

2021년 산업단지환경개선펀드사업 주간사업자 모집공고(3차)

한국산업단지공단이 추진하는 산업단지 환경개선펀드사업에 참여할 주간사업자를 모집하오니 입주기업, 부동산개발업자, 건설사업자, 투자사업자, 금융기관 등 민간투자자의 적극적인 참여를 바랍니다.

I 사업 내용

□ 공모 사업분야 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의2 및 시행령 제58조의2에 명시된 구조고도화사업

□ 투자 대상사업 예시

우선투자 유치분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 스마트그린산단분야 <ul style="list-style-type: none"> - 스마트 편의시설, 스마트산업 창업센터, 공유플랫폼 서비스, 데이터센터, 등 * 기선정산단(반월·시화, 창원, 남동, 구미1~4, 광주첨단, 여수, 성서)은 스마트사업단 세부실행계획을 참조하고 '21년 신규 지정 산단(명지녹산, 울산미포, 군산)은 기선정산업단지 실행계획 참조 ○ 정부 뉴딜관련 정책 사업
일반투자 유치분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산업집적확충진분야 : 첨단공장, 지식산업센터, 물류센터, 협동화시설 등 ○ 창업.R&D.교육분야 : 창업.R&D.센터, 직업훈련시설 등 ○ 주거.편의.문화분야 : 기숙사형오피스텔 문화컨벤션 등 ○ 서비스분야 : 판매시설, 입주기업 및 근로자를 위한 서비스 관련 산업 ○ 산업기반시설 : 용수공급, 교통·통신, 에너지, 유통시설 등

□ 사업대상부지 : 노후산단*(국가·일반), 산단대개조지역단지 169개

* 노후산단 기준 : 착공 후 20년이 경과한 산업단지

□ 지원내용 : 자산운용사를 통해 사업시행법인(SPC, PFV 등) 출자 또는 대출 등 형태로 지원

○ 사업부지는 관계법령에 따라 용도변경 등을 허용

○ 사업지원규모는 약 500억원 내외이며, 사업당 지원금액은 500억원 이내로 지원금액은 10억원 단위로 제안 가능

○ 스마트그린산업단지 등 우선 투자유치 장기사업에 대해서는 최대 20년까지 지원 가능

II 신청자격

- 산업단지 환경개선펀드를 투자받아 사업을 추진할 의지가 있는 자로서 다음 하나의 요건을 갖춘 단독 또는 관련업체 컨소시엄
 - * 「공기업, 준정부기관 회계사무규칙」 등 관계 법령 및 규정에 따라 입찰자격 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업제안 불가
 - 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 부동산개발업자
 - 「건설산업기본법」 제2조에 따른 건설업자
 - 「법인세법」 시행령 제61조제2항제1호 내지 제13호, 제24호에 따른 금융기관
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제18호에 따른 입주기업체
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의3에 따른 국가·지방자치단체, 관리기관, 특수목적법인, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자, 토지소유자 등
 - 「에너지법」 제2조에 따른 에너지 사용자 및 공급자 및 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따른 에너지 절약전문기업
 - 「정보통신산업진흥법」 제2에 따른 정보통신기업 또는 「소프트웨어 산업진흥법」에 따른 소프트웨어 사업자
 - 「콘텐츠산업진흥법」 제2조에 따른 콘텐츠사업자
 - 「지속가능교통물류발전법」 제2조에 따른 교통물류운영자
 - 「지방공기업법」 제2조에 따른 지방직영기업, 제49조에 따른 지방공사 및 제76조에 따른 지방공단
 - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공공기관

- SPC 민간참여자는 전체 SPC자본금의 10% 이상 출자(산업단지관리지침 제19조) 필요하며, 출자비율이 높은 사업자는 평가 시 우대
 - * SPC 민간출자비율 = 민간출자금 / 전체 SPC 출자금(민간+펀드) ⇒ 10% 이상 필수
 - ** SPC 등 사업시행법인 미 설립 시, 산업단지관리지침 제19조를 준용하여 민간기업 투자비율(민간투자 / 펀드+민간투자) 10% 이상 필수

