

-송도국제도시 지식정보산업단지 기업 연구소 유치 공모-

용 지 공 급 지 침 서

2023. 12

<유 의 사 항>

1. 송도국제도시 내 산업·연구시설용지는 입주 신청 기업이 제출하는 사업계획 심의에 의하여 공급하는 부지로서 용지를 공급받은 업체는 사업계획에 따라 개발하여야 하므로 입주신청 시 유의하시기 바랍니다.
2. 제출하는 사업계획서는 심의의 기초자료이므로 각 평가 항목이 누락되거나 부실할 경우, 해당 항목에 대한 평가에서 불이익을 받을 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다.
3. 금회 공급대상 토지는 사업계획에 따른 건축물 준공일(사용승인일)까지 근저당 설정 등의 담보제공이 불가하오니 신청 시 유의하시기 바랍니다.

목 차

I. 사업개요

1. 인천경제자유구역 송도국제도시 조성 개요	1
2. 사업의 개요	4
3. 사업대상지 상세	6
4. 사업수행 주요조건	8

II. 사업신청 관련 사항

1. 일반사항	9
2. 사업신청 자격	10
3. 사업신청 방법	10
4. 사업신청 서류	11
5. 사업계획서 작성 지침	12
6. 사업계획서 제출	13

III. 사업계획 평가(우선협상대상자 선정)

1. 평가개요	14
2. 사업계획 평가 기준	15
3. 평가위원회 역할, 구성 및 운영	16
4. 평가위원회 개최 일정	17

IV. 토지매매계약 주요사항

1. 기본원칙	17
2. 주요내용	17

V. 추진일정 및 질의응답

1. 추진일정	22
2. 질의서·사업의향서 제출	23

제출서류(서식)	24
----------------	----

별첨(세부평가기준 등)	51
--------------------	----

용 지 공 급 지 침 서

I 사업개요

1. 인천경제자유구역 송도국제도시 조성 개요

1.1 사업현황

- 명 칭: 인천경제자유구역 송도국제도시
- 위 치: 인천광역시 연수구 송도동 일원
- 면 적: 53.36km²
- 목표연도: 2030년
- 계획인구: 265,611명(104,112세대)
- 총괄사업시행자: 인천광역시(인천광역시경제자유구역청)

1.2 기본방향

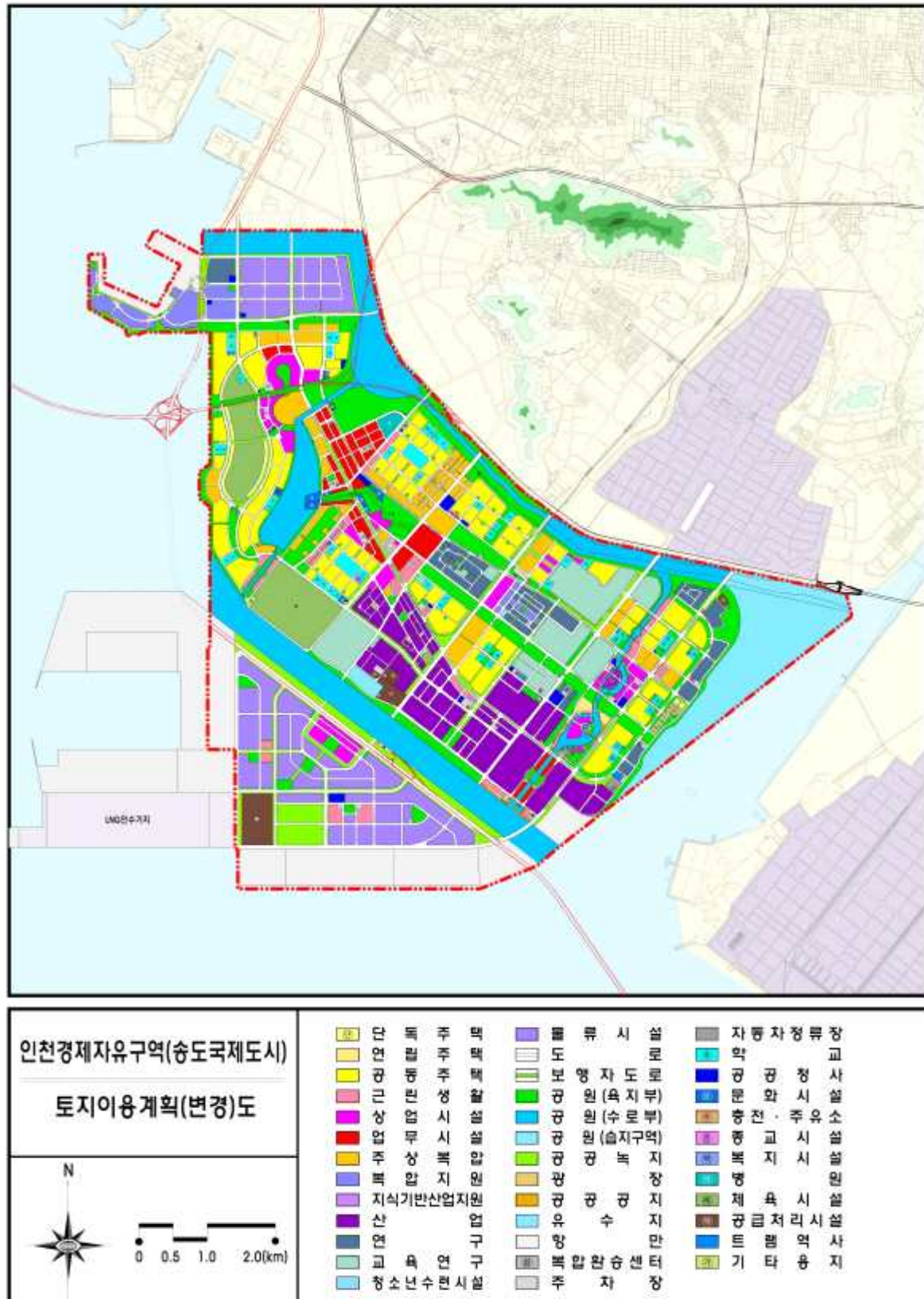
- 다국적기업 아·태본부 및 국제업무의 거점지
- 고도 지식기반산업 집적단지
- 산업과 학술, R&D가 연계되는 클러스터 조성
- 컨벤션센터 및 전시장 등을 포함하는 국제비즈니스센터 조성
- 동북아 물류의 거점지

