

송도 6·8 공구 개발사업시행자 공모 사업설명회

2017. 1. 10.

인천경제자유구역청
서비스산업유치과

목차

I	사업개요
II	참가신청 자격
III	공모진행일정
IV	사업제안서평가
V	기대효과
VI	Q & A

I 사업개요

송도 6·8공구 개발사업

- ✓ 대상지역 : 인천광역시 연수구 송도동 6·8공구 일원(개발토지현황표 참조)
- ✓ 부지면적 : 약 1,281,078.9m² (도면 참조)
 - 워터프론트 등 사업 계획에 따라 전체 토지 면적의 10% 범위 내외에서 사업면적 조정 가능
 - 개발컨셉에 따라, 체육시설(S1,S2,S3)부지는 장기 임대방식으로도 가능하며, 이 경우 임대에 따른 대부분은 관련 법령 및 조례에 따라 협의하여 결정함.

개발 방향

- ✓ 현 개발계획 컨셉을 활용한 사업자의 자유로운 제안 가능
 - 제안자의 사업계획에 따라 개발계획 변경 필요 예상 (소요기간 약 1년)



구 분	공모대상	용도별 현황					
	전체 공모지	합계	상업시설	체육시설	주상복합	단독주택	공동주택
면적 (평)	1,281,078.9m ² (약 38.75만평)	1,281,078.9m ² (약 38.75만평)	131,067.4m ² (R3~R7)	717,402.5m ² (S1~S3)	249,221.2m ² (M3, M4, M6)	120,251m ² (D1~D4)	63,136.8m ² (A7)

I 사업개요

사업대상지

구 분			면 적	
블럭	지 번	용도	m²	평
R3	398-11	상업용지	14,555.0	4,403
R4	398-8		8,506.0	2,573
R5	399-1		37,740.8	11,417
R6	398-6		11,712.2	3,543
R7	399-4		58,553.4	17,712
소 계			131,067.4	39,648
D1	393-3	단독주택	11,755.2	3,556
D2	393-6		14,911.2	4,511
D3	394-4		46,050.4	13,930
D4	394-5		47,534.2	14,379
소 계			120,251.0	36,376
A7	392-1	공동주택	63,136.8	19,099
소 계			63,136.8	19,099
S1	320	체육용지	125,854.5	38,071
S2	393-1		223,299.9	67,548
S3	394-1		368,248.1	111,395
소 계			717,402.5	217,014
M3	328	주상복합	37,473.7	11,336
M4	328		40,993.0	12,400
M6	328		170,754.5	51,653
소 계			249,221.2	75,389
총 계			1,281,078.9	387,526



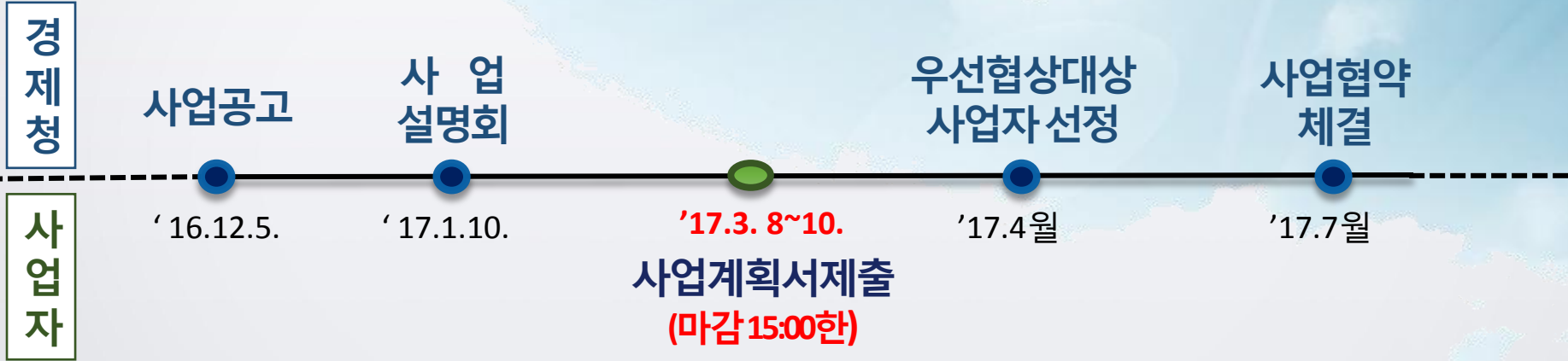
II

참가신청자격

- 「경자법」제8조의3(개발사업시행자의 지정) 및 같은 법 시행령 제6조의5 (개발사업시행자의 지정)에서 정한 개발사업시행자 요건을 갖춘 자. 또는, 우선협상대상자 선정일로부터 90일 이내에 자격요건을 갖추 수 있는 자
- 사업공모 참가신청서 접수일 현재 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰참가자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 공모참가 신청을 할 수 없음
- 사업신청자는 사업제안 공모 시 제시하는 토지매매가격의 1% 해당하는 공모 참가보증금을 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제12조, 같은 법 시행령 제37조, 같은 법 시행규칙 제53조에 의한 보증보험증권으로 사업제안시 인천경제자유구역청에 제출하여야 함



