

新 安 신안건설산업(주)

신안실크밸리 더 포레
입주 안내문

주소 : (03972) 서울특별시 마포구 월드컵북로 136 신안빌딩
대표전화 : 02-320-9800 | 팩스 : 02-320-9885
홈페이지 : <http://www.shinancon.co.kr>

신안실크밸리더포레

Contents

01 입주안내

- 04 입주절차
- 05 입주절차 세부안내
- 06 입주절차 세부안내
- 07 입주절차 세부안내
- 08 입주절차 세부안내

02 입주시 유의사항

- 09 전입신고
취득세 납부
소유권 이전등기
- 10 세대 임시방분

03 기타사항

- 11 행정구역
행정기관 및 생활편의시설 안내

04 FAQ

- 12 아파트 입주, 관리에 대한 FAQ

05 별지

- 13 이사 예약방법 안내
- 14 위임장

입주를 진심으로 환영합니다.

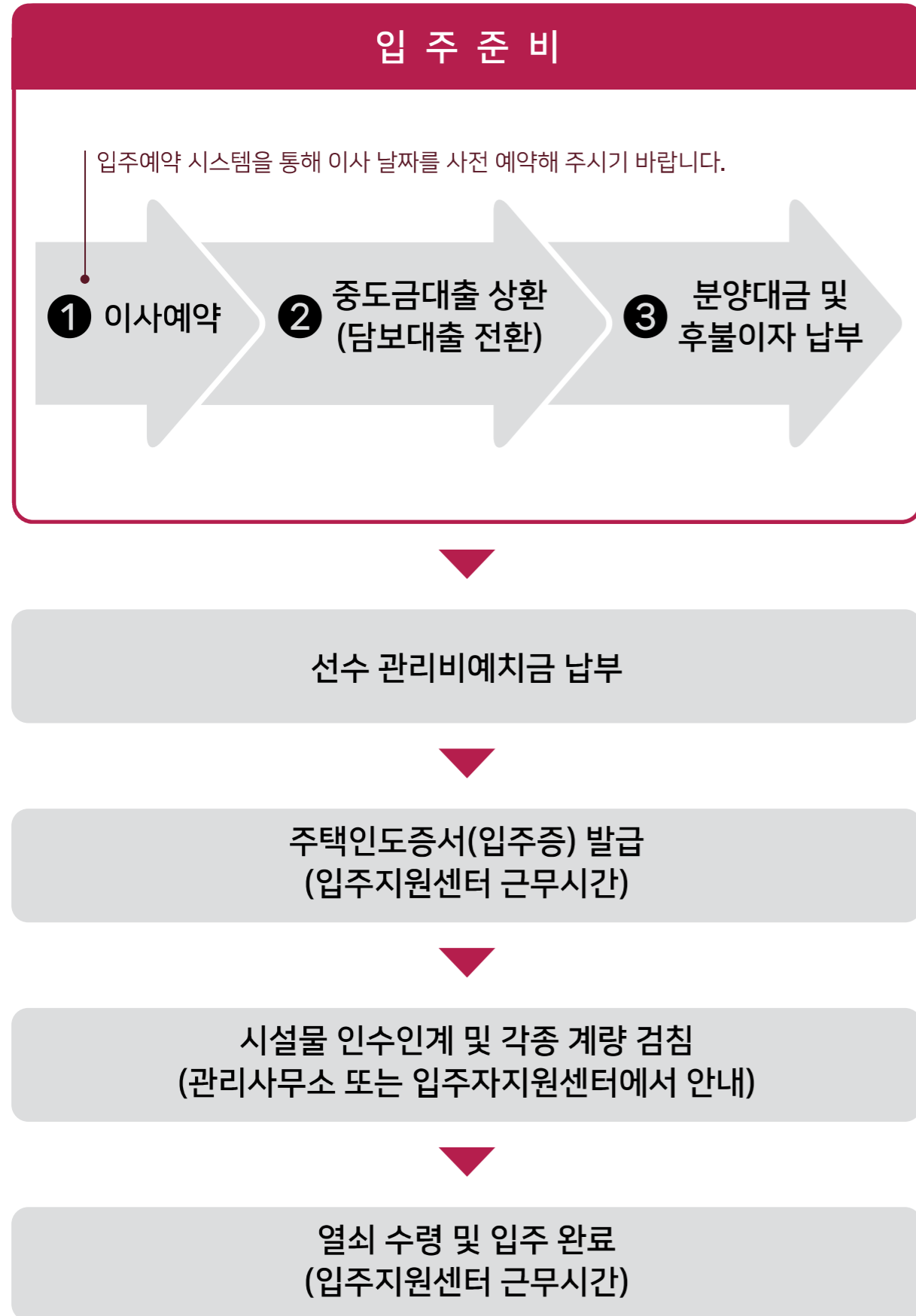
새도시 큰시작!