1.3 주요전략

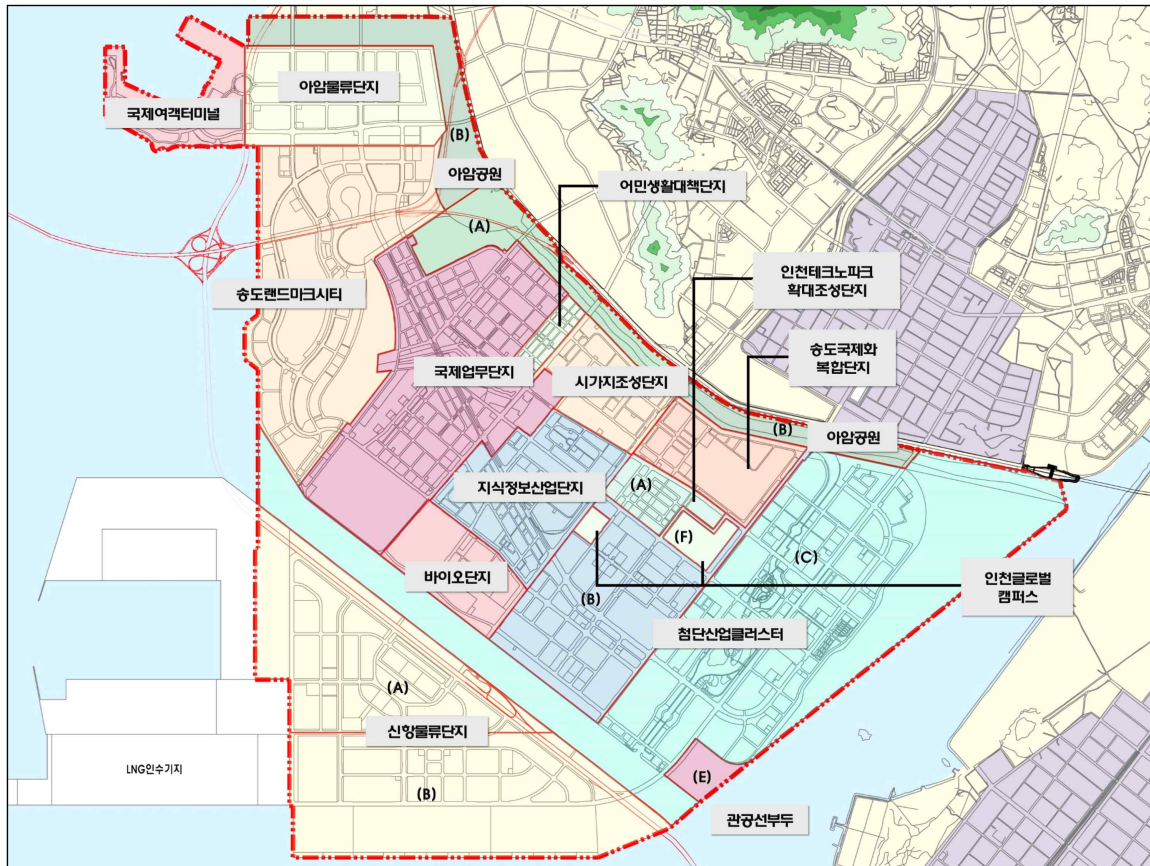
- 동북아 경제중심지로서의 기능 확보
- 외국인 선호환경 조성
- 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전방안 마련
- 국가경제 활성화 및 지역발전 유도
- 각종 기반시설 확충 및 신설
- 원활한 자원조달 방안 마련
- 신속하고 편리한 행정지원

1.4 조성계획(2023.3.22. 고시 개발계획 기준)

