

- 송도국제도시 지식정보산업단지 - 기업 연구소 유치 공개모집 공고

인천광역시경제자유구역청(경제청)은 송도국제도시 지식정보산업단지에 기업 연구소 유치를 위한 사업자 공개모집을 공고합니다.

이 공고문은 용지공급 지침서의 일부만 게시한 것입니다. 따라서 신청자는 반드시 용지공급 지침서를 사전에 숙지하시고 지침서 내용에 따라 신청하여 주시기 바랍니다. 용지공급 지침서는 경제청 홈페이지에서 다운로드 받을 수 있습니다.

(www.ifez.go.kr>민원소통>고시·공고)

1. 사업개요

○ (사업부지) 송도국제도시 지식정보산업단지 내 2개 필지

연번	필지번호	지번	면적
①	Ia7-②	송도동 11-1	9,085㎡
②	Ia6-②	송도동 11-92	1,926㎡

○ (토지공급방법) 매각

- 가격기준: 조성원가(774,201원/㎡)(주용도 80%), 감정평가액(부용도 20%)

※ 감정평가액은 우선협상대상자와 토지매매계약 체결 전에 경제청의 토지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정

○ (신청자격) 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2호에 따른 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서를 보유*한 기업으로서 본 공고문 상의 유치대상 업종에 해당하는 연구시설을 건립하려는 자

※ 공고일 이전에 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 인정받은 경우에 한함

○ (유치대상 업종) 필지별로 허용된 건축물의 주용도는 아래 유치대상 업종을 영위하는 연구시설로 제한하며, 주용도 중 업무시설은 연구시설의 부대시설에 한함

한국표준산업분류코드(KSIC 10차수)	
582	소프트웨어 개발 및 공급업
59	영상·오디오 기록물 제작 및 배급업
612	전기 통신업
62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
63	정보서비스업
70	연구개발업

※ 연구개발업(70)은 전자·정보기기, 메카트로닉스, 정밀기기, 신소재, 정보통신, 소프트웨어 관련 연구개발업으로 한정

※ 입주업종 해당 여부는 기업 현황 및 사업계획서를 바탕으로 경제청 사전검토 및 평가위원회에서 결정하며 해당되지 않을 경우 평가에서 제외될 수 있으며 분양신청자는 이에 대해 이의를 제기할 수 없음

2. 사업대상지 현황

2.1 위치도



<송도 지식정보산업단지>

2.2 건축물계획 관련사항

1) 건폐율, 용적률, 높이 등의 규정

필지번호	면적(m ²)	용도지역	건폐율	용적률	높이
Ia7-②	9,085m ²	준주거	50%이하	300%이하	경관심의 통해 결정
Ia6-②	1,926m ²		50%이하	200%이하	

2) 건축물 용도 ※ 용도별 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표1] 참고

구분	허용용도
Ia7-②	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지정용도 <ul style="list-style-type: none"> - 주용도 : 연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 80% 이상 <ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(‘마’목 연구소) - 부용도 : 연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 20% 이하 <ul style="list-style-type: none"> • 제1종근린생활시설 (‘가’목, ‘나’목, ‘다’목, ‘라’목에 한하며, ‘라’목 중 안마원 제외) • 제2종근린생활시설 (‘나’목 종교집회장, ‘마’목 총포판매소, ‘차’목 중 장의사, ‘파’목 중 옥외골프연습장, ‘거’목 다중생활시설, ‘더’목 단란주점, ‘러’목 안마시술소, 노래연습장 제외) • 문화 및 집회시설(‘라’목 전시장) • 교육연구시설(‘라’목 학원) ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도
Ia6-②	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지정용도 <ul style="list-style-type: none"> - 주용도 : 연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 80% 이상 <ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(‘마’목 연구소) - 부용도 : 연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 20% 이하 <ul style="list-style-type: none"> • 제1종근린생활시설 (‘가’목, ‘나’목, ‘다’목, ‘라’목에 한하며, ‘라’목 중 안마원 제외) • 제2종근린생활시설 (‘나’목 종교집회장, ‘마’목 총포판매소, ‘차’목 중 장의사, ‘파’목 중 옥외골프연습장, ‘거’목 다중생활시설, ‘더’목 단란주점, ‘러’목 안마시술소, 노래연습장 제외) • 문화 및 집회시설(‘라’목 전시장) • 교육연구시설(‘라’목 학원) • 노유자시설(‘가’목 아동 관련 시설) ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도

2.3 건축물 용도 관련 제한사항

- 건축물 주용도 중 업무시설은 연구시설의 부대시설에 한한다.

