

세계 최고 물류 · 비즈니스 중심 실현 !

The global hub for international business and logistics

---

- 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트 -  
**사업자 선정 공모지침서**

---



2024. 12.



**부산진해경제자유구역청**  
Busan-Jinhae Free Economic Zone Authority

# 목 차

## 제1장 사업의 개요

### 제1절 사업의 기본사항

제1조 (목적) .....	1
제2조 (용어의 정의) .....	1

### 제2절 사업개요

제3조 (사업내용) .....	3
제4조 (관련계획 및 법령) .....	6

## 제2장 사업시행조건

제5조 (자본금 규모 및 외국인출자비율) .....	6
제6조 (협약이행보증금 납부) .....	6
제7조 (외국인투자기업 설립 등) .....	7
제8조 (책임준공확약서 사본 제출) .....	8
제9조 (신탁방식의 사업추진) .....	9
제10조 (착공 및 준공기한 의무 부과) .....	9
제11조 (용지공급 등) .....	9
제12조 (사용승낙 및 소유권이전) .....	10
제13조 (인허가 추진) .....	10
제14조 (환경영향평가 등 이행) .....	10
제15조 (공사 시행) .....	10

### 제3장 사업신청자격 및 제출서류 등

제16조 (사업신청자격 및 방법) .....	10
제17조 (사업신청서류) .....	11
제18조 (비용부담 및 서류반환) .....	11

### 제4장 사업계획서 평가

#### 제1절 사업계획서 제출

제19조 (사업계획서 작성기준) .....	12
제20조 (자료제공 등) .....	12
제21조 (사업계획서 제출) .....	12
제22조 (주거지 생활환경 확보방안 제출) .....	13
제23조 (첨단산업 및 부산권해경제자유구역 핵심전략산업 유치계획 제출) .....	13
제24조 (지식산업센터 관리운영계획 제출) .....	13
제25조 (지역경제활성화 방안 제출) .....	13

#### 제2절 사업계획서 평가

제26조 (평가개요) .....	13
제27조 (평가분야 및 배점기준) .....	14
제28조 (평가내용) .....	15
제29조 (평가방법) .....	18

### 제5장 우선협상대상자 선정 및 취소

제30조 (평가위원회 구성 및 운영) .....	20
제31조 (평가위원회의 평가) .....	20
제32조 (평가결과 공개) .....	20
제33조 (우선협상대상자 선정방법) .....	20
제34조 (우선협상대상자 선정 취소) .....	21

## 제6장 사업협약 체결 및 해지 등

제35조 (사업계획의 조정) .....	22
제36조 (사업협약 체결) .....	22
제37조 (비용의 부담) .....	23
제38조 (사업협약의 해제 또는 해지) .....	23
제39조 (손해배상 및 원상회복 등) .....	24
제40조 (본 지침의 해석) .....	24

## 제7장 추진일정

제41조 (추진일정) .....	25
-------------------	----

[붙임] 1. 사업계획서 등 작성 상세지침

[별첨] 1. 신청서식

# 제1장 사업의 개요

## 제1절 사업의 기본사항

제1조 (목적) 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트에 관한 사업자 공모지침(이하 “본 지침”이라 한다)은 부산·진해경제자유구역청(이하 “경자청”이라 한다)이 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트를 위한 사업자 공모(이하 “본 공모”라 한다)에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의) 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트(이하 “본 사업”이라 한다)라 함은 명지지구 사업대상지(업무시설용지 1,2)에 지식산업센터, 오피스, 오피스텔 등을 건설함으로써 명지지구 위상을 제고하고 지역경제 활성화에 기여할 목적으로 외국인의 투자를 유치하고자 하는 사업으로서 제3조를 그 내용으로 한다.
2. “경제자유구역”이라 함은 외국인투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선하기 위하여 조성된 지역으로서 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법』 제4조에 의하여 지정·고시되는 지역을 말한다.
3. “명지지구”라 함은 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법』 제4조에 의하여 재정경제부 고시 제2003-20호(2003.10.30.)로 지정·고시된 부산진해경제자유구역 내 명지지구를 말한다.
4. “업무시설”이라 함은 「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물의 종류에 따른 시설을 말한다.
5. “사업대상지”라 함은 본 사업 수행의 대상이 되는 토지로서 제3조 제2호에 의하여 규정된 사업대상지를 말한다.
6. “외국인”이라 함은 『외국인투자촉진법』 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말한다.

7. “사업신청자”라 함은 제16조에 의하여 본 공모에 참여하는 외국법인 또는 외국법인이 하나 이상 포함된 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체 (이하 “컨소시엄”이라 한다) 또는 본 공모를 위하여 『외국인투자촉진법』 제21조 제1항의 규정에 의해 새로이 설립된 외국인투자기업을 말한다.
8. “외국인투자기업”이라 함은 『외국인투자촉진법』 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.
9. “외국인투자”라 함은 『외국인투자촉진법』 제2조 제1항 제4호의 규정에 해당되는 것을 말한다.
10. “외국법인”이라 함은 『외국인투자촉진법』 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자로서 외국의 법률에 의하여 설립된 법인을 말한다.
11. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자로서 제29조 및 제33조의 선정방법에 의하여 선정된 자를 말한다.
12. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 <별첨1> 사업계획서 등 작성지침에 의해 경자청에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
13. “사업자”라 함은 제29조에 의하여 우선협상대상자로 선정되어 경자청 및 LH와 사업협약을 체결한 자를 말한다.
14. “사업협약”이라 함은 경자청과 LH가 본 사업을 추진하기 위하여 제36조에 의하여 사업자와 체결한 약정을 말한다.
15. “투자비”라 함은 토지매매대금, 건축비, 판매비, 부대비, 금융비용, 제세공과 등의 합계액으로 사업계획서에 기재된 총 투자비를 말한다.
16. “사업대상지 공급가격”이라 함은 LH가 사업대상지를 제7조에 의하여 설립된 외국인투자기업 또는 사업자에게 공급하는 가격을 말한다.
17. “평가위원회”라 함은 사업신청자의 사업계획서를 평가하기 위하여 평가위원으로 구성된 위원회를 말한다.

18. “평가위원” 이라 함은 평가위원회를 구성하기 위하여 경자청이 선정한 분야별 위원을 말한다.
19. “공모일” 이라 함은 본 지침 제41조에서 정한 공모 공고일을 말한다.
20. “지식산업센터” 라 함은 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조 제13호에 의하여 규정된 집합건축물을 말한다.
21. “첨단산업” 이라 함은 『국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법』 제2조 제2호와 관련된 산업을 말하며 사업신청자가 유치계획을 사업계획서에 포함하여야 한다.
22. “부산·진해경제자유구역 핵심전략산업”이라 함은 물류, 첨단 소재·부품·장비(소부장), 바이오·헬스케어를 영위하는 산업을 말하며, 사업신청자가 유치계획을 사업계획서에 포함하여야 한다. 단, 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 따라 필요가 있다고 판단될 경우(예 : 도시형 6차산업 등 미래신산업) 허용업종 범위를 추가하여 제안할 수 있다.

## 제2절 사업개요

제3조 (사업내용) 본 사업의 주요 내용은 다음 각 호의 1과 같다.