○ 토지이용계획도



○ 단위개발사업지구



<송도국제도시 사업구역>

명칭	위치	면적(m ²)	비고
시가지조성단지	2공구	1,303,042.8	
지식정보산업단지	2.4공구	2,401,744.7	
어민생활대책단지	1공구	314,342.0	
바이오단지	4공구	1,316,963.0	
국제업무단지	1~4공구	5,803,594.4	
아암공원(A)	1.2공구	1,494,153.8	
아암공원(B)	7.8.9.11공구	2,293,267.3	
송도국제화복합단지	7공구	1,416,713.6	
인천테크노파크 확대조성단지(A)	7공구	651,758.2	
첨단산업클러스터(B)	5공구	3,541,283.5	
첨단산업클러스터(C)	11공구	12,452,645.0	
첨단산업클러스터(E) 관광선부두	11공구	325,800.0	
인천글로벌캠퍼스(F)	5.7공구	389,273.8	
송도랜드마크시티	6.8공구	5,795,243.5	
아암물류단지	9공구	2,625,730.2	
국제여객터미널	9공구	1,324,346.1	
신항물류단지(A)	10공구	4,386,330.0	
신항물류단지(B)	10공구	5,525,315.0	
합계	-	53,361,546.9	

2. 사업의 개요

2.1 사업의 목적

- ‘송도국제도시 지식정보산업단지 기업 연구소 유치 공모 용지공급 지침서’(이하 “본 지침”이라 한다)는 인천광역시경제자유구역청(이하 “경제청”이라 한다)이 인천경제자유구역의 활성화를 위하여 송도국제도시 지식정보산업단지에 첨단 산업 분야 기업 연구소 유치를 위한 사업자 공개모집(이하 “본 공모”라 한다)에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

2.2 용어의 정의

- “사업대상지(사업부지)”라 함은 하단의 제안된 사업계획 수행의 대상이 되는 토지를 말한다.
- “신청자”라 함은 사업대상지의 사업자로 선정되기 위해 본 지침에 따라 사업 신청서류(사업신청서와 부속서류)를 제출한 자를 말한다.
- “우선협상대상자”라 함은 평가위원회의 평가결과에 따라 사업대상지에 대한 토지매매계약을 체결할 수 있는 자를 말한다.
- “사업자”라 함은 공급대상자로 선정되어 토지매매계약을 체결한 자를 말한다.
- “본 사업”이라 함은 신청자가 제출한 사업계획에 따른 시설건립 사업을 말한다.
- “착공일”이라 함은 본 사업을 위한 공사 착공신고 완료일을 말한다.
- “준공일”이라 함은 본 사업을 위한 건축물 사용승인일을 말한다.

2.3 공모사업 개요

- (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
- (토지공급가) 조성원가(주용도, 80%) + 감정평가액(부용도, 20%)
 - 주용도, 부용도 비율에 따라 가중 평균하여 계산
 - ※ 조성원가: 774,201원/㎡(약256만원/3.3㎡)
 - ※ 감정평가: 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 지침상의 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 한한다.

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

- 그림 삽입을 위한 여백 -

3. 사업대상지 상세

3.1 위치도



3.2 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

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

※ 용도별 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표1] 참고

3) 건축물 용도 관련 제한사항

- 건축물 주용도 중 업무시설은 연구시설의 부대시설에 한한다.

4) 부지가격: 조성원가(주용도, 80%) + 감정평가액(부용도, 20%)

- 주용도, 부용도 비율에 따른 가중 평균하여 계산
 - 조성원가: 774,201원/m²(약 256만원/3.3m²)
 - 감정평가: 우선협상대상자와 토지매매계약 체결 전에 경제청의 토지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정한다.

5) 기타사항

- 가. 본 지침에서 언급되지 않은 사항은 해당지구 지구단위계획의 규정 또는 해당법규나 관련 조례에 따르도록 하며, 지침의 내용은 관련 법령의 완화된 적용을 의미하지 않으며, 만약 지침과 관련 법령의 규정이 상이할 경우 관련 법령에 따르도록 한다.
- 나. 모집공고 이후에 지구단위계획, 관리기본계획 등이 변경될 경우 변경·고시된 내용을 따르도록 한다.

4. 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」 제38조에 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. 감정평가수수료는 우선협상대상자가 부담한다.

II 사업 신청 관련 사항

1. 일반사항

- 본 사업의 사업자 선정 관련 제반업무는 경제청에서 시행한다.
- 신청자는 관계 법령, 실시계획, 공개모집 공고문, 본 지침에서 명시한 사항, 기타 용지매입 및 시설건립에 관련된 모든 사항에 관하여 사업신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 경제청은 신청자가 관련법령 및 공고 등을 숙지하고 사업신청을 하였으며 토지매매계약서에 위 내용이 포함되는 것에 대해 동의한 것으로 간주한다.
- 신청자가 사업신청서류{사업신청서와 부속서류([서식]1~11 포함)}를 미비하여 제출한 경우 및 제출하는 서류를 허위로 작성한 경우 사업신청 무효 혹은 평가 제한될 수 있다.
- 경제청은 본 지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 사업신청서 접수 후 사업계

획서 평가에 필요한 경우 신청자에게 추가자료를 요구할 수 있다. 이 경우 신청자는 이에 따라야 한다.

- 공고일 이후 공고내용, 본 지침의 일부 변경 및 조정사항 등의 발생 시에는 경제청의 홈페이지(www.ifez.go.kr>민원소통>고시·공고)에 공고한다.
- 본 공모사업 관련한 정보제공 및 문의처는 아래와 같다.
 - 공고, (변경)공고 및 관련사항: 경제청 홈페이지(IFEZ>민원소통>고시·공고)
 - 사업대상부지 포함 실시계획(지구단위계획 포함): 경제청 홈페이지(투자개발>투자지구)
 - 문의처: 인천광역시경제자유구역청 신성장산업유치과 (032)453-7374

2. 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.

