

해운대 관광호텔 책임임차 운영사 선정 질의 답변서

2020. 1.

□ 공지 사항

1. 본 질의·답변 내용 및 공지사항은 제안요청서 내용보다 우선하는 효력을 가지며, 내용을 숙지하지 않아 발생하는 모든 책임은 제안사에게 있음을 알려드립니다.
2. 제안요청서에 제시된 시설개요는 설계가 확정되지 않은 컨설팅 도출(안)으로 책임임차 운영사 선정 후 별도의 설계가 진행될 예정임을 알려 드립니다.
3. 우선협상 대상자 선정 후 우정사업본부는 내부적인 의사결정에 따른 본 프로젝트 시행계획의 변경·취소 또는 기타 사유로 계약 체결을 하지 않을 수 있으며, 이 경우 제안사는 아무런 이의를 제기할 수 없습니다.
3. 현 청사(철거 예정)의 방문을 원하시면 제안서 제출 전 별도 협의를 통해 방문 가능하오니 기타 궁금하신 사항이 있으시면 우정사업 조달센터 자산개발과 김학신(☎054-429-0181)로 연락주시기 바랍니다.

□ 질의·답변 내용

1. 전체 질의 건수

질의자	파르나스호텔(주)	해비치호텔앤드리조트(주)
질의 건수	5	11

2. 질의 답변 내용

가. 시설개요 관련

《 파르나스 호텔(주) 》

- (질의1) 계획설계 240실 중, Ocean View 확보 객실 수 및 비율
 - 해운대는 Ocean View의 확보 유무에 따라 ADR에 큰 영향을 미치고, Full / Half / Partial Ocean View로 구분하여 객실이 판매되는 지역입니다.
 - 계획 설계상, Ocean View 확보 객실 수와 인접 건물로 인해 View 확보가 어려운 객실 타입, 객실 수에 대한 정보

- ☞ 시설개요는 설계가 확정되지 않은 컨설팅 도출(안)으로 책임임차 운영사 (Master Lease) 선정 후 제안사의 Technical Service를 반영하여 우정사업 본부(이하 '사업주')에서 별도로 설계가 진행될 예정으로
- ☞ 해수욕장 변으로 인접한 건물의 높이가 지상 60m 이고 건축계획 시 90m 높이 제한이 있는 점을 감안하여 지상 16~19F은 Full Ocean View가 가능하며, 그 외 나머지는 Partial Ocean View가 가능할 것입니다.

< 조망권에 따른 객실 수 계획 >

구분	전용면적 (㎡)	객실 수			
		Ocean View	Partial Ocean View	비조망	합계
트윈객실	24.62	8	75	22	105
더블객실	20.88			45	45
3인실	28.19			30	30
4인실	43.47		30		30
온돌스위트	41.72		15		15
스위트	50.00	4		11	15
소계		12	120	108	240

- (질의3) 계획설계도면 제공 여부
 - ☞ 건물 단면, 객실 평면 및 現 청사 옥상 View: 불임 참조
- (질의4) 지하주차장의 주차 가능 대수와 자율식/기계식 확인
 - ☞ 지하주차장은 자주식으로 112대(B2~B7) 계획되어 있으나 설계에 따라 변경될 예정입니다.

《 해비치호텔앤드리조트(주) 》

- (질의8) 임대 상가 내 우체국 입점 가능성 여부
 - ☞ 우체국 입점 계획은 없으나, 로비 등 공용공간에 현금자동인출기(우체국용) 등을 반영할 수 있음을 알려 드립니다.

나. 운영관리 관련

《 파르나스 호텔(주) 》

- (질의2) 1~2층 임대상가의 계약주체, 테넌팅 관리, 임대상가 매출 귀속 및 관리

《 해비치호텔앤드리조트(주) 》

- (질의9) 임대 상가의 매출을 책임임차사 매출로 인식하는지, 또는 우정사업본부에서 별도 관리하는 지 여부
 - ☞ 1~2층 임대상가는 호텔의 부속된 시설물로서 호텔을 운영함에 있어 시너지를 발생할 수 있는 상품으로 계획하였습니다.

- ☞ 사업주는 해당 사업 전체(운영부분)를 임대할 예정으로 향후 제안사와의 협상에 따라 조정가능함을 알려 드립니다.

《 해비치호텔앤드리조트(주) 》

- (질의3) 당사는 직영호텔 브랜드명이 포함된 신규브랜드로 출점을 고려 중임. 향후 추가되는 상품기획에 따라 제안서 제출 이후 브랜드명 변경 가능 여부(단, 직영 호텔 브랜드명 포함은 확정)
- ☞ 브랜드명은 호텔 영업에 있어 중요한 요소 중의 하나로 신규 브랜드 출점으로 제출 가능하나, 제안서 제출 시 변경될 수 있음을 표기하여 주시기 바랍니다. (단, 직영 호텔 브랜드명은 변경할 수 없음)
- (질의4) 오픈 후 임대인의 재투자 시점에 대한 계획 있는지(통상 임대인이 10~15년에 1번씩 객실 및 부대시설의 Capex 투자 집행)
- ☞ 협상에서 논의될 사항임을 알려 드립니다.