### 1. 개발방향

본 사업은 부산진해경제자유구역 명지지구 개발계획(산업통상자원부 고시 제2021-85호)에 따라 명지지구의 전체적인 토지이용계획과 조화를 이루는 방향으로 개발하고 특히 첨단산업과 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 관련 기업을 유치하여 국제비즈니스 거점도시로서의 명지지구의 위상을 제고하고 지역경제 활성화에 기여하고자 추진하는 것임

#### 가. 토지이용계획

- ▶ 최적의 업무환경을 제공할 수 있도록 지식산업센터 중심의 업무시설용지 조성
- ▶ 인접토지이용과 조화될 수 있도록 배치
- ▶ 외국인투자기업의 업무환경, 외국인의 정주환경을 조성목적에 부합하도록 배치
- ▶ 사업대상지는 지구단위계획상 지식산업센터, 오피스, 오피스텔 등으로 용도가 지정되어 있음

- ▶ 토지이용과 건축계획은 지구단위계획에서 정한 범위 내에서 수립이 가능함

## 나. 건축 및 외부공간계획

- ▶ 국제 비즈니스 도시로서 명지지구의 상징성을 제고할 수 있는 건축물 및 시설 배치
- ▶ 공공시설물 설치 및 활용방안 제시

## 2. 사업의 개요

가. 사업명 : 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트

나. 명지지구 전체면적 : 6,398,271㎡

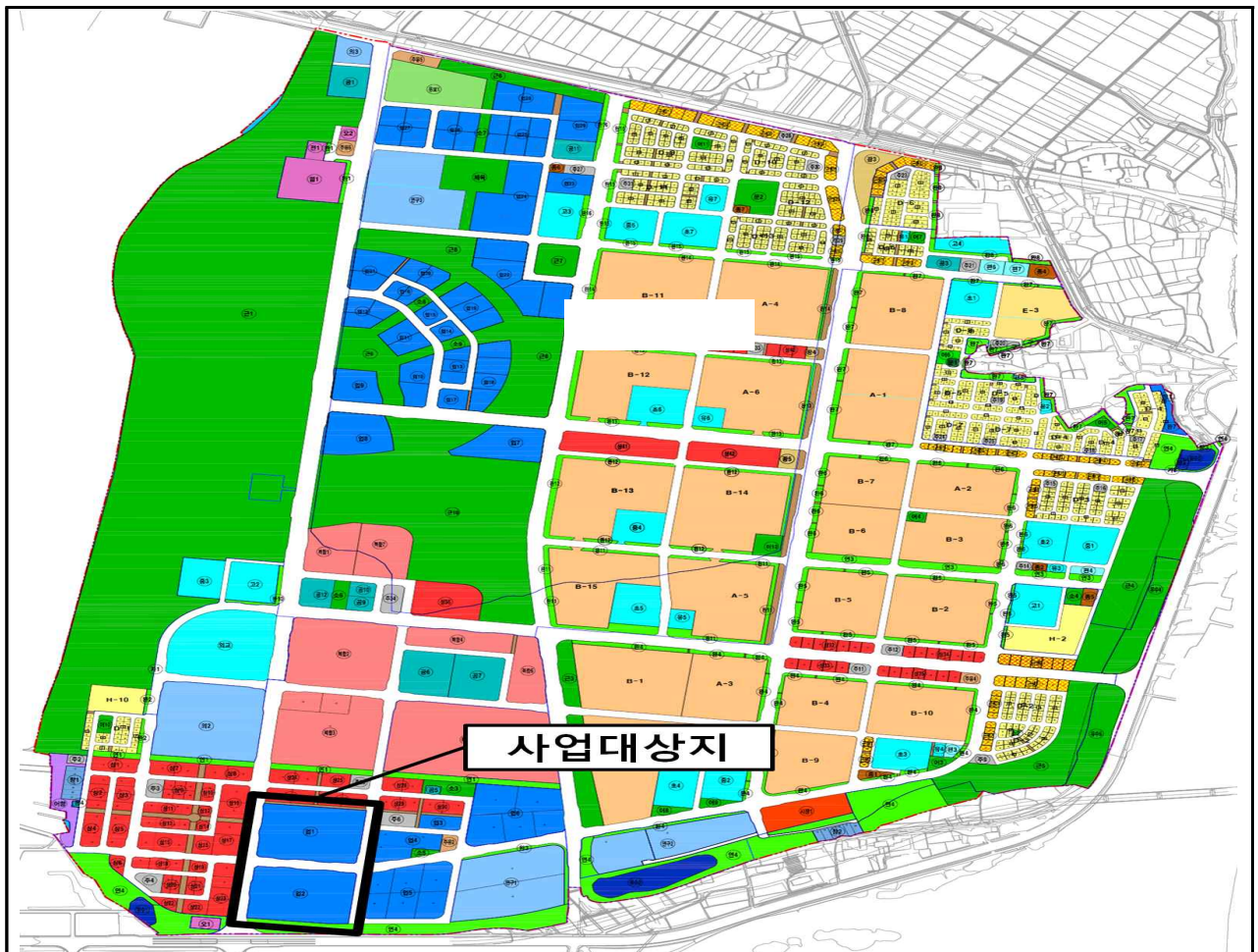
다. 사업대상지 위치 : 부산광역시 강서구 명지동 일원(아래 위치도 참조)

라. 사업대상지 면적 : 90,192㎡(업무1 : 45,597㎡, 업무2 : 44,595㎡)

마. 사업대상지 가격 : 103,784,385천원(1,150,705원/㎡, 조성원가)

- 조성원가는 재산정을 통해 변경될 수 있음

바. 사업대상지 위치도





마. 사업대상지 상세도



바. 사업대상지 상세현황

구 분	업 무 1	업 무 2
용 도 지 역	일반상업	일반상업
면 적	45,597㎡	44,595㎡
용 도	지구단위계획상 권장·허용 용도	
건 폐 율	60%이하	60%이하
용 적 율	800%이하	800%이하
최 고 층 수	30층이하	30층이하

### 3. 사업일반조건

- 가. 인허가 및 환경영향평가 등 결과에 따라 토지이용계획이 일부 변경될 가능성이 있음
- 나. 사업계획서는 명지지구 개발계획 및 지구단위계획에 부합하여야 함

### 4. 사업기간 : 사업협약체결일로부터 8년 이내

- 가. 본 사업의 목적달성을 위하여 필요한 경우 경자청, LH와 사업자가 상호협의 하여 위 사업기간을 조정할 수 있다.

**제4조 (관련계획 및 법령)** 본 사업과 관련한 계획 및 법령은 다음과 같으며, 사업자는 이를 준수하여야 한다.

1. 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법』 및 경제자유구역개발지침
2. 명지지구 개발계획 및 실시계획
3. 명지지구 환경영향평가, 교통영향평가 등
4. 기타 상위법 및 부산광역시 건축조례 등 관계규정

## 제2장 사업시행조건

**제5조 (자본금 규모 및 외국인출자비율)** 제7조에 따라 설립되는 외국인투자기업의 납입자본금은 투자비의 5% 이상이 되어야 하고, 그 납입자본금 중 외국 법인이 30% 이상 현금으로 출자하여야 한다.

**제6조 (협약이행보증금 납부)** ① 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업(사업자가 컨소시엄이 아닌 외국인투자기업인 경우에는 해당 사업자를 말하고 이하 본조에서 같다) 또는 사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 투자비의 5%에 해당하는 금액을 협약이행보증금으로 LH에 납부하여야 한다.