3. 사업신청 방법

- 신청자는 법인대표자 명의로 신청하여야 한다.
- 신청자와 토지매매계약 체결주체는 동일인이어야 한다.
- 신청자는 사업대상지에 대해 사전에 필히 현장 및 기타 제반사항을 확인한 후 사업 신청하여야 한다.
- 신청자는 신청서 접수 기간 내에 경제청에 사업계획서 및 관련서류 등을 제

출하여야 하며 방문 접수에 한해 인정한다.(우편접수 불가)

○ 제출한 신청서류는 정정 및 취소가 불가하며 일체 반환하지 아니한다.

4. 사업신청 서류

○ 신청자가 사업신청 시 제출하는 서류(사업신청서류)는 다음과 같다. 모든 제출 서류는 국문으로 작성된 것이어야 하며, 부득이 영문으로 작성된 서류를 제출하는 경우에는 반드시 국문번역본을 제출하여야 한다. 자세한 사업신청서류 목록은 [서식11]을 참고한다.

- 사업신청서
- 위임장 및 재직증명서(대리인 참석 제출할 경우)
- 사업자등록증
- 법인등기부등본
- 법인인감증명서
- 사용인감계(사용인감계 사용시)
- 서약서
- 청렴서약서
- 참가자격제한 확인서
- 사업계획서1(사업능력평가 자기평가표 및 증빙서류)
- 사업계획서2(사업계획서 및 증빙서류)
- 사업계획서3(사업계획요약서)
- 사업신청 확인증

○ 상기 사업신청서류 및 각종 증빙서류는 본 지침에 별도로 명시된 경우를 제외하고 본 사업 공고일 이후 발행된 것만 유효하다. 단, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.

○ 상기 사업신청서류는 원본으로 제출해야 하며, 사본 제출이 불가피한 경우 인감도장 날인 후 원본대조 여부를 표시하여야 한다.

○ 신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담한다.

○ 사업과 관련하여 경제청에 제출하는 각종 서류의 날인에 사용하는 인감은 반드시 사업신청서 부속서류에 신고한 법인인감을 사용하여야 한다. 사용인감을 사용하는 경우 사용인감을 신고하여 사용하여야 한다.

5. 사업계획서 작성 지침

- 신청자는 사업계획서의 주요사항이 이행되지 않거나 실제 실행과 차이가 있는 경우 토지매매계약 해제, 위약금 납부 등 불이익을 받을 수 있으므로 실현가능성을 고려하여 성실히 작성하여야 한다.
- 신청자는 사업계획서 작성 시 사업계획서 평가기준에 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- 신청자는 관련 제반 규정상 적합한 입주시설을 대상으로 사업계획을 작성하여야 하며 입주 부적합 시설로 판명 시 평가 대상에서 제외된다.
- 사업계획서는 사업계획서 양식(서식9-2)에 의거한 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 신청자의 유형에 따라 필요시 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다.
- 사업계획서는 분명하고 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성하되, 표와 그림을 제외하고는 A4용지 단면에 한글(HWP)이나 MS-WORD 또는 엑셀을 사용하여 글자크기는 12포인트로 작성함을 원칙으로 한다. 명확한 의사전달을 위하여 한자 등의 사용이 불가피할 경우 한글로 표기하고 괄호 안에 외국어나 한자를 표기한다.
- 금액산출기준은 본 공고일 현재의 불변가격으로 하며, 화폐단위는 원화로 표기함을 원칙으로 하되, 증빙서류 등에 사용된 화폐단위가 외국통화로 표기된 경우 공고일 현재 금융결제원이 공고한 매매기준율에 의거 원화로 환산한 수치를 병기한다.(감사보고서는 제외)
- 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하되, 각종 증빙서류 등이 미터법 이외의 도량형으로 작성되었을 경우 미터법으로 환산한 수치를 병기하여야 한다.
- 사업계획서는 A4 용지크기로 작성하고 100페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정 및 쪽번호 부여에서 제외하고, 부속서류 중 포함시키기 어려운 자료는 별도 제출한다.
- 신청자는 제출의무 서류가 아니더라도 경제청의 요구가 있거나 사업계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- 사업계획서의 모든 면은 일련번호로 쪽 번호가 부여되어야 하며, 면이 유실되지 않도록 종좌철 형태(책자식, 스프링 제본 금지)로 작성하여야 한다.

6. 사업계획서 제출

- 사업계획서는 사업능력평가서, 사업계획평가서, 사업계획요약서, 사업계획 설명자료로 구성되며, 각 원본 1부 및 사본을 제출하고, 각 자료가 저장되어 있는 저장물(USB) 2개를 함께 제출한다.