다. 평가 관련

《 해비치호텔앤드리조트(주) 》

- (질의1) 가격평가 기본 제출 서류에 포함된 '운영조건 제안서', '예상 사업비'는 양식과 페이지 제한 없이 자유로이 기술하는 것인지 여부
- ☞ 가격평가 기본 제출 서류는 밀봉하여 제출하여 주시되 '운영조건 제안서', '예상 사업비' 는 별도의 양식이 없어 자유로이 기술하여 주시기 바랍니다. 다만, 제안요청서에 기술된 순서에 따라 작성·제출하여 주시기 바랍니다.
- (질의2) 호텔의 준공기일이 오래되어 공사비 예시로 적절치 않을 것으로 판단됨. 상황을 감안하여 예상 투자비용을 추정하여 제시하는 것이 가능한지 여부
- ☞ 예상 사업비는 당 호텔에 대하여 사업주가 수립하고 있는 예산의 적정성 검증을 위한 목적이나 인테리어 및 FF&E는 가능한 제시 비용 범위 내에서 추진될 예정으로
- ☞ 공사를 위한 입찰안내서 작성 시 공사비에 대한 재검토를 진행할 예정입니다.
- (질의6) 우체국 보험가입자의 기존 가입약관 중 우정사업본부 투자건물에 대한 혜택 내용 포함 여부, 만일 그렇다면 호텔 운영에 필수적으로 반영해야 하는 혜택이 있는지 여부
- ☞ 본 건에 대한 혜택 내용은 포함되어 있지 않으며 협상 이후 내부적인 의사 결정에 따라 결정될 사안임을 알려 드립니다.

- **(질의10)** 당사는 해외 호텔을 수탁운영하고 해당 호텔에 대한 관광사업자등록증, 수탁운영 계약서를 보유하고 있음. 관광사업자등록증은 아포스티유 공증 받아 제출 예정이나, 계약서는 계약 당사자간 영업기밀을 포함하고 있어 외부 공개가 어려울 것으로 판단됨. 이때, 계약서를 표지만 원본대조필하여 제출 가능한지 여부
☞ **사업실적을 위한 평가지표로서 관광사업자등록증, 위탁자, 수탁자 등 당사에서 운영하고 있음을 증명할 수 있는 서류를 제출하여 주시기 바랍니다.**

라. 수익성 및 입찰 관련

《 파르나스 호텔(주) 》

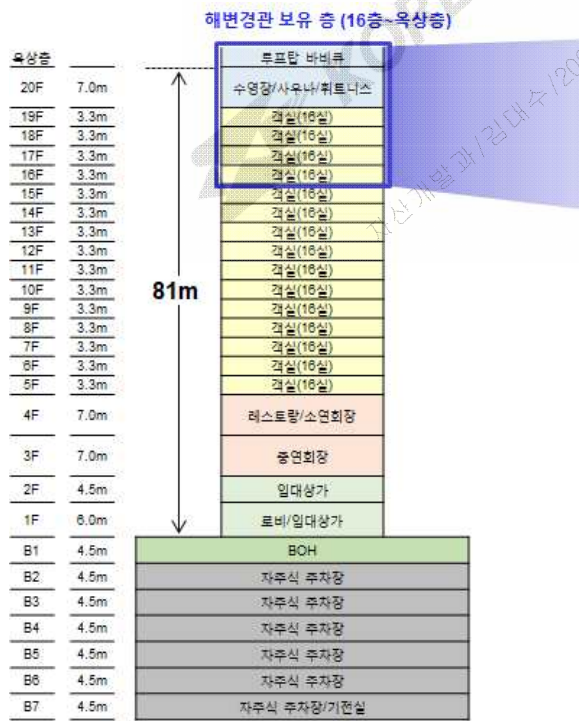
- **(질의5)** 우정사업본부에서 예상하는 최소보장 임대료 수준
☞ **본 사업은 안정적 임대수익 확보를 통한 보험적립금 증식을 위하여 추진되는 사업임을 알려드립니다.**

《 해비치호텔앤드리조트(주) 》

- **(질의5-1)** 사업비 변경 제안이 가능한지 여부
☞ **당사에서 질의하신 질의2)를 참고하시기 바라며 평가를 위하여 변경 제안은 불가함을 알려 드립니다.(향후 협상에 따라 변경 가능)**
- **(질의5-2)** 사업비 변동에 따라 최소보장 임대료액도 변동되기 때문에 최소보장 임대료액을 금액이 아닌 사업비 대비 퍼센트 비율로 변경 가능한지 여부
☞ **호텔 운영사마다 최소보장 임대료액은 인상을 등 각각 달리 적용하고 있어 금액으로 제시하여야 하며, 제안요청서 [서식 9] 에 따라 사업비 대비 퍼센트 비율은 산정근거에 명시하여 주시기 바랍니다.**
- **(질의7)** 제안사가 제시하는 1년분의 매출정률 임대료는 운영 몇 년차를 기준으로 산출하여 보증금을 납부하여야 하는지
- **(질의11)** 1년차 호텔 예상 매출표를 1/1일 영업시작을 기준으로 잡는지, 오픈일을 특정 지어야할지 여부
☞ **입찰보증금은 호텔 개관 시점인 2024년 1년차 기준으로 납부하여 주시기 바라며, 제안요청서 [서식 10] 의 호텔 예상 매출표는 1월1일 기준으로 작성하여 주시기 바랍니다.**

끝.

붙임 관련 도면 및 전경



<단면 계획>



- 3인실 (내국인 가족)
- 4인실 (내국인 가족)
- 온돌스위트 (내국인 가족)
- 더블룸 (내국인 연인/지인)
- 트윈룸 (기업체 · 연수 및 회의)
- 스위트룸 (기타, 장애인용 객실)

<객실 기준층 평면도>



<現 청사 옥상에 바라본 VIEW(Partial Ocean View)>