

# 토지 매각방식에 대한 설명

송도 R2블록 매각과 관련하여

# 토지매각의 방식

1. 최고가 입찰방식
2. 제안 공모 방식
3. 수의계약 방식

# 최고가 입찰방식

- 진행방식 : 최고가 입찰방식은 토지가를 놓고 가장 높은 토지가를 제안한 입찰자가 토지매입을 하게 되는 방식입니다.
- 장점 : 국·공유지 매각시 가장 높은 세수를 확보할 수 있다는 장점을 가지고 있습니다.
- 단점 : 토지가 경쟁을 통하여 토지가가 올라가는 관계로 개발자 입장에서는 이 비용을 수익으로 만회하기 위해서 지구단위계획에서 허락한 최대의 용적으로 최대의 수익시설을 조성하는 결과를 가져옵니다. 또한 사업자에게 수익시설 조성 이외의 어떠한 공익시설의 조성도 강제할 수 없는 방식입니다.
- 이 경우 높이 확보한 세수를 가지고 필요한 공익시설을 조성할 수 있으면 이상적이겠으나, 재정사업이란 허락하는 범위가 매우 좁고 타당성 평가를 통과하기 어려워 실제로 토지매각을 통한 수익이 지역의 발전에 부합하게 사용될 것이라는 보장을 할 수 없습니다.

- 진행방식 : 주무관청이 공모지침서를 제작하여 토지가와 변경될 지구단위계획 및 반드시 지어야 하는 필수 도입시설, 기업유치 등의 조건을 제시하여 공개적으로 제안을 제출 받고 공정한 평가를 통하여 가장 높은 점수를 받은 제안자에게 우선협상 대상자 지위를 부여하고 협상을 통해 조건을 확정된 뒤 협약을 체결하고 토지를 매각하는 방식입니다.
- 이 경우 사업자 수익을 제한하고 잔여 수익은 모두 공익적 시설 혹은 기업유치에 사용될 수 있도록 구성을 합니다.
- 장점 :
- 그 지역에 필요한 공익시설 혹은 기업유치를 구체적인 제안과 평가를 통하여 선정할 수 있으며, 그 과정에서 민간의 창의력과 효율성을 사용할 수 있다는 장점이 있습니다.
- 토지가를 적정하게 설정함을 통하여 공익적 시설물과 기업유치에 많은 민간투자가 이루어 질 수 있도록 유도한다는 장점이 있습니다.
- 공개적인 경쟁을 통하여 여러 제안을 비교 검증 함으로서 가장 합리적이고 경쟁력 있는 제안자를 선정할 수 있다는 장점이 있습니다.

- 단점 :
- 수의계약에 비하여 협상할 수 있는 기간이 한정되고 지원기업 입장에서는 탈락할 수 있다는 위험성 때문에 최고의 유치대상 기업이 참여하지 않을 수 있다는 단점을 가지고 있습니다.
- 우선협상대상자 지위를 가진 자와 협상으로 하게 됨으로 수의계약 협상에 비하여 주무관청의 협상력이 작습니다.
- 사업협약 체결 이후 목적사업의 이행 강제를 위한 면밀한 계약과 관리가 필요합니다.

# 수의계약 방식

- 진행방식 : 공개 경쟁이 필요없을 정도로 확실하게 유치해야 하는 대상기업이나 시설이 있을 경우 또는 지자체간 경쟁적으로 유치해야할 대상이 있을 경우에 한하여 경제자유구역법이 허락하는 요건을 갖춘 자를 대상으로 경쟁없이 직접계약을 맺는 방식입니다.
- 단점 :
  - 경쟁 과정 없이 선정되는 업체에 대한 특혜 의혹이 제기될 수 있음.
  - 경쟁 대신 투자유치기획위원회 등 각종 심의 및 검증을 통하여 적정성과 당위성을 확보해야 하는 어려움이 있음.
- 장점 :
  - 반드시 유치해야 하는 대상기업의 유치를 조기에 확정할 수 있음.
  - 협약에 이르기까지 주무관청이 강한 협상력을 가질수 있음.

# R2 블록 “제안 공모 방식” 추진

- 복합개발 제안공모를 통하여 시민 요구시설과 경제자유구역 추진 방향과 부합한 개발 추진
  - 대상토지 : B1, B2 (경제청 소유부지), R2 (도시공사 소유부지)
  - 필수 도입시설 및 필수 유치산업 :
    - ① 글로벌 K-POP 엔터테인먼트사 유치
    - ② K-POP 전용 아레나 건립
    - ③ K-POP 제작스튜디오 및 아카데미 조성 등
    - ④ B1, B2 블록의 주민 편의 시설 (대형마트, 명문 학원가, 기초 상업시설)
- ※ 향후 논의 및 의견수렴과정에서 변경 될 수 있음.

## R2 블록 “제안 공모 방식” 추진

- 지구단위계획 변경 :
- 적정 주거 규모에 대하여 공익시설에 투자되는 금액과 비교·형량하여 검토하고 적정한 수익부지 조성을 통하여 최고의 공익시설 구축과 송도 발전을 견인할 수 있는 글로벌 기업유치가 실현될 수 있으며, 지역에 부족한 주민 편의 시설을 대폭 확충할 수 있도록 진행 예정