② 협약이행보증금의 60%는 사업협약 체결일로부터 5일(시중은행 영업일 기준)

이내에, 나머지 40%는 제10조의 최초 착공신고일 이전에 각각 현금, 보증서 등 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제37조 제2항에서 정한 방법으로 LH에 납부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 의한 협약이행보증금으로 협약이행을 보증하는 기간은 사업협약 체결일로부터 제4항에 의하여 협약이행보증금이 반환된 때까지로 하되, 설립된 외국인 투자기업 또는 사업자가 보증서를 제출하는 경우에는 그 보증기간을 책임감리원의 감리를 거쳐 제4항의 각 공정률 중 50%가 인정되는 시점에 60일 이상을 더한 기간으로 설정하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항의 협약이행보증금은 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자가 사업착공 후 사업계획서상 계획된 전체시설 중 가장 공정이 늦은 시설의 공정률에 따라 협약이행보증금을 반환한다. 공정률이 10%인 경우 30%에 해당하는 금액 또는 보증서를, 공정률 30%인 경우 다시 협약이행보증금의 30%에 해당하는 금액 또는 보증서를, 공정률 50%인 경우 나머지 협약이행보증금에 해당하는 금액 또는 보증서를 반환하며, 반환 시에는 책임감리원의 공정률 감리를 거쳐 15일(시중은행 영업일) 이내에 반환한다.

**제7조 (외국인투자기업 설립 등)** ① 사업자가 외국인투자기업이 아닌 경우 그 사업자는 사업협약 체결일로부터 25일(시중은행 영업일기준)이내에 본 사업을 수행할 외국인투자기업을 설립하여야 한다. 단, 부득이한 경우 경자청 및 LH와 협의하여 그 설립기한을 연장할 수 있다.

② 제1항에 의하여 외국인투자기업의 설립 시에는 그 납입 자본금이 투자비의 1% 이상이 되어야 하고, 그 납입 자본금 중 외국법인이 30% 이상 현금으로 출자하여야 한다. 설립된 외국인투자기업의 납입자본금은 본 사업시행을 위하여 관련법령에 따라 최초로 한 착공신고일 이전까지 추가 증자하여 그 납입자본금이 투자비의 5% 이상이 되도록 하여야 하고, 그 납입자본금중 외국법인이 30%이상 현금으로 출자하여야 한다.

③ 사업자가 제1항에 의하여 외국인투자기업을 설립한 때에는 즉시 외국인투자기업으로 하여금 경자청과 LH에게 사업협약의 내용을 수인하는 문서를 제출하도록 하여야 한다.

④ 사업자가 외국인투자기업인 경우 제1항의 기한 내에 제2항 단서의 납입 자본금과 외국법인의 출자비율을 충족하여야 하고, 또한 추후 제2항 본문에 따라 각각 납입자본금 및 외국법인의 출자비율을 충족하여야 한다. 단, 부득이한 경우 경자청 및 LH와 협의하여 그 기한을 연장할 수 있다.

⑤ 제2항 및 제4항에 의하여 충족된 외국인투자기업의 납입 자본금 및 외국법인의 출자비율은 토지매매계약 체결일로부터 7년이 도래하는 날 또는 사업계획서상 전체 도입시설의 사용승인일(준공일) 중 나중에 도래하는 날까지 유지되어야 한다. 단, 사업자는 외국인투자기업의 5% 이상의 지분율을 가진 출자자 또는 그 출자자의 지분을 변경하고자 할 때에는 경자청과 LH의 사전승인을 받아야 하며, 제16조 제2항에 따른 컨소시엄 대표자의 지분율은 10% 이상을 유지하여야 한다.

⑥ 본 사업을 수행할 외국인투자기업에 참여한 외국법인은 외국인투자기업의 경영에 참여하고 컨소시엄은 첨단산업 및 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 유치에 노력하여야 하며 사업자는 위와 같은 내용이 명기된 컨소시엄 협약을 경자청과 LH에 제출하여야 한다.

⑦ 본 사업을 수행할 외국인투자기업에 참여한 외국법인은 국내 투자자와 동일한 권리와 의무를 보유하여야 하며, 특히 국내투자자는 외국법인에 대하여 원금 및 수익보장을 내용으로 하는 이면계약 등 약정을 체결하여서는 아니된다.

⑧ 사업자에 의하여 설립된 외국인투자기업은 매년 감사보고서를 제출하여야 하며, 경자청 또는 LH의 요청 시 추가로 회계 및 결산에 관련된 자료를 제출하여야 한다.

**제8조 (책임준공확약서 사본 제출)** 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 사업계획서에 계획된 바에 따른 전체 건물의 공사완료를 담보하기 위하여 향후 프로젝트 파이낸싱 협약 체결 즉시 위 협약에 따라 시공사가 대주단에게 제출하는 책임준공확약서 사본을 경자청과 LH에 제출하여야 한다.

**제9조 (신탁방식의 사업추진)** ① 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 향후 피분양자 보호 및 사업의 투명성 제고 등을 위하여 본 사업을 신탁 방식으로

진행하여야 한다.

② 제1항에 따른 신탁계약 체결 시 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 사업계획서에 계획된 바에 따른 전체 건물이 준공된 이후 경자청과 LH의 서면동의를 거쳐 부동산신탁회사로부터 수익금을 분배받는다라는 조항을 신탁계약서에 명기하고 동 신탁계약서 사본을 경자청과 LH에 제출하여야 한다.

**제10조 (착공 및 준공기한 의무부과)** ① 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 토지대금 완납일로부터 1년 이내에 착공하여야 하고, 모든 건물은 동시 착공, 동시준공을 원칙으로 한다.

② 사업계획서상 계획된 전체 건물은 사업협약 체결일로부터 8년 이내에 준공하여야 한다.

③ 부득이한 사유로 착공 및 준공이 지연되는 경우 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 경자청 및 LH와 상호 협의하여 위 기한을 연장할 수 있다.

**제11조 (용지공급 등)** ① 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 사업협약 체결일로부터 2개월 이내에 LH와 사업대상지에 대한 토지매매계약을 체결하여야 한다.

② 사업대상지의 용지매매대금은 LH가 산정한 명지국제신도시 공모일 현재 조성원가(1,150천원/m<sup>2</sup>)를 기준으로 한다. 다만 용지매매 계약 체결 시 명지국제신도시 조성원가가 재산정된 경우에는 변동된 조성원가를 적용한다.

③ 경자청은 제38조 제1항에 따른 사업협약 해제 또는 해지사유 발생 시 환매를 조건으로 부여할 수 있으며 환매특약에 관한 상세한 사항은 경자청 및 LH와 사업협약 및 용지매매계약에서 정한다. 또한, 지정용도 사용 의무 및 전매의 방지 등 사후관리를 위한 조건을 부여할 수 있다.

④ 토지매매대금 납부시기, 방법 등 기타 세부적인 사항은 사업협약 및 용지매매 계약에서 상세히 정한다.

**제12조 (사용승낙 및 소유권 이전)** 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자가 사업대상지를 사용하려는 경우에는 토지매매대금을 완납하거나 LH가 정하는 담보를 제공하고 소유권을 이전받아 사용하기로 한다. 다만, 지적 및 등기부 정리가 완료되지 않아 소유권 이전이 불가능한 때에는 LH가 정하는 담보를 제공하고 LH의 사용승낙을 받아 사용하기로 한다.

