않음.

다. 제안서는 대표자 **인감이 날인**된 공문과 함께 제출되어야 함.

라. 입찰참가자는 입찰유의서, 용역계약일반조건·특수조건, 청렴계약이행을 위한 입찰특별유의서와 청렴계약이행 특수조건 및 입찰관련 회계예규 등 모든 사항을 숙지하고 입찰에 참가하여야 함.

마. 입찰참가를 희망하거나 입찰 결과를 확인하고자 하는 자는 국가종합전자조달(G2B)시스템(<http://www.g2b.go.kr>) 또는 서울주택도시개발공사 홈페이지(<http://www.i-sh.co.kr/>)를 통하여 입찰공고 및 입찰결과 등에 대한 정보를 입수할 수 있음.

바. 참가에 따른 비용 일체는 입찰자가 부담함.

사. 낙찰자는 계약 체결 시 전자계약으로 계약체결 할 예정이오니 조달청 국가종합전자시스템에 관련서류를 등록해야 함.

아. 조달청 국가종합전자시스템 장애로 인하여 예정된 입찰 집행이 어려운 경우 입찰을 취소 및 연기할 수 있으며, 연기의 공고는 조달청 국가종합전자시스템 홈페이지

(<http://www.g2b.go.kr>)에 연기공고를 게재함.

- 자. 국가종합전자조달시스템 전자입찰특별유의서(조달청고시 제2024-23호) 제13조에 따라 입찰을 취소할 수 있으며, 이에 대하여 이의제기나 손해배상을 청구할 수 없음
- 차. 협상에 의한 계약체결에 필요한 기준 및 절차, 제안서 내용, 평가요소, 평가방법 및 구비 서류 등의 작성은 우리공사에서 제시한 제안요청서를 참조하시기 바람.
- 카. 입찰이 유찰된 경우 재입찰 여부를 확인하고, 재입찰이 가능한 경우 공고된 일시에 재입찰을 할 수 있음.
- 타. 공고문 및 제안요청서에 언급되지 아니한 사항은 입찰공고일 현재 적용되는 지방계약관계법령, 행정자치부 예규, 고시 및 우리공사 계약관련기준 등 공고일 기준 최신 관계규정에 의함
- 파. 미자격자가 고의로 입찰에 참가하여 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조 제1항에 해당된다고 판단될 경우에는 관계 규정에 따라 부정당업자로 제재할 수 있음
- 하. 용역 세부내용 및 제안평가 등에 관한 사업 내용은 서울주택도시개발공사 **정비계획2부(02-6940-8842)**, 입찰 및 계약관련 사항은 **계약부(02-3410-7198)**로 문의 바람

<입찰비리 연루업체 입찰참가제한>

- 입찰, 낙찰 또는 계약의 체결, 이행과 관련하여 관련 담당자에게 금품 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공한 자 및 계약 이행 중 부정한 행위를 한 업체에 대하여는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제31조 및 동법 시행령 제92조에 따라 입찰참가제한 조치를 할 수 있음
- 입찰참가자는 임직원의 각종 불공정행위, 부당요구, 입찰비리 등에 대하여 공사 홈페이지(<http://www.i-sh.co.kr>) 고객센터 - 신고센터에 신고하실 수 있습니다.

<甲의 부당행위 신고센터 운영 안내>

서울시는 시 산하기관 직원이 입찰 및 계약을 진행하는 과정에서 행사하는 부당행위를 근절하기 위해 아래와 같이 「서울시 핫라인, 甲의 부당행위 신고센터」를 운영하고 있으니 적극 활용하여 주시기 바랍니다.

접수부서 : 서울특별시 감사담당관

신고방법 : 온라인 접수

- 서울시 전자민원 응답소 (<http://eungdapso.seoul.go.kr>)

(※ 신고자의 인적사항 등은 감사관 외에는 철저히 비공개 처리됩니다.)

2026. 9. 21.

위와 같이 공고합니다.

서울주택도시개발공사