<사업계획서 제출>

- 사업능력평가서 원본 1부(인감날인), 사본 9부(총 10부)
 - 사업능력평가표(표지), 사업능력평가 자기평가표, 사업능력평가 관련 재무현황 확인서, 연구개발비 확인서
 - 기업부설연구소·연구개발전담부서 인정서, 신용평가등급확인서, 기술인증 증서 사본, 특허·실용신안 증서 사본 필수 포함
- 사업계획평가서 원본 1부(인감날인), 사본 14부(총 15부)
 - 사업계획평가표(표지), 사업계획서 필수 포함 및 증빙 서류(타인자본조달 증빙 서류 등, 필요시)
- 사업계획 요약서 원본 1부(인감날인), 사본 14부(총 15부)
- 사업계획서 설명자료(PPT) 원본 1부(인감날인), 사본 9부(총 10부)
- 사업계획서와 요약서 전산파일이 담긴 저장물(USB) 2개
- 증빙서류(필수)
 - 외부감사 대상 기업: 감사보고서, 제조회가명세서, 기타원가명세서(연구개발비와 관련이 있는 경우에 한함)
 - 외부감사 비대상 기업: 재무제표확인원, 제조회가명세서, 기타원가명세서(연구개발비와 관련이 있는 경우에 한함) 및 연구개발비 관련 계정별 원장

- 사업계획서의 원본은 표지에 신청자의 상호 및 대표자의 성명을 기재하고, 신청자의 인감을 날인하여야 한다. 사본의 경우 상호와 대표자의 성명을 기재하지 않는다. 원본과 사본은 각 표지 좌측 상단에 부수 연번을 기입한다.
- 사업계획서에는 불가피한 경우를 제외하고 심볼마크, 로고, 슬로건 등 신청자 식별 혹은 홍보 등을 위한 이미지, 문자 등을 포함하지 않는다.
- 제출된 사업계획서 등 신청서류는 수정 또는 보완할 수 없고, 일절 반환하지 아니하며, 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 경제청에 귀속된다.
- 신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련 법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 신청자의 동의 없이 타인에게 공개해서는 아니 된다.
- 사업신청서류 제출 일시 및 장소
 - 일시: 2024. 1. 24.(수) 13시 ~ 17시
 - 장소: 인천광역시 연수구 아트센터대로 175 지타워 문화동 2층 기업지원센터
 - 문의: 인천광역시경제자유구역청 신성장산업유치과(032)453-7374)

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

1. 평가개요

- 평가는 신청자가 제출한 사업계획서에 대한 사전검토와 본평가로 구성된다.
- 사전검토는 신청자의 사업계획서에 대해 제출 서류의 적정성, 연구소 설립 관련 규정 적합성, 환경 관련 규정 적합성 등에 대해 소관부서가 검토하고, 그 결과를 평가위원들에게 보고한다.
- 본평가는 신청자가 제출한 사업계획서에 대해 하단의 사업계획 평가기준에 의거하여 사업능력 평가(정량 평가, 배점 400점)와 사업계획 평가(정성 평가, 배점 600점+가점 100점)로 진행하며, 평가기준에서 제시한 평가항목에 대하여 평가에 필요한 자료가 제출되지 않았거나 자료가 제출된 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가항목에 대하여는 0점으로 처리한다.
- 사업능력 평가는 공모사업 담당부서에서 평가하며, 사업계획 평가(가점사항 포함)는 평가위원회를 개최하여 평가위원들이 평가한다.
- 사업능력 평가와 사업계획 평가(가점 포함) 결과를 합한 종합점수가 700점 이상인 신청자에 한하여 최고득점을 획득한 1순위자를 우선협상대상자로 선정한다. 평가 결과 동점자가 있을 경우 R&D 운영계획, 재원확보 계획, 시설건립 계획 순으로 고득점자를 우선협상대상자로 선정한다.
- 평가 대상 신청자가 1인으로 경합이 없는 경우에는 평가결과 합산점수가 700점 이상인 경우에 한하여 그 신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- 우선협상대상자는 경제청과 사업대상지 토지매매계약 체결을 추진한다. 단, 우선협상대상자는 사업대상지 토지매매계약을 우선적으로 체결할 수 있는 지위에 있는 자를 의미하며, 특별한 사정으로 인하여 협상 결렬 또는 우선협상대상자가 토지매매계약 체결 포기 시 평가 결과 700점 이상인 신청자를 대상으로 차순위 신청자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- 우선협상대상자는 선정 후 7영업일 이내 착공 준비기간에 대한 경제청의 안내를 받고 대표이사의 친필 서명 확인을 공문으로 제출한다.
- 우선협상대상 선정 후 6개월 내 토지매매계약체결 안 될 시 우선협상대상자 선정이 취소된다. 단, 부득이한 경우 경제청 승인 하에 6개월 내 1회에 한해 기간을 연장할 수 있다. 상기 기간 내 우선협상대상자가 토지매매계약을 체결하지 않을 경우 경제청은 차순위 신청자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

2. 사업계획 평가 기준

구분	평가항목	평가요소	배점	비고
사업능력 평가 (정량평가)	기업현황	- 총 자산규모(직전 사업년도 말 기준) - 매출액(최근 3년간 평균)	100	감사 보고서, 신용평가 등급확인서 확인
	재무현황	- 부채비율(최근 3년간 평균) - 영업이익률(최근 3년간 평균) - 신용등급	100	
	연구능력	- 연구인력 수 - 매출액 대비 연구개발비율(최근 3년간 평균) - 연구개발비 규모(최근 3년간 평균)	150	감사보고서 등
	기술능력	- 기술 인증 수 * ISO인증, 신기술(NET)인증, 신제품(NEP)인증, 우수재활용제품(GR), 한국제품인정제도(KAS), 녹색인증, 이노비즈기업, 우수중소기업 - 특허·실용신안(등록건수)	50	증서 사본 등
	소 계		400	
사업계획 평가 (정성평가)	R&D 운영계획	- 사업의 목표, 내용, 일정 등의 정합성 - 연구 분야의 첨단성, 지역산업과의 연계성과 전후방 산업 발전 기여도 - 고용계획, 국내외 협력 네트워크 구축 방안 (공동 R&D, 인력 교류, 수출 등)	300	
	재원확보 계획	- 총사업비 산정 및 연차별 투입계획 - 재원조달계획 및 실현가능성	200	
	시설건립 계획	- 용도별 공간계획 - 주차장 계획(지하주차장 여부, 법정 주차대수 초과 등) - 용적을 계획(최대 개발 면적의 30% 이상) ※ 최대 개발면적= 사업부지 면적 × 최대 용적률 - 친환경 계획	100	
	소 계		600	
가점	인천시 기여방안	- 인천시 기업과의 동반 성장, 기업지원, 산학연 프로그램 계획	100	
합 계			1100	