**제13조 (인허가 추진)** ① LH는 명지국제신도시 개발사업 시행자로서 본 사업에 필요한 명지지구 실시계획변경 등 인허가 신청업무를 담당하며, 경자청과 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 이에 적극 협조한다.

② 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 사업에 필요한 건축 관련 인허가를 담당하며, 경자청과 LH는 이에 적극 협조한다.

**제14조 (환경영향평가 등 이행)** 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 사업대상지와 관련된 지구단위계획, 환경영향평가 등 인허가 조건사항을 이행하여야 한다.

**제15조 (공사 시행)** 사업대상지 내 건축공사(부대공사포함)는 관련법령 및 본 지침이 정하는 바에 따라 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업이 시행한다.

### 제3장 사업신청자격 및 제출서류 등

**제16조 (사업신청자격 및 방법)** ① 사업신청자는 제2조 제7호에서 정한 자를 말한다.

② 사업신청자는 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하고, 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성 법인간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 “컨소시엄 협약서” (양식은 사업신청자 자체 작성) 및 컨소시엄 대표자에 대한 “컨소시엄 대표자 선임서” <양식 11>를 사업계획서에 첨부하여 제출하여야 한다.

③ 사업신청서류 접수일 현재 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』, 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』, 『독점규제 및 공정거래에 관한 법률』

등 관련규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰자격이 제한 또는 정지된 자는 컨소시엄에 참여하여 사업신청을 할 수 없다.

④ 사업신청자 또는 컨소시엄의 구성 법인은 본 사업에 복수로 사업신청자가 되거나 복수의 컨소시엄의 구성 법인이 될 수 없다.

**제17조 (사업신청서류)** ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다. 단, 서류는 국문으로 작성된 것이어야 하나, 영문으로 작성된 경우에는 반드시 공증을 받은 국문번역본을 제출하여야 한다.

- |   |      |
|---|------|
| 1. 우선협상대상자 지정신청서 등 별첨2. 신청서식 <양식1> 내지 <양식12>에 따라 작성된 각 서류 | 각 1부 |
| 2. 제16조 제2항에 따른 컨소시엄 협약서                                  | 1부   |
| 3. 법인등기부 등본 및 인감증명서                                       | 각 1부 |
| 3-1. 법인설립증명서 및 공증된 법인 대표자 서명                              | 각 1부 |
| 4. 사업자등록증 사본  | 각 1부 |
| 4-1. 사업자면허증   | 각 1부 |
| 5. 사업계획서  | 20부  |
| 6. 사업계획서 요약서<양식13>  | 20부  |
| 7. 사업계획서 설명자료(PPT)  | 20부  |
| 8. 도면   | 1식   |
| 9. 전산파일(CD, USB 등 이동식 저장매체)                               | 2개   |

② 제1항 각 호의 부속서류 중 외국법인이 자국법에 의할 때 해당서류가 존재하지 아니하는 경우에는 경자청이 지정하는 방법으로 추후 보완할 수 있다.

③ 사업신청자가 제1항에 따른 사업신청 서류를 미비하여 제출한 경우 및 제출하는 서류를 허위로 작성한 경우 사업신청은 무효로 한다.

**제18조 (비용부담 및 서류반환)** ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고 경자청에 제출된 사업신청서류를 반환하지 아니한다.

② 사업자로 선정된 사업신청자는 경자청을 대상으로 사업신청서류에 관한 일체의 지적 재산권을 주장할 수 없다.

## 제4장 사업계획서 평가

### 제1절 사업계획서 제출

**제19조 (사업계획서 작성기준)** ① 사업신청자는 <별첨1.> 「사업계획서 등 작성지침」에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성한다.

② 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.

1. 가격산출기준 : 공모일 현재의 경상가격
2. 실질할인율 : 사업신청자가 자율제시
3. 이자율 : 공모일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
4. 환 율 : 공모일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
5. 물가상승률 : 공모일 현재 통계청발표 소비자 물가지수
6. 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭 "SI")

③ 사업계획서는 국문 작성이 원칙이며 영문제출 시에는 국문번역본을 반드시 제출하여야 한다.

**제20조 (자료제공 등)** ① 경자청은 인터넷 홈페이지를 통하여 다음 자료를 제공한다.

1. 명지지구 업무시설용지(1,2) 프로젝트 사업자 선정 공모지침서
2. 명지지구 개발계획 등 관련 자료

② 경자청은 모든 추가 자료 제공 및 추후 공지를 경자청 홈페이지를 통해서 한다. 사업신청자는 인터넷을 통한 공지를 수시로 확인하여야 할 의무가 있고, 미확인에 따른 손해에 대하여 경자청에 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

**제21조 (사업계획서 제출)** ① 사업계획서는 「개발계획」, 「사업수행능력 및 입주기업 유치·관리계획」 등 총 2권으로 구성되며 각 20부를 전산파일 및 도면과 함께 제출하여야 한다.



② 사업신청자는 「사업수행능력 및 관리운영계획」 작성 시 공개를 원하지 않는 재무 관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.

③ 경자청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

**제22조 (주거지 생활환경 확보방안 제출)** 사업신청자는 지식산업센터에서 발생할 수 있는 교통, 소음, 진동, 빛 등의 영향을 최소화 할 수 있도록 개발계획에 타 시설의 생활환경 확보방안을 포함하여야 한다.

**제23조 (첨단산업 및 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 유치계획 제출)** 사업신청자는 『국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법』에 따른 첨단산업기술 및 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 유치계획을 사업계획서 관리운영계획 분야에 내용을 포함하여 제출하여야 한다.

**제24조 (지식산업센터 관리운영계획 제출)** ① 제7조에 따라 설립된 외국인투자기업 또는 사업자는 당해 건물의 사업준공일로부터 최소 5년은 직접 관리하여야 한다.

② 사업신청자는 지식산업센터 기업 입주 시 부적격 업종을 효과적으로 제한할 수 있도록 관리규약(안) 등이 포함된 관리운영계획을 제출하여야 한다.

**제25조 (지역경제 활성화 방안 제안 제출)** 사업신청자는 본 사업으로 인한 지역경제 활성화 기여 계획을 사업계획서 중 입주기업 유치·관리계획에 포함하여 제출하여야 한다.

## 제2절 사업계획서 평가

### 제26조 (평가개요)

① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 비계량 평가로 시행한다.

② 사전검토는 제16조 (신청자격 및 방법), 제27조 (평가분야 및 배점기준) 중 가점 및 제29조 제3항에 따른 감점 여부 등을 경자청 공모부서(단, <별첨 1> 「사업계획서 등 작성지침」 제7조 제③항에 따른 비리행위에 대한 감점은 제30조에 따른 평가

위원회 당일 반영)에서 검토한다.

③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과에 반영한다.

④ 본 평가는 제27조 및 제28조에 따라 시행하되, 가점은 본 조 제2항의 경자청 공모 부서에서 평가하고 비계량 분야는 제2조 제17호에 따른 평가위원회가 평가한다.

**제27조 (평가분야 및 배점기준) ①** 경자청은 평가위원회를 구성하여 제출된 사업 계획서를 개발계획(300점), 사업수행능력(350점), 입주기업 유치·관리계획(350점) 등 배점기준 1,000점과 가점(100점)으로 합산하여 총점 1,100점으로 평가한다.