- 총 사업비는 펀드 지원금액 대비 2배 이상 설정, 펀드투자방식은 (출자 또는 대출) 제한 없음

□ 사업자의 업무 범위

- 사업시행주체(SPC 등) 설립
- 입주 수요조사 및 사업계획 수립 관련 업무
- 사업수지, 재원조달계획 등 자금조달 관련 제반 업무
- 설계, 분양(매각)·임대, 시공, 인·허가 등 사업시행에 관한 업무
- 공사도급 등 용역계약 체결 관련 제반 업무
- 사업대상지 매입 등 기타 사업시행에 필요한 업무 등
- 사업시행관련 산업기반·산업집적기반 등 유지 보수 업무
- 위에서 정하지 않은 사업시행관련 전반적 업무

III 신청방법 및 기준

□ 평가 및 선정기준

- (평가) 신청자격 및 요건, 신청서류 구비여부 등 서류심사 후 사업제안 PT(발표 및 질의응답)를 중심으로 심사
- (선정기준) 제안서 및 PT 평가 결과 평가점수 평균 70점 이상(가점 포함)을 획득한 사업자중 고득점 순서로 우선협상대상자 순위 부여
 - 우선협상대상자는 사업규모, 펀드지원금액, 시행방식 등 협상을 통해 업무협약 체결
 - '20년 펀드 예산범위 내 복수 사업자를 선정할 수 있으며, 평가점수 70점 이상이라도 적합한 사업자가 없을 경우 선정하지 않을 수 있음
 - 최종점수 동일시 개발계획 점수가 높은 업체를 선정

- (우대가점) ①스마트그린산단 선도단지, 청년친화형 산업단지, 혁신산업단지, 경쟁력강화사업지구 산업단지와 ②비수도권 단지 및 ③부지확보 여부에 대해 평가시 우대

< 우대가점 유형 및 점수 >

유형	대상산단	점수
①4개 유형		
스마트산단 선도단지 (10개)	- (국가) 남동, 반월시화, 창원, 구미1~4, 광주첨단, 여수, 명지녹산, 울산미포, 군산 - (일반) 성서	7
청년친화형 산업단지 (14개)	- (국가) 서울, 부평주안, 반월시화, 구미1~4, 명지녹산, 울산미포, 창원, 익산, 대불 - (일반) 춘천후평, 대전, 오창과학, 광주본촌, 전주제1	5
혁신산업단지 (17개)	- (국가) 부평·주안, 대불, 여수, 울산미포, 반월·시화, 남동, 구미1, 창원, 익산 - (일반) 신평·장림, 서대구, 성남, 성서1·2, 양산, 천안제2, 청주, 하남	5
경쟁력강화사업지구 (17개)	- (국가) 남동, 부평주안, 구미1~4, 성서1~3, 군산·군산2, 광주첨단, 여수, 광양, 동해북평 - (일반) 충주제1, 대구달성1차, 대구제3, 서대구, 왜관, 정읍제3, 하남, 울춘제1	5
②비수도권 단지	- 서울, 경기, 인천 외 산업단지	2
③부지확보 여부	- 소유권 이전 완료 - 계약금 지급 후 매매계약 체결된 부지	1
가 점(10점)		10

* ① 유형 중 중복 해당하는 경우, 가점 중 최고점만 획득하며 중복 부여하지 않음

○ 정성평가 우대(우선 선정분야)

- ① 정부정책 우선사업으로 중점투자 유치분야인 스마트그린산단 분야 중점 우대

* 정량평가에서도 별도 우대가점 최대 부여

- ② 복합구역 개발(용도변경) 등 정책 우선사업
- ③ 입주기업과 근로자를 위한 공동 복지문화시설, 청년창업 및 일자리 창출 지원 시설 등 추가적인 공공기여 및 사회적 가치실현에 기여 사업
- ④ 기존 펀드사업 지원실적이 없는 산단 내 발굴사업