이천 최대급 미니신도시 규모 단일 브랜드 타운
신안실크밸리 더 포레 입주를 진심으로 축하 드립니다.

우선 당초 예정했던 입주예정일보다 다소 지연되어
고객님께 불편을 끼쳐 드린점 매우 송구스럽게 생각 하오며,
고객 여러분의 가정에 행복이 충만하시기를 기원합니다.
저희 신안건설산업 임직원 일동은 고객 여러분의 새로운 보금자리가 될
신안실크밸리 더 포레 아파트의 입주를 진심으로 축하드립니다.
고객 여러분의 입주 편의를 위해 다음과 같이 입주절차를 알려드리오니
입주 준비에 차질이 없도록 첨부된 사항을 주의하여 읽어보시기 바랍니다.
감사합니다.

입주자의 정상적인 사용상태에서 하자가 발생할 경우 하자의 범위 및 보수 책임기간 내에서
당사에서 무상으로 수리를 해드립니다. 하지만, 입주자 본인이나 제3자의 과실, 천재지변 등과
주택인도증서(입주증) 발급 이후 입주자의 임의 개조로 인한 사항은 A/S 대상에서 제외됩니다.

입주절차



입주절차 세부안내

1

이사예약

- 입주지정기간 : 2024. 11. 19. (화) ~ 2025. 02. 07. (금) 81일간

1) 예약접수 : 2024. 11. 6 (수) 오전 10시부터 선착순 접수

2) 예약방법
입주예약 홈페이지 (<https://m3.dtspace.co.kr/sw0023>)
 ※ 예약 안내문 참고

3) 이사시간

구분	1회차	2회차	3회차	비고
시간	09:00~12:00	12:00~15:00	15:00~18:00	마감시 예약불가

※ 현장 여건상 사다리차 사용이 불가하며, 차수별 이사시간은 추후 변경될 수 있습니다.
 ※ 업무시간 외 이사개시 예정인 경우 입주전일 등 업무시간 내 열쇠수령 및 시설물 인수인계를 완료 하셔야 합니다.

2

유의사항

중도금대출 상환 (담보대출 전환)

- 입주 시 이사차량 주차공간 확보 등을 위해 이사예약은 필수이며, 이삿짐은 승강기 이용이 원칙입니다. 또한, 현장 여건상 사다리차 이용이 불가하오니 이사업체 및 관리사무소를 통해 반드시 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 이사는 입주절차 완료 후 가능하므로 처리시간을 감안하며 시간예약 바랍니다.
- 이사예약은 선착순으로 진행되므로 희망일정에 먼저 예약한 고객이 있는 경우 불가할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

- 중도금대출 상환 (담보대출 전환)

중도금대출을 받으신 고객은 입주전 전액 상환하시거나 담보대출로 전환하셔야 하며, 대출 상환 원리금 및 상환계좌 등은 반드시 해당은행에 문의 후 상환하시기 바랍니다.

- 중도금대출 상환 : 계약자별 대출은행

구분	해당은행	연락처
중도금대출 취급은행	우리은행 이천지점	031-635-1901 (내선 310,312)
	우리은행 여주지점	031-884-7154 (내선 310,311)
	하나은행 이천지점	031-634-1111 (내선 211,202)
	하나은행 광주지점	031-797-1111 (내선 204,202,114)
	광주은행 수도권 금융센터	02-783-0090

- 담보대출 전환 : 사업주체는 특정 금융기관에 대한 알선행위를 하지 않습니다. 단, 정부지침 및 개인별 여건 등에 따라 적용기준이 상이할 수 있으니 사전상담을 통해 대출한도 및 은행심사 등에 소요되는 기간을 감안하여 미리 신청하시기 바랍니다.