- 사업능력 평가(정량평가)는 상기 평가기준과 [별첨1]의 세부평가기준에 따라 공모사업 담당부서가 평가한다.
- 사업계획 평가(정성평가)는 상기 평가기준표에 의거하여 신청자 대상 차등방식(가점사항 제외)으로 상대 평가하는 것을 원칙으로 하되, 평가위원회의 의결에 따라 구체적인 평가항목과 배점방법 등을 조정할 수 있다.
- 사업계획 평가 중 가점은 사업계획에 해당 내용이 작성된 경우에 한하여 평가점수를 부여한다.

3. 평가위원회 역할, 구성 및 운영

1) 역할

- 평가위원회는 본 사업의 사업자 선정을 위하여 평가기준 의결, 사업계획 평가 및 우선협상대상자 선정의 역할을 한다.

2) 구성

- 평가위원회는 국가와 다른 지방자치단체 공무원 및 해당분야의 전문가 등으로 구성된 7인~10인 이내의 위원으로 구성된다.
- 경제청은 평가위원회 구성을 위하여 구성인원의 3배수 이상의 평가위원 예비명부를 작성하고 고유번호를 부여한다.
- 신청자가 사업신청서류 제출 시 고유번호를 추첨하고 다빈도 순으로 평가위원을 선정하며, 평가위원 중 불참자가 있는 경우를 대비하여 예비평가위원을 추가로 선정할 수 있다.(동일 빈도시 고령자 순으로 선정)

3) 운영

- 평가위원회는 위원 3분의 2이상(5인 이상) 출석으로 개최되며 위원장은 호선으로 선출되고 사업계획 평가할 수 있다.
- 평가위원은 사업계획을 평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 공정하고 객관적으로 평가에 임해야 한다.(서약서 징구)
- 평가는 평가위원회가 서면평가로 진행한다. 단, 평가절차 상 필요하다고 판단될 경우 신청자는 별도 통보에 따라 기 제출한 사업계획서(설명자료)로 사업발표하여야 한다. 발표의 내용은 제출한 사업계획서 내용과 동일하여야 하며, 일정 및 발표시간 등은 개별 통보한다.
- 평가위원회는 신청자가 사업신청서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위 서류를 제출하거나 정당한 사유없이 사업계획평가를 위한 질의사항에 답변하지 않는 경우에는 해당 신청자를 평가대상에서 제외할 수 있다.

- 평가위원회의 평가과정에서 적격업체가 없다고 판단될 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 않을 수 있다.
- 평가위원회의 평가과정, 평가결과 및 평가관련 자료(사업계획서 포함)는 일체 비공개하며 우선협상대상자는 개별 통보한다.

4. 평가위원회 개최 일정

- 일자&장소
 - 개최일자: 2024. 1. 31.(수)
 - 개최장소: 인천광역시 연수구 아트센터대로 175 G타워
- 상기 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경제청은 경제청 홈페이지(IFEZ>민원소통>고시·공고))를 통하여 그 변경 내용을 게시한다.

IV

토지매매계약 주요사항

1. 계약체결 기본원칙

- 우선협상대상자는 우선협상대상자 통보일로부터 6개월 이내에 하단의 '2. 토지매매계약 주요내용'에 기재된 내용으로 경제청과 토지매매계약을 체결하여야 한다. 단, 부득이한 경우 경제청 승인 하에 6개월 내 1회에 한해 기간을 연장할 수 있다.
- 상기 기한 내에 계약을 체결하지 않을 경우 경제청은 우선협상대상자 선정을 무효로 하며, 차점 신청자와 협상하여 계약체결 할 수 있다. 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 경제청과의 다른 계약이나 공모 등에서 불이익을 받을 수 있다.
- 토지매매계약 체결 후 사업신청 시 제출한 사업계획의 중대한 변경이나 국내법에 의한 특수목적법인(SPC 등) 설립을 통해 사업자 지위를 승계하는 등의 행위는 일체 허용되지 않는다.

2. 토지매매계약 주요내용

1) 지정용도의 사용

- 사업자는 본 건 모집공고 및 본 지침에서 규정된 바와 같이 경제청에 제출한

사업계획서 상에 확약한 대로 사업부지를 매수하여 건물을 건축한 후에 지정 용도로 사용하여야 한다.