- ⑤ 산업시설구역을 지원시설구역으로 용도를 변경하여 개발이익 재투자(산업집적법 제45조의6제1항 및 동법 시행령 제58조의5)를 제외하고도 과도한(예시 : 자기 자본 투자액의 4배 이상) 수준의 개발이익 발생이 예상되는 경우 순수 개발이익의 일부(예시 : 최소 10% 이상)를 추가공공기여 또는 산단환경개선펀드에 귀속하는 사업 내용을 제안하는 경우

* 순수개발이익 = 전체 개발이익 - (개발이익 재투자 + 추가적인 공공기여)

□ 선정 절차 및 일정

사업 공고	접수 사업 심의·상정	현장 실사	선정 평가	우선협상
(접수)산단공 지역본부(지사)	지역본부(지사) → 본사	산단공	심사위원회	자산운용사 -사업신청자
'21.07.21(수) ~ 9.3(금)	'21.9.3(금)	'21.9월 중	'21.9월 중	'21.9월~

* 일정은 사정에 따라 변경될 수 있음

IV

유의사항

- 문의처 : 한국산업단지공단 산단펀드사업팀

* 담당자 : 이건웅 과장(☎ 070-8895-7262 / E-mail : gun7796@kicox.or.kr)

- 공모관련 중대한 사안은 공문 또는 E-mail로 문의해주시기 바라며, 유선상 문의는 단순 참고자료로만 활용하기 바람
- 질의는 접수일 기준 15일 전까지만 받으며, 회신 예정일은 문서 접수 후 10일 이내(영업일 기준), 질의서에 대한 회신내용은 본 공고문과 동일한 효력을 가짐

- 접수방법 : 우편(접수기간 내 도착한 서류에 한함) 또는 접수처 방문

- 접수처 : 해당 산업단지 소재 한국산업단지공단 지역본부(지사)

* 산업단지별 접수처는 붙임 4 참조

- 산업단지공단 지역본부(지사) 담당자가 ①신청자격, ②필수 협의사항, 사업내용(투자대상 사업 등)을, ③필수 제출서류를 검토 후 공모 참여요건을 충족할 경우에만 신청서를 접수 예정

- ① 컨소시엄 구성요건, 민간기업 출자비율(전체 SPC 자본금의 10% 이상 출자 여부), 펀드 지원금액 대비 총 2배 이상 설정 여부, 자산운용사 사전검토서 보유여부 등
- ② 공단 소유부지 대상 산단공 본부와 협의여부, 사업개요서상 중요사항 대상 지역본부 및 자자체외 사전협의 여부
- ③ 제안서, 법인등기부등본, 사업자등록증, 재무상태표, 손익계산서 사본 1부(참여기관 포함)

□ 접수기한 : '21.9.3(금) 15:00

□ 제출서류

- 사업제안서 20부(본사 15부, 지역본부 또는 지사 5부), 신청서 및 서약서 각 1부
- 법인등기부등본 및 사업자등록증 사본 각 1부(참여기관 포함)
- 최근결산일 기준 재무상태표 및 손익계산서 사본 1부(참여기관 포함)

□ 기타사항

- 투자사업의 이행을 담보하기 위해 우선협상대상자로 선정된 이후 이행보증금(정부지원금의 1%) 또는 이행보증증권 징수 → 이행보증금은 향후 출자·투자금으로 전환
- 사업 신청서(제안서) 제출 후 주간사업자 변경은 불허
- 제안서 평가 및 우선협상대상자 선정 후, 컨소시엄 구성원 변경은 사업시행법인 설립 전까지 협의 가능
- 최종 사업자는 심의위원회를 통한 우선협상대상자 선정 후 우선협상* 및 업무협약을 통해 선정되며, 각종 인·허가, PF 대출승인 등 완료 시 사업시행법인에 정부 펀드자금 출자