- 상환완료 증빙서류 : 중도금대출 상환완료 확인증

입주절차 세부안내

3 분양대금 및 후불이자 납부

유의사항

- 담보대출로 전환하고자 하시는 경우 정부 대출규제 및 개인별 여건 등에 따라 적용기준이 상이할 수 있으니 사전상담을 통해 대출한도 및 은행심사 등에 소요 되는 기간을 감안하여 미리 신청하시기 바랍니다.
- 중도금대출 이자후불제 적용 세대의 경우 시행사가 입주지정기간 최초일 직전 이자납부일 (2024년 11월 22일)까지 대납한 대출이자는 입주 전 상환 완료하여야 입주증 발급이 가능하며, 이후 발생분은 입주와 관계없이 계약자(수분양자)가 중도금 대출은행에 매월 이자 납부일에 직접 납부하셔야 합니다.
- 중도금대출을 잔금대출로 전환하신 세대 중 계약자 외 타세대(세입자 등)가 전입 신고하게 되면 소유권이전등기 및 근저당권 설정등기가 불가능하므로 대출금전액을 상환하거나 근저당권 설정 후에 타세대(세입자 등)가 전입신고를 하도록 해야 합니다. (이전등기 전 세입자 전입신고시 대출금전액 상환해야 함)

- 입주증을 발급받기 전까지 **분양대금, 발코니확장, 추가옵션비(해당세대), 중도금대출 후불이자**에 대해서 지정계좌로 완납하셔야 합니다.

- 납부계좌 및 방법

구분	은행명	계좌번호	예금주	비고
분양대금	우리은행	1005-204-310719	신안건설산업(주)	분양대금은 두 계좌 중 선택하여 입금
	하나은행	179-910044-32604	신안건설산업(주)	
발코니확장	우리은행	1005-804-301063	신안건설산업(주)	
추가옵션비	우리은행	1005-504-303494	신안건설산업(주)	
중도금대출 후불이자	우리은행	1005-901-243031	신안건설산업(주)	

※ 입금방법 : 지정계좌에 무통장입금 또는 인터넷뱅킹 입금

※ 입금자명 : 계약동호+계약자명 (예 : 103동 1903호 홍길동 → 3-1903 홍길동)

유의사항

- 입주사무소에서는 분양대금 등의 “현금(수표)” 수납이 불가합니다.
- 납부대상별 입금계좌가 상이하므로 입금시 주의하여 주시기 바랍니다.
- 선납할인 및 연체기준

구분	적용기준일	적용대상	금액
선납할인	없음	-	-
연 체	25년 2월 8일 ~	분양대금, 발코니확장, 추가옵션비	연 6.93%

- 입주지정기간 중에는 잔금에 대한 연체는 발생하지 않으나 미납중도금에 대해서는 납부전까지 계속해서 연체료가 발생합니다.
- 임시 사용승인을 받은 경우 분양금액의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에 납부하고, 분양금액의 10퍼센트는 사용검사일 이후에 납부하실 수 있음을 알려드립니다.

입주절차 세부안내

4 선수 관리비 예치금 납부

- **선수 관리비 예치금 납부 : 무통장 입금 (입금시 동호수로 표시)**
- 납부계좌 및 예금주 : 우리은행 1005-504-721577 (주)유청시스템신안실크밸리

- **선수 관리비 예치금 (선수관리비)**
- 공동주택 : 공급면적 m²당 3,024원 (평당 10,000원)

구분	70m ²	78m ² A	78m ² B	84m ²	84m ² T
금액	280,000원	310,000원	311,000원	333,000원	339,000원

- **관리규약 동의**
- 장소 : 관리사무소 (031-637-4509)
- 구비서류 : 신분증, 도장, 관리비예치금 납부영수증

5 입주증 발급

유의사항

- 입주증 발급 전 반드시 이사예약을 부탁드립니다. 처리시간을 고려하여 예약하신 일자 및 시간보다 미리 방문하시어 입주증 발급을 하시기 바랍니다.
- 발급요건 및 구비서류를 갖추지 못한 경우 입주증 발급이 불가합니다.