공모 진행 예상 일정



IV 사업제안서 평가

구분	평가요소	배점	종합배점
사업신청자 평가(50%)	사업신청자 현황	200	500
	기업의 사업수행 능력	300	
사업계획평가(50%)	사업계획의 합리성	250	500
	실행계획의 적정성	150	
	관리운영계획	100	
종 합 점 수		1,000점	
가 점	FDI(미화 일억불이상) 신고 및 투자확약서 제출	총점의 3%가점(30점)	

IV

사업제안서 평가(참고사항)

평가요소			평가내용	배점
사업신청 자 평가	사업신청자 현황		출자자 구성 및 지분을 계획	200
			사업신청자의 규모 및 역량(총자산, 매출액, 순이익, 시장점유율, 종업원 수 등)	
			출자자 자기자본 규모, 부채비율, 회전율, 이익률 등	
			출자자 신용상태 및 출자여력	
			출자자 최근 3년간 재무비율	
	기업의 사업수행능력		총 사업비 및 투자비 산정의 적정성	300
			매출 및 손익추정의 타당성	
			단계별 자원조달계획 및 이행방안	
			출자자의 자기자본 조달계획의 우수성(자기자본비율, 출자자 투자여력 및 조달내용의 건실성)	
			출자자의 타인자본 조달계획의 실현 가능성(타인자본 조달내용의 건실성, 자금차입의 확실성 및차입조건)	
			최근 5년간 국·내외 유사사업의 시행실적 등	
사업계획 평가	사업계획 의 합리성	개발컨셉 및 테마	개발컨셉 및 테마의 국제성·창의성	150
			개발방향 및 사업의 목표·내용 등의 합리성	
			개발컨셉의 공공성 및 공익성	
	공간계획의적정성 및 용지의 활성화 계획		도입기능의 독창성	50
			주변경관과의 조화성	
			환경 친화적 계획의 우수성	
			도입기능 배분의 적정성 및 연계성	
	주변 개발계획과의 차별성		주변지역 유사개발사업과의 차별성	50
			지역전체 발전에의 기여도	
			지역 관련시설과의 연계성	
	실행계획 의 적정성	시장조사 분석의 적정성	시장분석 등 수요분석의 적정성	50
			사업수지 및 수익률 추정의 타당성	
			시장수요 창출방안	
		사업계획의 구체적 인 실현 가능성	사업추진구도의 적정성	100
			추진절차 및 기간의 적정성	
			리스크 분석의 적정성	
			사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성	
		관리운영계획	합작회사의 조직편성 및 인력운영계획의 우수성	50
			사업홍보 및 광고계획의 우수성	
			Tenant 구성 등 분양계획의 우수성	
			상시 종업원의 규모	50
			현지 주민 고용계획	
			사업계획의 고부가가치 효과 유발 가능성 등	

IV

사업제안서 평가

- '세부 평가요소'를 5등급으로 구분하여 절대평가하며, 각 등급별로 배점 비율은 아래와 같이 배분함.

등급	A	B	C	D	E
배점 (%)	100	90	80	70	60

- 제안서 평가는 사업신청자 평가(500점)와 사업계획 평가(500점)한 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 산정함.
※ 가점이 있는 경우 종합 점수에 가점을 합산함.
- 종합 점수에 가점을 합산한 점수를 최종 점수로 하며, 최고점자는 우선협상대상자의 지위를 갖음.
- 최종 점수가 동일할 경우 사업신청자 평가, 사업계획 내용, 사업관리 및 운영계획 순으로 점수가 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정함.
- 사업신청자 평가(500점)와 사업계획 평가(500점) 중 어느 한 가지 항목이라도 평균 400점 이하의 점수를 받은 신청자는 우선협상대상자로 선정하지 아니함.
※ 평가결과는 순위만 공개함.

V

기 대 효 과

- 본 6·8공구 공모 사업은 송도 국제도시의 대규모 프로젝트 중에서도 핵심 앵커시설을 유치하여 인천의 랜드마크 기능을 수행할 매우 중요한 사업이며,
- 인천국제공항과 인접하여 접근성이 용이하고 인근 대규모 개발사업과 연계된 개발가능성이 높은 지역으로 국내·외 투자자들의 적극적인 참여로 지역경제 활성화와 IFEZ 투자에 많은 성과가 기대됨.
- 따라서, 앞서 안내된 공모내용에 따라 문화, 관광, 레저 등 다양한 시설이 집적된 고품격, 친환경 국제도시를 만들기 위한 참신하고 획기적인 사업 아이템을 많이 제안해 주시길 바라며,
- IFEZ에서는 공평하고 투명한 절차로 평가하여 내실있게 추진 될수 있도록 최선을 다할 것을 약속 드립니다.

VI

질의응답



감사합니다