**※ 배점기준**

평가분야	평가항목	평가요소	배점
개발계획 (300점)	종합 개발구상 (50점)	· 사업목표 및 구상 · 사업내용 및 사업성	20 30
	단지배치계획 및 교통계획 (40점)	· 토지이용계획 효율성 · 교통처리계획 · 대중교통과의 연계성	20 10 10
	경관 및 공간계획(50점)	· 도시경관 구성의 우수성 · 외부공간 및 공공시설물 설치계획	30 20
	건축계획(80점)	· 건축계획의 우수성(명지지구의 상징성)	80
	용도별 계획(80점)	· 권장·허용 용도별 건물 배치 · 지식산업센터 및 오피스 내 연구개발업 배치	20 60
사업수행능력 (350점)	사업내용 및 리스크 관리 계획(60점)	· 사업수행능력의 적정성 · 사업리스크 관리계획	20 40
	재원조달 계획(160점)	· 총 투자비 및 외국인투자 계획 실현가능성 · 재원조달계획의 우수성 및 실현가능성	60 100
	사업수행능력(130점)	· 컨소시엄 참여업체의 사업실적, 재무구조 등 사업수행 능력 · 컨소시엄 구성의 우수성	80 50
입주기업 유치·관리계획 (350점)	첨단산업 관련 입주기업 유치계획(100점)	· 첨단산업 관련 입주기업 유치 및 배치계획의 우수성 및 실현가능성	100
	부산진해경제자유구역 핵심 전략산업 영위 기업 유치 계획(100점)	· 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 관련 입주 기업 유치 및 배치계획의 우수성 및 실현가능성	100

	관리운영계획 및 홍보계획 (100점)	· 단지 관리운영계획 · 공공시설물 관리운영계획 · 지식산업센터 및 오피스 관리운영계획 · 홍보 및 마케팅 전략	20 20 30 30
	지역경제 활성화 (50점)	· 지역일자리 창출 및 공공기여도 등 지역경제 활성화 계획 및 파급효과 (청년창업 및 스타트업, 벤처캐피탈 등 유치 포함)	50
소계			<b>1,000</b>

가점 (100점)	지역업체 참여(20점)	· 부산을 본사로 한 업체의 지분, 건설 등 참여	20
	지역사회 발전기여금 (80점)	· 500억(기본) + 추가 기여금	50~ 80
소계			<b>100</b>

제28조 (평가내용) ① 개발계획 평가요소의 평가내용은 다음과 같다.

가. 종합 개발구상

평가요소	평가내용
사업목표 및 구상(20)	- 사업목표의 우수성 - 사업구상의 창의성
사업내용 및 사업성(30)	- 사업내용의 우수성 - 사업성의 우수성

나. 단지배치계획 및 교통계획

평가요소	평가내용
토지이용 및 건축물 배치계획(20)	- 토지이용의 효율성 - 용지 특성을 고려한 건축물 배치의 합리성 및 연계성
교통처리 계획(10)	- 지식산업센터, 오피스, 오피스텔 등 차량동선 확보 - 주차시설 및 주차시설 이용계획의 우수성 - 주변교통에 미치는 교통영향 저감방안
대중교통과의 연계성(10)	- 버스노선 및 도로 등 대중교통 접근의 편리성 - 차량과 보행자간 동선 분리방안의 우수성 - 건축물간 입체적 보행동선 계획의 우수성

다. 경관 및 공간 계획

평가요소	평가내용
도시경관 구성의 우수성(30)	- 사업의 상징성 및 통합된 이미지를 부여 할 수 있는 외부공간 계획의 우수성 - 테마별 공간배치와 경관의 우수성

외부공간 및 공공시설물 설치계획(20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공시설물의 설치 및 활용방안의 우수성</li> <li>- 조경계획의 우수성</li> </ul>
-----------------------	--

라. 건축계획

평가요소	평가내용
건축계획의 우수성(80)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도별 건축규모 및 공간계획, 계획시설의 적정성</li> <li>- 인접 건축물 및 주변경관 간 조화</li> <li>- 주변환경과 조화되는 랜드마크적 건축물 디자인</li> </ul>

마. 용도별 계획

평가요소	평가내용
권장·허용 용도별 건물 배치(20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 권장·허용 용도별 건물 배치계획의 적정성</li> <li>- 건물용도 구성의 적정성</li> <li>* 교통, 소음, 진동, 빛, 공해 등 간섭 방지 측면 평가</li> </ul>
지식산업센터 및 오피스 내 연구개발업 배치(60)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지식산업센터 및 오피스 내 연구개발업종 배치계획의 적정성</li> </ul>

② 사업수행능력 평가요소의 평가내용은 다음과 같다.

가. 사업내용 및 리스크 관리계획

평가요소	평가내용
사업수행능력의 적정성(20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장분석 등 수요분석의 적정성</li> <li>- 용도별 분양/임대가격 산정의 적정성</li> <li>- 사업수지 및 수익률 추정의 타당성</li> </ul>
사업리스크 관리계획(40)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업리스크 분석의 적정성</li> <li>- 사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성</li> <li>* 시공사(들)의 LOI 첨부 여부 등</li> </ul>

나. 채용조달 계획

평가요소	평가내용
총 투자비 및 외국인투자 계획 실현 가능성(60)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사비 등 총 투자비 규모의 경제적 승수효과</li> <li>- 외국인투자비율 및 최저 외국인투자금액 충족 여부 (FDI신고 등 증빙자료 첨부 등)</li> </ul>

재원조달계획의 우수성 및 실현가능성 (100)	- 재원조달계획의 우수성 - 재원조달계획의 실현가능성 (금융기관(들)의 LOI 첨부 여부 등)
------------------------------	--

다. 사업수행능력

평가요소	평가내용
컨소시엄 참여업체의 사업실적, 재무구조 등 사업수행 능력(80)	- 시공, 분양, 관리운영 등 사업실적의 우수성 - 출자자의 자본금 및 기업규모 등 사업수행 능력의 우수성 - 사업의 성공적 수행을 위한 재무상태, 출자여력 및 신용 상태 등의 우수성 (출자자의 신용평가보고서 첨부 여부 등)
컨소시엄 구성의 우수성((50)	- 지분분산도 등 지분구조의 우수성 - 출자자간 역할분담의 적정성 및 구체성

③ 입주기업 유치·관리계획 평가요소의 평가내용은 다음과 같다.

가. 첨단산업 관련 입주기업·기관 유치 계획

평가요소	평가내용
첨단산업 관련 입주기업·기관 유치 및 배치계획의 우수성과 실현가능성(100)	- 입주기업·기관 유치계획의 우수성 및 실현가능성 (우수 기업의 LOC, LOI 제출 여부 등) - 입주기업·기관 구성 및 배치의 적정성

나. 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 영위 기업·기관 유치 계획

평가요소	평가내용
부산진해경제자유구역 핵심전략산업 관련 기업·기관 유치 및 배치계획의 우수성과 실현가능성	- 입주기업·기관 유치계획의 우수성 및 실현가능성 (우수 기업의 LOC, LOI 제출 여부 등) - 입주기업·기관 구성 및 배치의 적정성

다. 관리운영계획 및 홍보계획

평가요소	평가내용
단지 관리운영계획(20)	- 관리운영계획의 우수성 - 관리운영주체의 명확성

공공시설물 관리운영계획(20)	- 단지 내 공공시설물 관리운영계획의 우수성
지식산업센터 및 오피스 관리운영계획(30)	- 지식산업센터 관리운영계획의 적정성 - 관리규약(안) 등 세부계획의 구체성
홍보 및 마케팅 전략(30)	- 사업홍보 및 광고계획의 우수성 - 사업 마케팅 전략의 우수성 - 국내·외 1,000대 대기업 및 관련기업·기관 유치 전략

라. 지역경제활성화

평가요소	평가내용
지역일자리 창출 및 공공기여도 등 지역경제 활성화 계획 및 파급효과(50)	- 지역 일자리 창출과 공공기여도 등 지역경제 활성화 계획의 우수성과 실효성

④ 가점 평가요소의 평가내용은 다음과 같다.