2.4 부지가격: 조성원가(주용도) + 감정평가액(부용도)

- 필지별 주용도, 부용도 비율에 따라 가중 평균하여 계산
 - ※ 조성원가: 774,201원/m²(약256만원/3.3m²)
 - ※ 감정평가: 우선협상대상자와 토지매매계약 체결 전에 경제청의 토지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정한다.

3. 사업수행 주요 조건

- (지정용도 사용의무) 사업자는 사업신청 시 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 사업대상지를 매수하여 건물을 건축한 후 연구시설 용도로 사용하여야 한다. 건축물 주용도 중 업무시설은 연구시설의 부대시설에 한한다.
- (개발기한의 준수의무) 사업자는 토지매매계약체결일로부터 18개월 이내에 공사착공을 하여야 하며, 착공일로부터 24개월 이내에 준공하여야 한다. 단 불가피한 사유 발생 시 공사 준공 일정은 1회, 최대 6개월까지 연장 요청이 가능하다. 연장 요청 시 그간 추진상황을 제출하여야 하며, 경제청은 연장 승인 여부를 판단한다.
- (용적률 준수의무) 사업자는 사업부지 최대 개발면적의 30% 이상을 건축하여야 한다. 최대 개발면적이란 사업부지 면적에 최대 용적률을 곱한 면적을 말한다. 단계별 개발은 허용하지 않는다.
- (건축관련 준수의무) 건축허가 신청 시 사업계획서 상 건축연면적의 10%를 초과하여 감소하여 신청할 수 없다. 지하 주차장을 필수적으로 건립하여야 한다.
- (재산의 담보제공 및 처분제한) 사업자는 토지매매계약체결일로부터 5년간 사업부지 또는 부지 내 시설 등을 근저당 설정 등의 담보로 제공하거나 제3자에게 처분하여서는 아니된다. 아울러, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 따라 사업개시 신고 수리일로부터 5년 이내 용지와 건축물 처분을 제한한다(단, 5년 이내 처분 시에는 관리 기관(경제청)에 양도하여 처분하여야 한다). 단, 준공일 이후에는 사업부지 또는 부지 내 시설 등을 본사업 수행의 목적을 위하여 근저당 설정 등 담보로 제공이 가능하다.

- (산업단지 입주계약 의무) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조 등에 따라 토지매매계약 체결 후 관리기관(경제청)과 산업단지 입주계약을 체결하여야 한다.
- (소유권 이전 이후의 의무이행 담보) 의무사항 위반 등으로 토지매매계약 해제 시 매도자가 재매수할 수 있는 권리를 보유한다.(토지매매계약에 환매특약 명기 및 환매부기등기)
- (감정평가액) 용지공급 지침서에 제시된 건축물 용도 중 부용도에 대해 경제청이 감정 절차를 거쳐 확정하는 감정평가 금액이 적용되며 감정평가금액은 우선협상대상자와 토지매매계약 체결 전에 경제청의 토지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정한다.

4. 사업신청 자격

- 신청자는 “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”, “지방자치 단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”, “독점규제 및 공정거래에 관한 법률” 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분에 의하여 신청자격이 제한 또는 정지된 자에 해당되지 않는 자 이어야 한다.
- 1필지에 1개 법인 단독 분양 신청만 가능하다.
- 신청자는 국내 법인으로서 사업계획서대로 직접 사업을 영위할 자이어야 한다.
- 신청자가 분양 공고일 현재 인천광역시 내 있는 기존 사업장을 분양 대상으로 단순 이전하는 경우 분양 신청 불가하다. (신·증설만 가능)
- 인천경제자유구역 내 산업·연구시설용지에 토지 분양 사업을 신청하여 진행 중인 자(자격 검증, 협의, 소송, 계약 등 포함) 또는 토지 분양을 통해 입주한 기업은 이번 공모 사업에 참여할 수 없다.
- 신청자는 대기, 수질 등 환경관련법 및 관련 제반규정상 적합한 입주시설로 사업계획을 작성하여야 하며 부적합 입주시설로 판명 시 입주심의 대상에서 제외된다.