- 발급장소 및 업무시간

발급장소	가능일자	업무시간	비고
입주 지원센터	2024. 11. 19 ~ 2025. 02. 07	09:00 ~ 17:00 ※ 점심시간(12시~13시) 제외	T. 031-637-4924 F. 031-637-4925

※ 공휴일 및 주말(토요일, 일요일)에 입주를 희망하시는 경우 필히 이체 및 대출상환 등 필요한 업무는 평일 업무시간내 모두 완료하시기 바랍니다.

- **발급요건**
분양대금, 발코니확장, 추가옵션비(해당세대), 후불이자를 납부완료하고 중도금 대출 상환을 완료한 계약자

- **구비서류**

구분	필요서류
계약자 발급시 (기본서류)	- 계약자 신분증 (실물만 가능, 사진불가)
	- 잔금 납부영수증 (분양대금, 발코니확장, 추가옵션비), 후불이자 납부영수증
	- 중도금대출 상환영수증 또는 신규대출 전환확인서
	- 선수 관리비예치금 납부영수증
대리인 발급시 (추가서류)	- 배우자 및 직계존비속 : 가족관계 확인가능 서류, 대리인 신분증
	- 계약자외 제3자발급 : 위임장(계약자 인감날인본), 계약자 인감증명, 대리인 신분증

입주절차 세부안내

6 열쇠수령 및 시설물 인수인계

유의사항

- 열쇠인수를 하셨더라도 입주지정기간 이전 이사는 불가능합니다.
- 관리비는 실제 입주일(열쇠인수일)부터 부과되며, 입주지정기간 이후의 관리비는 입주여부와 관계없이 입주자(계약자)가 부담하셔야 합니다.
- 입주청소 등 개인사정에 따라 열쇠수령 전 사전검침을 하신 경우에는 해당시점 이후 사용량에 따른 관리비는 입주자(계약자)가 부담하셔야 합니다.
- 입주증발급, 열쇠수령 등 입주절차완료 전 물건반입, 무단점거, 인테리어 공사 등은 불가하며, 적발 시 강제퇴거 및 폐쇄 후 사법조치 예정이오니 유의하시기 바랍니다.
- 열쇠교부는 계약세대에 대하여 당사의 제반 관리의무 및 권한을 계약자에게 최종 인계하는 단계로, 개별 인테리어 시공 등을 위한 인테리어업자의 열쇠교부 신청은 세대 내 시설물의 사용, 도난, 손괴 등의 문제발생을 유발할 수 있으므로 엄격히 제한하고 있습니다.

• 열쇠수령 장소 및 업무시간

인수장소	가능일자	업무시간	비고
입주 지원센터	2024. 11. 19 ~	09:00 ~ 17:00 ※ 점심시간(12시~13시) 제외	T. 031-637-4923 F. 031-637-4925

• 구비서류

입주증, 계약자 신분증

• 시설물 인수인계

열쇠수령과 동시에 입주매니저와 함께 세대방문을 통하여 시설물 점검 및 전기, 수도, 가스에 대한 계량기 검침을 한 후 사업주체에서 입주자에게로 인수인계 합니다.

7 이사

유의사항

- 인테리어 공사는 입주절차 완료 후 입주자의 책임하에 가능하며, 인테리어 공사로 발생하는 건축폐기물 및 쓰레기는 관리비와 별도로 해당세대 입주자의 부담으로 처리하셔야 하며, 자세한 사항은 관리사무소에 문의하시기 바랍니다.
- 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령이 정하는 기준(허가 또는 신고와 관련한 입주자 등의 동의 비율을 포함한다)·절차 등에 따라서 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.
 - 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 - 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링 하는 행위
 - 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위
 - 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령이 정하는 행위

• 이삿짐 반입

확인장소	가능일자	구비서류	문의
경비실	2024. 11. 19 ~	입주증	관리사무소 031-637-4509

※ 이삿짐 운반 중 공용부의 유리창, 타일 등 파손 시 입주자께서 보수비용을 부담하셔야 합니다.