2) 매매대금 및 납부방법

- 매매대금은 원화로 지급한다.
- 매매대금은 일시납으로 계약금(매매대금의 10%)은 계약체결과 동시에 납부하고 중도금(매매대금의 40%)은 계약체결 후 3개월 이내, 잔금(매매대금의 50%)은 계약체결 후 6개월 이내에 납부하여야 한다.
- 사업자가 원할 경우 다음과 같이 분할 납부할 수 있다.
 - 1년간 3개월 단위(4회)로 균등분납을 원칙으로 한다.
 - 분할납부에 따른 연부 이자율은 전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 “신규 취급액 기준 COFIX” 금리를 적용한다.
 - 할부이자는 할부대금 납부 시 일할 계산하여 납부한다.
- ※ 매매대금 납부 약정일 이전에 납부하더라도 선납할인은 적용하지 아니하며 착공 전 매매대금을 완납하여야 함

3) 연체요율 및 변제충당순서

- 연체요율은 ‘공유재산 및 물품관리법 시행령’ 제80조 제1항에 의거하여 연체 기간에 따라 연 12 ~15%를 적용한다.
- 대금의 변제충당순서는 1)소정의 위약금 또는 변상금, 2)지연손해금, 3)분납이자, 4)분납잔금의 순에 의한다.

4) 개발기한의 준수

- 사업자는 토지매매계약체결일로부터 18개월 이내에 사업계획서에 명시된 건축물의 건립을 위하여 공사착공을 하여야 하며, 착공 기한을 준수하지 못할 시 계약은 해제되고 환매권이 행사된다.
- 사업자는 착공일로부터 24개월 이내에 준공하여야 하며, 준공이 부득이하게 지연되는 사유 발생 시 1회, 최대 6개월까지 연장을 요청할 수 있다. 준공 기한을 준수하지 못할 시, 계약은 해제되고 환매권이 행사된다.

5) 면적기준 및 정산

- 측량결과 등에 따라 면적의 증감 시 토지매매계약 체결 당시의 매각단가에 의하여 정산하기로 한다.

6) 건축허가 신청 전 건축계획에 대한 사전협의

- 사업자는 목적용지 상 시설물의 건축허가를 신청하기 전에 건축계획에 대하여 경제청과 사전협의를 거쳐야 하며, 협의 결과 상호 양해한 내용대로 건축허가를 신청하여야 한다.
- 사업자는 사업계획서 상 건축연면적의 10%를 초과하여 건축허가를 신청할 수 없다.

7) 사업부지의 사용승낙

- 사업자는 매매대금 완납 전이라도 건축 인허가 및 각종 심의 신청 용도의 토지사용 승낙을 신청할 수 있다.
- 사업자가 매매대금을 완납하지 않은 상태에서 토지사용승낙을 신청하는 경우에는 미납잔금의 지급을 보증하기 위하여 금융기관의 지급보증서, 건설공제조합의 지급보증서 또는 보험사업자가 발행한 보증보험증권을 제출하여야 한다.

8) 수인의무

- 사업자는 사업용지상의 송도국제도시 지식정보산업단지의 개발계획 및 실시계획(변경내용 포함), 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법(公法)상 부담이 있음을 이유로 하여 매매대금의 감액이나 지급지연 또는 매매계약의 해제를 요구할 수 없으며, 기타 일체의 책임을 경제청에 물을 수 없다.
- 사업자는 건축허가 조건으로 생활폐기물 자동집하 투입구 설치 및 쓰레기 이송관로 연장 설치 등이 필요한 경우 이에 소요되는 비용을 부담한다.
- 사업자는 전력, 상수 등 사업에 필요한 기반시설의 공급 가능여부를 사전에 관련 기관과 협의하여 확인하여야 하며, 이를 미이행하여 기반시설 공급 불가로 사업이 불가능할 경우 이로 인한 모든 책임은 사업자에게 있다.
- 사업자는 토지매매계약 체결 후 1개월 내에 착공 준비 및 일정에 대한 계획서(착공 계획서)를 경제청에 제출해야 한다.
- 경제청이 기타 사업계획서 이행 여부를 확인하기 위하여 관련 자료를 수시로 요청하는 경우 사업자는 이에 응하여야 한다.

9) 재산의 처분 금지

- 사업자는 토지매매계약체결일로부터 5년간 사업부지 또는 부지 내 시설 등을 근저당 설정 등의 담보로 제공하거나 제3자에게 처분하여서는 아니된다. 단, 준공일 이후에는 사업부지 또는 부지 내 시설 등을 본 사업 수행의 목적을

위하여 근저당 설정 등 담보로 제공이 가능하다. 사업자가 이를 위반하는 경우에는 사업자는 매매대금에서 계약금을 제외한 금액을 지급받음과 동시에 목적토지의 소유권을 경제청에게 이전하고 목적토지를 원상회복하여 명도하여야 한다.