평가요소	평가내용										
지역업체 참여(20)	- 부산을 본사로 한 기업의 지분, 건설 등 참여										
지역사회 발전기여금(80)	- 기여금은 현금 또는 현물만 인정 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>기여금 총액</td> <td>500억원</td> <td>600억원</td> <td>700억원</td> <td>800억원 이상</td> </tr> <tr> <td>배점</td> <td>50점</td> <td>60점</td> <td>70점</td> <td>80점</td> </tr> </table>	기여금 총액	500억원	600억원	700억원	800억원 이상	배점	50점	60점	70점	80점
기여금 총액	500억원	600억원	700억원	800억원 이상							
배점	50점	60점	70점	80점							

**제29조 (평가방법)** ① 사업계획서의 비계량 평가는 제27조를 기준으로 위원별 강제 차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 해당 평가요소를 고려하여 평가항목의 배점한도 내에서 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다(동점불가)
2. 평가위원별로 최고득점 업체를 기준으로 순위에 따라 일정 차등 폭으로 강제 차등

평가(평가분야별)하며, 강제차등 폭은 공모신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

공모신청업체 수	2개사	3개사	4개사	5개사 이상
차등폭 (평가분야별 총 배점 대비)	15%	10%	8%	6%

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 해당분야 평가위원의 강제 차등 점수(환산점수)를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 한다.

② 각 사업신청자의 득점은 각 평가분야별 점수와 가점 및 감점을 합산한다.

③ 감점의 세부 항목은 다음과 같으며, 세부 감점방법은 <별첨1> 「사업계획서 등 작성지침」 제7조(감점관련 세부사항)에 따른다.

항 목	감 점
1. 사업계획서 기준쪽수 초과 시	쪽당 : 0.3점(최대 3.0점)
2. 프레젠테이션 파일 작성지침 위반	쪽당 : 0.3점(최대 3.0점)
3. 평가위원 사전접촉 및 설명 등 금지 위배 (방문, 전화, 문자, 눈 등 모든 접촉 행위 포함)	감점제한 없음 *감점은 <별첨1> 사업계획서 등 작성지침' ③의 감점 기준 적용
4. 사업계획서 중 개발계획이나 도면에 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기를 하였을 경우	10점

④ 세부 평가방법 및 절차 등은 경자청 방침에 의거 결정한다.

## 제5장 우선협상대상자 선정

**제30조 (평가위원회 구성 및 운영)** ① 경자청은 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 평가위원회를 구성·운영한다.

② 평가위원회 위원은 분야별 관계 전문가인 경자청 내부 및 외부위원으로 구성하며,

위원회 구성 및 운영에 관한 사항은 경자청 방침에 의거 결정한다.

③ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 경자청은 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.

④ 평가위원회는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.

⑤ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

### 제31조(평가위원회의 평가)

평가위원회는 제4장 제2절 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

### 제32조(평가결과 공개)

평가결과는 경자청 홈페이지(<https://www.bjfez.go.kr>)에 공개한다.

**제33조 (우선협상대상자 선정방법)** ① 경자청은 제4장에 의한 평가결과 최고 득점한 사업 신청자를 우선협상대상자로 선정한다.

② 사업신청자 중 동점자가 있을 경우에는 사업계획서 평가분야의 지역사회 발전 기여금, 입주기업 유치관리·사업수행능력 계획, 개발계획 수행 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.

③ 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우에는 절대평가 결과로 합산점수 (가감점 포함)가 850점 이상인 경우에 한하여 그 신청자를 우선협상대상자로 선정한다.

④ 우선협상대상자가 제36조 제1항에 의한 기한 또는 쌍방 합의 하에 연장된 기한



내에 경자청의 책임 있는 사유가 아닌 사유로 인하여 사업협약을 체결하지 않을 경우 경자청은 우선협상대상자의 자격 상실을 통보할 수 있으며 제1항에 따라 선정된 우선협상대상자의 차순위자를 새로운 우선협상대상자로 선정하거나 재공모를 할 수 있다.

⑤ 우선협상대상자가 제36조 제1항에 의한 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 경자청은 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 제27조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 등), LH는 공기업, 준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 2년 동안 입찰 참가자격을 제한할 수 있다.

**제34조 (우선협상대상자 선정 취소)** ① 사업협약 전 제안된 사업계획은 경자청 및 LH와 상호 협의 후 최종사업계획으로 확정되며, 협의가 결렬될 경우 우선협상대상자 선정이 취소될 수 있다.

② 주무관청은 다음 각 호에 해당하는 경우 해당 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

1. 주무관청 및 LH의 사전 서면 승인을 득하지 아니하고 주관사, 출자자, 출자지분, 핵심사업자 등을 변경하는 경우

2. 우선협상대상자가 본 사업에 참여를 포기하는 경우

3. 본 사업 공모과정에서 사업신청자가 사업제안서 및 부속서류를 제출 시 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류를 제출)하거나 기타 공정한 우선협상대상자 선정을 방해한 경우

4. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업제안서의 사업계획에 대한 사후평가 및 검토를 실시하여 허위, 오류가 있을 경우 또는 사업수행 능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 경우

5. 기타 선정과정에서 우선협상대상자에게 귀책사유가 있어 선정 취소가 불가피한

경우

## 제6장 사업협약 체결 및 해지 등

**제35조 (사업계획의 조정)** ① 사업신청자는 제안한 내용에 대하여 경자청 및 LH와의 협의과정에서 본 사업의 목적, 공익적 이유 등으로 제안 내용이 수용되지 않을 수 있음을 인지한다.

② 경자청 및 LH는 우선협상대상자 선정 후 명지지구 업무용지 조성 취지에 맞게 사업신청자가 제안한 사업 계획을 조정할 수 있고 우선협상대상자는 경자청 및 LH와의 상호 합의사항을 사업계획에 반영하여야 한다.

**제36조 (사업협약 체결)** ① 제33조에 의하여 선정된 우선협상대상자는 우선 협상대상자선정 통보일로부터 60일(시중은행 영업일 기준) 이내에 본 지침과 사업계획서 내용을 기초로 경자청 및 LH와 사업협약을 체결하여야 하고, 사업협약을 체결한 때에 사업자의 지위를 취득한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 협약 당사자 간 협의하여 사업협약 체결기한을 연장할 수 있다.

② 우선협상대상자 선정 이후, 사업협약에 이르기 위해 제안된 사업계획에 대하여 경자청 및 LH와 상호 협의를 통하여 최종제출사업계획으로 확정되며, 협의가 결렬될 경우 우선협상 대상자 선정이 취소될 수 있다

③ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.