전입신고

• 전입신고

- 신고기간 : 이사온 날로부터 14일 이내
- 신고장소 : 백사면 행정복지센터 (031-632-4001)
- 지참물 : 세대주 도장, 전입자 주민등록증
- 자녀의 전학 및 예비군, 자동차 주소이전 등을 위한 서류제출에 지장이 없도록 즉시 해당 관공서에 전입신고 하시기 바랍니다.

취득세 납부

• 납부기한

구분	잔금시기	취득세 납부기간	문의
취득세	사용승인일 前 잔금 납부 시	사용승인일 60일 이내	이천시청 2층 민원창구 세정과 도세민원팀 031-644-2172
	사용승인일 後 잔금 납부 시	잔금 완납일 60일 이내	

※ 신고납부기한 내 자진신고/납부 필요 (별도 안내하지 않음)

※ 잔금이 미납시에도 취득세 등 제세공과금이 부과될 수 있음 (제세공과금 납부지연 목적 판단 시)

• 구비서류

- 분양계약서 사본 (권리의무승계내역 및 실거래신고필증 포함)
- 분양대금납부 확인서, 발코니대금 납부확인서, 옵션대금 납부확인서, 기타 관할지자체 요구서류

소유권 이전등기

• 소유권 이전등기 기한

- 보존등기전 잔금완납 : 소유권보존등기 접수일로부터 60일 이내
- 보존등기후 잔금완납 : 잔금완납일로부터 60일 이내
- ※ 기한 내 이전등기 위반 시 과태료 부과
- ※ 이전등기 법무사 관련사항은 담보대출 취급은행의 담당 법무사 또는 개인 거래 법무사에게 문의 및 위임하시기 바랍니다.
- ※ 소유권 이전등기는 부동산의 이전, 변경에 관한 사항을 공부에 등기하는 것으로, 보존등기(사용승인 후 일정기간 소요)후 가능합니다.
- ※ 인지세 및 입주지정기간 종료일 이후에 발생하는 제세공과금(재산세 포함)에 대해서는 입주 및 잔금완납 여부나 소유권 이전 유무에 관계없이 계약자(수분양자)님께서 직접 납부하셔야 합니다.

세대 임시방문

• 신청장소 및 업무시간

구분	가능일자	업무시간	비고
입주청소	입주예약일 7일전 부터 ※ 입주 예약세대 한	09:00 ~ 17:00 ※ 점심시간 (12시 ~ 1시) 제외	T. 031-637-4924

※ 현장시점(준공일정)으로 가능일정은 변경될 수 있습니다.

• 구비서류

구분	필요서류
계약자 발급 시 (기본서류)	세대 임시방문 확인서, 계약자 신분증, 개인정보 동의서
대리인 발급 시 (추가서류)	배우자 및 직계비속 : 가족관계 확인가능 서류, 대리인 신분증 계약자와 제3자발급 : 위임장 (계약자 인감날인본), 계약자 인감증명, 대리인 신분증

유의사항

- 입주청소는 임시방문 확인서 등 소정의 구비서류 제출 및 시설물 인수인계 후 가능합니다. 단, 해당시점 이후 사용량에 따른 전기 / 난방 / 수도 / 가스 등의 요금은 계약자가 부담하셔야 하며, 잔여 A/S 처리를 위해서 시공사 직원 또는 관계자가 출입할 수 있습니다.
- 세대 임시방문 시 확인 내용 및 준수사항
 - 세대 비밀번호 절대 변경 금지
 - 세대 전등을 제외한 어떠한 기기도 작동 금지
 - 세대 시설물 등 훼손 및 분실물 발생 시 계약자 본인 책임변상
 - 세대 내 출입 시 덧신 또는 실내화 착용 의무 (신발 착용 금지)
 - 세대 방문 후 어떠한 물건도 적재 금지
 - 세대 내 소등 및 창문 모두 닫고 나오기
 - 하자 점검 및 입주청소 외 어떠한 공사 / 작업 금지
 - 그 밖에 세대 내부 등을 변경, 훼손하는 일체의 행위 금지