- 사업자는 「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

10) 계약의 해제

- 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우에는 경제청은 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 경제청은 토지매매대금에서 계약금 상당의 금원은 위약벌로서 몰취하고 공제한 금원을 사업자에게 지급함과 동시에 사업자는 토지 소유권을 경제청에게 이전하고 토지를 인도하여야 한다.
 - 사업자가 허위서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법에 의하여 공급대상자로 선정되었거나 매매계약을 체결한 경우
 - 지정용도 사용의무를 위반하여 사용한 경우
 - 사업자가 준공일 전에 목적 용지를 근저당 설정 등의 담보로 제공한 경우
 - 사업자가 착공기한 또는 준공기한 이내에 착공 또는 준공하지 아니하는 경우
 - 사업자가 본 사업의 사업계획대로 시설 건립을 하지 않거나 사업계획상 연면적의 10%를 초과하여 감소한 면적으로 건축허가를 신청한 경우
 - 사업자가 매매대금을 3개월 이상 연체한 경우
 - 사업자가 잔금을 납부하지 않고 목적용지를 무단사용한 경우
 - 사업자가 사업부지를 경제청의 동의없이 타인에게 양도, 임대, 기타 처분하였을 경우
 - 사업자가 준공 후 30일 이내에 정당한 사유없이 사업계획서에 따른 사업을 개시하지 아니하는 경우
 - 관계규정 등에서 규정한 제반사항을 위반하거나, 기타 사업자의 귀책사유로 매매계약의 이행이 심히 지연되거나 곤란한 것으로 인정되는 경우

11) 협의에 의한 계약해제

- 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우에는 공사착공 전 상호협의를 의해 토지 매매계약을 해제할 수 있다.
 - 인·허가 결과 사업계획서의 내용이 변경되어 사업목적을 달성할 수 없는 경우
 - 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

12) 소유권 이전

- 경제청은 사업자로부터 매매대금을 전액 수령하고 목적용지의 소유권을 사업자에게 이전한다.

13) 소유권 이전 이후의 의무이행 담보

- 경제청이 토지매매계약을 해제하는 경우 경제청은 매매대금 중 계약금을 제외한 나머지 금액으로 매수할 수 있는 일방적인 권리를 보유하며, 이를 위해 사업자는 소유권 이전등기가 완료됨과 동시에 환매특약의 등기를 설정하기로 한다.
- 경제청이 환매특약에 의하여 환매권을 행사하는 경우 사업자는 매매대금에서 계약금을 제외한 금액을 지급받음과 동시에 목적토지의 소유권을 경제청에게 이전하고 목적토지를 원상회복하여 명도하여야 한다
- 경제청은 환매특약에 의하여 사업부지를 환매하는 경우 환매대금에서 사업자가 경제청에게 지급할 모든 금액을 상계할 수 있다.

14) 기한의 이익상실

- 사업자에 대한 회생절차, 파산절차 또는 이에 준하는 절차가 신청되었거나 사업자가 발행한 어음 또는 수표가 부도처리된 경우 경제청은 사업자로 하여금 미납잔금 전액을 납부하도록 할 수 있다.

15) 조세·공과금의 부담

- 매매계약 체결일 이후 사업자에 대한 사업부지의 사용승낙 등의 사유로 발생하는 일체의 조세 및 공과금은 납부대상자 명의 주체와 관계없이 이를 사업자가 부담한다.

16) 등기비용의 부담

- 매매계약의 체결로 인한 소유권 등기 이전, 환매권 설정에 소요되는 제반비용은 사업자가 부담한다.

17) 통지

- 사업자는 매매계약 체결일 이후 사업자의 대표자 성명, 명칭 또는 주소, 사무실의 소재지가 변경된 경우에는 10일 이내에 이러한 사실을 경제청에게 통지하여야 한다.

18) 해석

- 상호 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 토지매매계약서, 모집공고, 본 지침의 순서대로 우선한다.

1. 추진일정

○ 본 사업의 총괄 사업추진 절차는 아래와 같다.

구분	모집절차	담당부서
계약단계	모집 공고	신성장산업유치과
	질의서·사업의향서 접수	신성장산업유치과
	사업신청서 접수	신성장산업유치과
	사전검토	관계 부서
	사업계획 평가 및 우선협상대상자 결정	신성장산업유치과
	토지매매계약 체결	기획정책과
	산업단지 입주계약 체결	도시건축과
인허가 단계	경관심의(연면적 5,000㎡ 이상)	도시디자인단
	건축허가	도시건축과 등
공사 단계	착공(계약체결 후 18개월 이내)	도시건축과
	준공(착공 후 24개월 이내)	도시건축과

○ 사업자 선정 일정은 아래와 같다. 다만, 아래의 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경제청은 경제청 홈페이지(민원소통>고시·공고)를 통하여 그 변경 내용을 고지한다.

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

2. 질의서·사업의향서 제출

- 질의는 서면질의에 한하며 질의자는 [별첨5] 서면질의서와 [별첨4] 사업의향서를 작성하여 아래와 같이 제출하여야 한다.
 - 일시: 2023. 12. 20.(수) 13시 ~ 17시
 - 장소: 인천광역시 연수구 아트센터대로 175 지타워 문화동 2층 기업지원센터
 - 문의: 인천광역시경제자유구역청 신성장산업유치과((032)453-7374)
 - ※ 상기 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경제청은 경제청 홈페이지(민원소통>고시·공고))를 통하여 그 변경 내용을 고지한다.
- 질의에 대한 답변은 경제청 홈페이지(민원소통>고시·공고)를 통해 일괄 게시되며, 게시된 답변은 본 지침과 동일한 효력을 갖는다.
 - 답변 시기는 사업부서의 검토 시간 등에 따라 달라질 수 있다.
- 사업의향서 제출은 사업 신청과 무관하다. 즉, 사업 신청이 사업의향서 제출자에만 한정하는 것은 아니고, 사업의향서 제출자가 반드시 사업신청 의무가 있는 것은 아니며 사업의향서 내용과 다르게 사업 신청 가능하다.