1. 협약 당사자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 외국인투자기업의 설립 또는 증자에 관한 사항
3. 외국인투자기업 유지의무에 관한 사항
4. 용지공급에 관한 세부적인 사항
5. 사업기간 및 착공에 관한 사항

6. 협약이행보증에 관한 사항

7. 기타 사업시행에 필요한 사항

**제37조 (비용의 부담)** 사업협약 체결 조건의 불일치 등으로 인해 사업협약이 체결되지 않은 경우, 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 신청 및 선정 시부터 사업협약체결 결렬 통보 시까지 지출한 일체의 비용을 경자청 및 LH에게 청구할 수 없다.

**제38조 (사업협약의 해제 또는 해지)** ① 경자청 및 LH는 다음 각 호의 사유 발생시 사업자와 체결한 제36조의 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 외국인투자기업에게 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에도 같다.

1. 제7조에 의한 외국인투자기업 설립 기한 내에 외국인투자기업을 설립하지 않을 경우
2. 사업자가 본 사업에의 참여를 포기하는 경우
3. 사업자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
4. 사업자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
5. 사업자가 본 지침 제6조에 의한 협약이행보증금 납부, 제7조에 의한 착공시 출자 등을 이행하지 아니하는 경우
6. 기타 사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우

② 사업자는 경자청 및 LH의 귀책사유로 사업협약의 목적을 달성할 수 없는 경우 경자청 및 LH와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

③ 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

**제39조 (손해배상 및 원상회복 등)** ① 제38조 제1항 각 호에 의한 사업협약 해약 또는 해지 시 사업자는 제6조의 협약이행보증금 상당액을 손해배상금으로 LH에

지급하여야 하며, 사업대상지상에 존치하는 건축물기타 잔존 지상물을 사업자의 비용으로 철거·원상회복 후 사업대상지를 LH에 반환하여야 한다.

② 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 손해배상에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

**제40조 (본 지침의 해석)** ① 사업신청자격이나 신청조건, 사업계획서 작성지침 등 본 지침의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법령에 따른다.

② 국문으로 작성된 공모 지침과 영문으로 작성된 공모 지침의 해석상 차이가 있는 경우 국문으로 작성된 공모 지침이 우선한다.

③ 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 공모 지침서 > 공고문 > 질의답변서 순으로 해석한다.

④ 사업협약서, 공모지침서, 사업계획서는 상호 보완하여 적용하되, 내용이 상이한 경우 사업협약서 > 공모지침서 > 사업계획서 순으로 해석한다.

⑤ 민간사업자는 공모지침서 내용에 대하여 사전 질의하지 않은 내용에 대해서 해석이 불분명할 경우 주무관청의 해석에 따른다.(단, 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 주무관청의 해석과 의견을 우선 적용하며, 사업신청자는 본 지침에 제시되지 않은 기타 사항은 주무관청의 해석과 의견에 따라야 한다. 해당 결정에 대하여 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.)

## 제7장 추진일정

**제41조 (추진일정)** 우선협상대상자 선정일정은 다음과 같다. 다만 아래의 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경자청 홈페이지(<https://www.bjfez.go.kr>)를

통하여 그 변경내용을 고지한다.

일정	날짜	비고
사업자 공모 공고	2024. 12. 30.(월)	- 공고기간 : 2024. 12. 30.(월) ~ 2025. 2. 28.(금)
질의 기간	2024. 12. 30.(월) ~ 2025. 1. 13.(월)	- 서면질의 이메일(chawin6@korea.kr) 접수 별첨 신청서식 중 <양식14> 활용
사업신청서류 접수	2025. 2. 28.(금)	- 직접 방문 제출 : 부산진해경제자유구역청 투자유치1과
사업자 후보자 선정	2025. 3월 중	- 추후 통지예정

※ 공모 일정은 여건 변화에 따라 일부 변경될 수 있음

□ 문의 : 부산진해경제자유구역청 투자유치1과(☎051-979-5243)

※ 본 공모지침과 관련한 질의사항은 질의 기간을 통하여 질의하여 주시고, 서면질의에 대한 답변기간까지 공모지침 관련 문의사항에 대하여 개별답변을 드리기 어려운 점 양해하여 주시기 바랍니다.

## 사업계획서 등 작성 상세지침

**제1조 (적용원칙)** ① 본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.

② 제2조 제1호 사업계획서 제1권과 제4조의 도면에는 사업신청자를 인지 할 수 있는 채색이나 기타 어떤 표기도 하여서는 아니된다.

③ 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모일 현재를 기준으로 한다.

**제2조 (사업계획서의 구성)** 사업계획서는 「개발계획」, 「사업수행능력 및 입주기업 유치·관리계획」으로 구분 작성하여 각각 20부를 제출한다. 단, 부속서류는 3부를 제출한다.

**1. 제1권 : 개발계획**

- 종합 개발구상
- 단지배치계획 및 교통계획
- 경관 및 공간계획
- 건축계획
- 용도별 계획

**2. 제2권 : 사업수행능력 및 입주기업 유치·관리계획**

- 사업내용 및 리스크 관리계획
- 채용조달 계획
- 사업수행능력
- 첨단산업 관련 입주기업 유치계획
- 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 영위 기업 유치계획
- 관리운영계획 및 홍보계획
- 지역경제활성화 계획

**3. 부속서류 : 제5조 제2항 제3호, 제5조 제3항 제4호·7호, 제5조 제4항 제2호의 부속서류**

**제3조 (사업계획서의 규격 등)** ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 장변으로 좌철(무사 무선철)하고, 각각 150페이지 이내 (제2조 제3호 부속서류 제외)로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외하며 쪽수를 반드시 명기한다.

② 지도 및 도면의 경우 도면축척에 제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용 할 수 있다. 단, 매수 산정 시 A3는 1매로 인정한다.

③ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 12포인트의 크기로 작성한다.

④ 모든 도서는 무채색으로 표현하되, 제4조의 도면에 한하여 칼라 표현이 가능하며 도면은 모든 사업계획서에 A3크기로 축소하여 수록할 수 있다.

**제4조 (별도 제출물)** ① 사업계획서 이외에 도면 및 전산파일(CD, USB등)을 별도로 제작하여 제출한다.

② 도면의 종류 및 내용은 다음과 같다. (각 2매, 총 16매)

1. 종합배치계획도 : 배치된 건물의 지붕층을 표현하여 작성하되 건축물 용도, 차량 및 보행자 진출입구간 및 블록 간 연계 등을 표현
2. 건축평면 및 단면계획도 : 유치 용도 및 건축물간 연계 등을 포함해서 표현
3. 단계별 계획도(단계별 구분 시행 시 제출) : 개발계획을 단계별로 구분하여 개발 구상 및 건축물, 유치시설 등을 표시
4. 교통처리계획도 : 차량과 보행자 진출입계획, 내부동선계획 및 주차장을 표현
5. 개발구상도 : 개발구상 및 주변과의 연계성, 시설물 등을 표시
6. 경관 및 외부공간계획도 : 공개공지 및 공공보행통로를 중심으로 경관계획 및 공간시설물 설치표현
7. 전체조감도
8. 세부조감도 : 주된 개발방향을 중심으로 표현

③ 도면은 두께 10mm의 압축스티로폼(우드락)에 A2 크기로 부착하여 제출하되, 장변이 수평이 되도록 하며, 별도의 액자 또는 장식물을 부가하지 아니한다. 단, 제2항 제7호 내지 제8호의 조감도는 A1 크기로 한다.