행정구역

• 주소

- 도로명 : 경기도 이천시 백사면 이여로 204 신안실크밸리 더 포레
- 지번 : 경기도 이천시 백사면 모전리 1-11 신안실크밸리 더 포레

행정기관 및 생활편의시설 안내

구분	기관명	전화번호	주소	비고
공공기관	이천시청	031-644-2000	경기도 이천시 부악로 40	
	백사면행정복지센터	031-632-4001	경기도 이천시 백사면 현방로 65	
	차량등록사업소	031-644-2391	경기도 이천시 부악로 30-45	
	수도사업소	043-643-6128	경기도 이천시 부발읍 중부대로 1390번길 293	
	백사 보건지소	031-644-7176	경기도 이천시 백사면 원적로 1030	
	이천 세무서	031-644-0200	경기도 이천시 부악로 47	
	이천소방서 백사119 지역대	031-645-5542	경기도 이천시 백사면 현방리 99-50	
	백사 파출소	182 031-645-0489	경기도 이천시 백사면 현방로 62	
	수원지방법원 이천등기계	1544-0773	경기도 여주시 현암로 21-12	
	백사 우체국	031-632-4014	경기도 이천시 백사면 현방로 71	
	이천교육지원청	031-639-5694	경기도 이천시 이섭대천로 1311번길 18	
	초등학교	도지초등학교	031-635-3435	경기도 이천시 백사면 청백리로 207
중학교	백사중학교	031-634-6442	경기도 이천시 백사면 이여로 309	
고등학교	이천고등학교	031-645-0800	경기도 이천시 아리역로16번길 1	
	이현고등학교	031-645-6500	경기도 이천시 증신로 88	
	이천양정여자고등학교	031-633-7803	경기도 이천시 영창로 119	
도시가스	코원에너지서비스	1599-3366 031-637-8146	경기도 성남시 수정구 성남대로 1217	
전화가입	한국통신	100	경기도 이천시 이섭대천로 1254	
한국전력	한국전력공사이천지사	123	경기도 이천시 이섭대천로 1264	
의료기관	경기도의료원이천병원	031-630-4200	경기도 이천시 경충대로 2742	
	이천파티마병원	031-635-2624	경기도 이천시 경충대로 2560-2	
	금강메디칼의원	031-634-3600	경기도 이천시 이섭대천로 1272	