5. 사업자 선정 기준 및 일정

○ 사업자 선정방법

- 신청자가 제출한 사업계획서에 대한 사전검토와 본평가로 사업자를 선정한다.
- 사전검토는 제출서류의 적정성, 연구소 설립 관련 규정 적합성, 환경 관련 규정 적합성 등에 대해 소관부서가 검토하고, 그 결과를 평가위원회에 보고한다.
- 사업계획서 평가는 사업능력 평가(정량 평가)와 사업계획 평가(정성 평가)로 이루어진다.
 - 사업능력 평가: 기업현황, 재무현황, 연구능력, 기술능력(총 400점)
 - 사업계획 평가: R&D 운영계획, 자원확보계획, 시설건립 계획(총 600점) 및 가점(인천시 기여방안, 총 100점)
- 사업계획서 평가 종합점수 1순위 신청자가 우선협상대상자가 된다.(가점 포함 종합점수 700점 이상인 경우에 한함)
- 평가대상 신청자가 1인으로 경합이 없는 경우 평가결과 합산점수가 700점 이상인 경우에 한하여 그 신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- 우선협상대상자는 개별통보하며, 경제청과 사업부지에 대한 토지매매계약을 우선적으로 체결할 수 있는 지위에 있는 자를 의미한다.

○ 추진일정

구분	일정	비고
질의서·사업의향서 접수	'23.12.20(수) (13시~17시)	인천광역시 연수구 아트센터대로 175(지타워) 문화동 2층 기업지원센터
사업신청 접수	'24.1.24(수) (13시~17시)	
사업계획 평가	'24.1.31(수)	평가위원회 개최
우선협상대상자 통보	'24.2.2(금)	개별 통보

※ 상기 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경제청은 경제청 홈페이지(민원소통>고시·공고)를 통하여 그 변경 내용을 게시한다.

6. 계약체결 및 대금납부방법

○ 계약체결

- 우선협상대상자 발표 후 토지매매계약을 체결한다.

○ 대금납부방법

- 일시납: ① 계약금(계약일자: 매매대금의 10%),
 ② 중도금(계약일로부터 3개월 이내: 매매대금의 40%),
 ③ 잔 금(계약일로부터 6개월 이내: 매매대금의 50%)
- 사업자가 원할 경우 다음과 같이 분할 납부할 수 있다.
 - ① 1년간 3개월 단위(4회)로 균등분납을 원칙으로 한다.
 - ② 분할납부에 따른 연부 이자율은 전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 “신규 취급액 기준 COFIX”금리를 적용한다.
 - ③ 할부이자는 할부대금 납부 시 일할 계산하여 납부한다.

7. 제출서류

- 제출 서류는 용지공급 지침서 참고

8. 유의사항

- 우선협상대상자 선정 이후 우선협상대상자의 귀책사유로 계약이 체결되지 않거나 해제되는 등의 경우, 해당 업체는 향후 인천경제자유구역 내 입주에 불이익을 받을 수 있다.
- 토지매매계약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 선정된 사실이 발견될 때에는 우선협상대상자 선정 및 계약을 무효로 하고 계약금은 경제청에 귀속된다.
- 신청자는 사업부지에 대하여 사전에 필히 현장을 확인하여야 하고 신청방법, 토지사용, 시설건립, 계약해제 등 상세한 사항은 “용지공급지침서”에 명시되어 있으므로 필히 열람 숙지하여야 한다.
- 공고 이후 일부 변경된 사항이 있거나 보충할 내용이 있는 경우, 또는 참고할 자료가 추가된 경우 경제청 홈페이지(www.ifez.go.kr) 민원소통>고시·공고 란에 수시로 게시할 계획이니 참고하기 바라며, 홈페이지에 게시된 내용을 숙지하지 아니하여 발생한 불이익에 대한 책임은 신청자에게 있다.

■ 문의: 인천경제자유구역청 신성장산업유치과(032-453-7374)

2023. 12. 6.

인천광역시경제자유구역청