④ 전산파일(CD, USB 등)은 사업계획서와 도면 등의 내용물을 수록하여 2개를 제출한다.

**제5조 (사업수행능력 및 입주기업 유치·관리계획)** ① 사업내용 및 리스크 관리 계획 작성 시 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

② 재원조달계획 작성방법은 다음과 같다.

1. 재원조달계획은 조달 수단별로 구분하여 연차별로 구체적으로 작성
2. 총 투자비 산정은 토지가격/임대료, 건축공사비(조경, 토목공사비 등 별도구분), 설계비, 감리비, 물가변동비, 부대비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 경상 가격기준으로 작성
3. 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출
4. 금융기관의 경우 신용도를 나타낼 수 있다고 동 업계에서 인정하는 대표적인 항(은행의 경우 BIS비율 등)을 기재
5. 금융기관은 법인세법시행령 제61조 제2항 제1호 내지 제11호·제21호에 해당하는 금융기관을 말함(이하 같음)

③ 사업수행능력 작성 방법은 다음과 같다.

1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서는 <양식 7>, 재무상태표는 <양식 8>, 재무비율은 <양식 9> (권소사업일 경우 <양식 9-1> 추가 제출), 감사보고서 의견은 <양식 10>에 의거하여 작성하되 회계법인의 각 확인을 받아 제출, 단, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 결산보고서를 감사보고서 의견에 같음하여 제출할 수 있고, 각 양식에 회계법인의 확인 날인 생략 가능
2. <양식 9-1>은 금융기관을 제외하여 작성
3. 최근 3년간의 손익계산서와 재무상태표, 재무비율을 작성함에 있어서 재무제표나 재무비율 항목을 고의로 누락한 경우 사업수행능력 평가시 불이익을 받을 수 있음
4. 사업신청자의 최근 5년 동안 본 사업의 수행과 직접 관련된 사업에서의 주요 개발 및 경영 실적 등은 <양식 12>에 의거하여 작성하되 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출
5. 외국인투자기업의 출자자 구성 및 지분을 계획은 <양식 4>에 의거하여 작성
6. 사업신청자의 법인 일반현황은 <양식 5>에 의거하여 작성
7. 사업신청자의 법인 연혁은 <양식 6>에 의거하여 작성하되, 설립 이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고, 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출



8. 사업신청자는 사업신청의 목적과 사업수행 의지, 사업수행의 적합성, 외국인투자 기업에 대한 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 등을 기술

④ 4차산업 및 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 관련 기업·기관 유치계획 작성방법은 다음과 같다.

1. 4차산업과 부산진해경제자유구역 핵심전략산업 관련 기업·기관 유치를 통해 명지 지구를 새로운 성장거점으로 발전시킬 수 있는 실행가능성 있는 유치계획 제시
2. 관련 기업 유치 및 배치계획을 제시하되 기업·기관의 입주(입점) 의사를 확인할 수 있는 증빙서류를 부속서류로 제출
  - (국내기업) 투자확약서, 투자의향서 등
  - (외국기업, 외국인투자기업) 외국인직접투자(FDI) 신고 서류 등
3. 실질적으로 가능한 단계별 유치방안을 포함한 전체 마스터 플랜 제시

⑤ 관리운영계획 및 홍보계획 작성방법은 다음과 같다.

1. 개별 사업별 단지관리운영계획은 본 사업의 건설기간 및 운영기간 동안 전체 사업 계획을 쉽게 파악할 수 있도록 관리조직 및 각 시설 운영체계도를 포함
2. 공공시설물 관리운영계획은 다수의 주민이 상시 이용할 수 있는 단지내 공공시설물에 대한 관리운영계획을 기술
3. 개별 사업별 홍보 및 마케팅 전략은 광고계획 등 마케팅 전략을 기재

⑥ 지역사회 발전기여금 작성방법은 다음과 같다.

1. 부산진해경제자유구역 내 재투자 계획, 규모, 시기 등 적시

**제6조 (프레젠테이션 파일 작성 지침)** ① 프레젠테이션 파일 제작기준은 다음과 같다.

1. 파일은 PPT 확장자 형식의 파일로 작성(마스터 사용 금지, 배경은 그림이 없는 백색 또는 흑색 중 선택)하고, 제출된 개발계획의 순서 및 내용을 변경 없이 사용하여야 한다. (단, 전후 관계 설명이 필요한 경우 동시 설명 가능)
2. 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 일체의 편집을 불허하며, 허용항목은 아래와 같다.

구분	내용
내용편집	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인식성 향상을 위한 분할 및 확대·축소</li> <li>- 한페이지에 분할한 복수 자료 사용</li> </ul>
PPT효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 프로그램에서 제공하는 텍스트, 선 및 도형 삽입</li> </ul>

3. 20페이지 이내(표지 제외)로 작성하고 발표시간은 15분 이내로 하며, 발표자는 공모공고 이전 1년 이상 재직하고 평가일 기준 컨소시엄 구성원에 포함된 법인의 직원에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.
4. 발표는 제출한 사업계획서 특성, 설계의도로 한정한다.

**제7조 (감점관련 세부사항) ① 사업계획서 기준쪽수 초과시 감점사항은 다음과 같다.**

1. 사업계획서 총 150페이지 초과시 쪽당 0.3점
2. 사업계획서 개발계획, 사업수행능력, 입주기업 유치·관리계획 각 분야가 10페이지 미만시 쪽당 0.3점
3. 사업계획설명자료(PPT) 총 20페이지 초과시 쪽당 0.3점
4. 단, 위의 모든 제안서의 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정시 제외하고 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

**② 프레젠테이션 파일 작성지침 위반시 감점사항은 다음과 같다.**

1. 별첨1. 사업계획서 등 작성지침 제6조(프레젠테이션 파일 작성지침)를 기준으로 위반사항이 있는 경우, 쪽당 0.3점 감점
2. 단, ①에 의한 감점사항은 해당 감점항목에서 우선하여 적용하고, ②의 감점에서 중복적용하지 않는다.
3. 단, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

③ 평가위원 사전접촉(설명) 등 비리행위에 대한 감점 기준은 다음과 같다.

1. 평가위원의 비리행위 신고사항에 대한 확인을 거쳐 위반행위별 감점처리

○ 위반행위별 감점사항 및 감점 부과 기준

위반행위	감점	비고
심사위원 선정 이후 사전접촉	20점/명	당해심사
심사위원 선정 이전 사전설명	20점/명	감점 부과 결정일로부터 1년
심사위원 용역, 자문 등 의뢰	20점/명	
뇌물·금품수수, 담합 청탁 등	50점/명	감점 부과 결정일로부터 2년

2. 위반행위별 감점은 감점범위 상한 없이 부과

3. 업체가 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 해당업체에게 감점을 적용

4. 공동참여(컨소시엄)의 경우 대표사 외 참여업체 감점행위 시에도 동일 적용

5. 위반행위는 방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉행위를 포함

6. 감점의 취소나 정정은 감점대상 업체가 감점사항에 해당하지 않는다는 사실을 명백히 증명한 경우

④ 사업신청자가 별첨 1. 「사업계획서 등 작성지침」 제1조 제2항을 위반하여 사업계획서 상 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기를 하였을 경우 사업계획서 평가득점(1,100점 만점 기준)에서 10점을 감점한다.