아파트 입주, 관리에 대한 FAQ

- Q1 잔금은 언제까지 납부해야 하나요?**
입주하기 전까지 납부하시면 됩니다. 단, 입주지정기간이 경과한 경우 연체료가 가산됩니다.
- Q2 입주증 발급 전에 세대 방문이 가능한가요?**
입주지정기간 이전에는 마무리 공사가 진행 중이므로 안전관리상 세대방문은 불가합니다. 단, 입주 예약세대에 한해서 구비서류 제출시 입주 예약일 7일전부터 가능합니다.
- Q3 선수 관리비는 언제부터 부담 하나요?**
입주기간 중에는 입주여부와 관계없이 열쇠 인수일부터 부과됩니다. 다만 입주지정기간 종료일 익일부터는 열쇠인수 여부와 관계없이 계약자에게 부과합니다.
- Q4 이사 당일에 전세금을 받아서 이사 오는 경우는 어떻게 하나요?**
당일에 은행에 입금하시고 오시면 입주가 가능합니다. 그러나 토·일·공휴일 등 은행 휴무에는 입주자 지원센터에서 현금 수납이 불가하오니, 필히 평일 은행 업무시간 중에 입금을 완료하시거나 계좌이체로 직접입금 처리하신 후 이사를 진행하시기 바랍니다.
- Q5 관리비 예치금은 무엇인가요?**
입주자의 최초 관리비가 관리사무소로 입금되기 이전의 기간동안 단지 관리에 소요되는 비용(인건비를 포함한 일반관리비 및 전기료, 수도료, 난방비, 공기구비품 구입비 등)을 집행하기 위하여 이 기간 동안에 발생할 비용을 예상하여 입주 시 징수하고 퇴거 시에 환불하거나, 새로운 입주자등과 양도·양수도록 하는 제도로써 1개월간 집행한 관리비를 익월에 부과하는 현재 관리비 정선제(선 집행 후 정산 제도)하에서 단지 운영을 하기 위하여 불가피한 제도입니다.
- Q6 중도금대출을 받은 사람은 잔금만 내면 입주가 되는 건가요?**
중도금대출을 상환 또는 부동산담보대출로 전환 중 한 가지를 결정하셔야 합니다. 그래서 입주증 발급 전까지 상환 절차를 완료하셔야 합니다.
- Q7 잔금 대출을 신청하여 대출금으로 잔금 처리 하는 경우에는 신청만 하면 입주가 되나요?**
잔금 대출이 실행되어 분양대금 납부계좌로 입금된 것이 확인된 경우에 한하여 입주증 발급이 가능합니다. 또한 잔금 대출 실행을 위해서는 부동산담보대출 전환 절차를 완료하여야 합니다.
- Q8 입주증 수령을 대리인이 할 수 있나요?**
원칙적으로 계약자 본인에게만 입주증이 발급됩니다. 다만, 가족의 경우에는 계약자 신분증과 가족관계를 입증하는 서류를 지참하시고 내방하신 가족 분의 신분증을 지참하시면 가능합니다. 가족이 아는 경우에는 계약자의 인감이 날인된 위임장과 계약자의 인감증명서를 별도로 준비하셔야 합니다.
- Q9 소유권 이전등기를 개별적으로 할 수 있나요?**
중도금대출이 없는 세대는 개별적으로 소유권 이전등기를 할 수 있습니다. 그러나 부동산담보대출로 전환하는 세대는 원칙적으로 지정법무사에 소유권 이전등기 위임을 하셔야 합니다.

이사 예약방법 안내

chrome 에서 QR 스캔

chrome 에서 주소입력
<https://m3.dtspace.co.kr/sw0023>

입주기간 '24년 11월 19일(화) ~ '25년 2월 07일(금)

입주예약기간 '24년 11월 06일(수) 10시 ~ '25년 1월 31일(금) 24시

1. 계약자정보 로그인

2. 개인정보활용동의

3. 이사날짜선택

4. 이사시간선택

5. 안료 클릭

6. 예약확인 알림톡

7. 예약변경 / 취소

예약 가능설명

- ▶ 별도의 APP. 설치 필요없이 크롬 브라우저에서 QR스캔하여 접속합니다.
- ▶ 입주예약기간에만 접속이 가능합니다.
- ▶ 화면 순서대로 로그인 (계약자 정보(동,호,계약자명,전화번호)로만 로그인 가능)

예약 완료 즉시 카카오톡 알림톡이 발송됩니다.

- ▶ 입주 희망 날짜 및 시간을 선택후 안료를 누르시면 입주예약이 완료 됩니다.
- ▶ 예약 변경시 제로그인 후 날짜/시간을 재선택하고 안료를 누르면 변경되며 기존 예약은 자동 삭제됩니다. (예약변경시 마지막 알림톡이 유효한 예약권 인입니다.)

DTSPACE

위 임 장

MEMO

부동산의 표시	단 지 명	신안실크밸리 더 포레
	타 입	㎡ (타입)
	동·호수	동 호
수 입 인 (위임받은자)	성 명	
	생년월일	
	계약자와의 관계	
	전화번호	
위 임 인 (위임하는자)	성 명	(인감날인)
	생년월일	
	전화번호	
위임한 사항		<input type="checkbox"/> 입주증 발행업무 <input type="checkbox"/> 기 타()
<p>본인(위임인)은 위 상기인에게 위 사항에 관한 일체의 행위를 위임하오며, 추후 이로 인한 문제 발생시 모든 책임은 본인이 지겠습니다.</p> <p style="text-align: right;">20 년 월 일</p> <p style="text-align: right;">성 명 : (인감날인)</p>		
<p>첨 부 : 위임인 인감증명서 1부(용도명기) 수임인 신분증 사본</p>		
<p>시행사 신안건설산업(주) 시공사 신안건설산업(주)</p>		