* 우선 협상 기간은 최대 6개월 이내로 제한, 기한 초과시 우선협상에서 배제

- 본 사업 신청에 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 평가내용 등 관련 자료는 공개하지 아니함
- 산업단지공단 홈페이지를 통해 공고하는 「산단내 개발가능 부지 현황」은 별도의 공지사항 없이 변경될 수 있음
 - 「산단내 개발가능 부지 현황」은 사업자의 편의를 위해 공단에서 제공하는 것으로 사업계획 수립, 토지가격 협상, 소유권 확보 등은 사업컨소시엄의 책임하에 진행 되어야 함
 - 또한, 산업단지공단 소유부지인 경우 지역본부와 반드시 협의를 거쳐야 함
- ① 사업접수 7일 전(~8.27) 자산운용사 담당자에게 사업개요서 제출 및 사업계획 사전검토를 받은 후, ② 해당 지역본부(지사)에 접수

< 자산운용사 담당자 >

구분	자산운용사	담당자	연락처
'21년 3차 공모	하나대체투자	박가람 차장	02-2190-6570
		황인규 대리	02-2190-6528
	유진자산운용	손영찬 차장	02-2129-3399

- 사업개요서상 중요사항* 에 대해서는 지역본부 및 지자체와 사전협의를 해야 하며, 사업 심의 전까지 해당사항에 대한 의견수렴 완료 필요

* 투자대상, 위치, 지역/지구(용도변경), 도입시설, 개발이익/재투자

- 부동산 개발사업과 부동산 개발사업 외 투자사업 신청서 및 제안서 작성양식 별도 구분되어 있으며, 사업 신청자는 해당 사업 작성양식 확인 후 작성 필요

【서식 2】 사업제안서 양식 예시

- (2-1) 부동산 개발사업 주간사업자 사업제안서 양식 예시

산
업
단
지
환
경
개
선
펀
드

권
소
시
업

사
업
제
안
서

20
·
03
·
07

○
○
○

(권소사업
또는
기관명)

산업단지환경개선펀드 투자사업
주간사업자 사업제안서 <24포인트>

- 사업명 - <20포인트>

<20폰트>

20 . . .

<20폰트>

○○○ (권소사업 또는 기관명)

【작성방법】자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)

목 차

I. 주간사업자 현황 ○

1. 일반현황

- 회사 개요 및 연혁(대표자 및 납입자본금 등 주요사항 변동내역)
- 회사 조직도 및 임직원 현황(회사 내 직책, 경력 및 주요 담당업무 등)
- 재무현황(재무상태표 및 손익계산서 등)

2. 제안사업 수행 경험 및 실적

- 제안사업 실적 등 : 부동산 개발사업 등 관련사업 진행 건수 및 금액

3. 사업시행법인 설립방안(해당사업)

- 사업시행법인 출자규모 및 경험, 투자유치 등

II. 개발사업 시행방안 ○

1. 개발추진 계획

- 개발 및 건축 : 공공성을 감안한 개발구상, 개발컨셉, 시설배치계획, 토지매수계획, 건축계획 및 시공계획 (주요시설, 환경시설 등), 사업기간 등
- 입주자 유치, 투자 등 사전수요계획 : 유치계획의 참신성 및 현실성
* 개발계획에 따라 추진방안, 투자 계획 등을 기재

2. 재무관리 계획

- 재원조달 및 운용 : 재원조달의 타당성 및 상환계획, 타인자본 조달 방안 (금융기관 약정서 포함), 자금관리 및 운용계획 등
- 재무모델 분석 : 현금흐름 추정, 사업타당성 분석, 리스크 관리 및 신용보강방안 등
- 기타 사업비 절감에 관한 계획(경쟁우위 요소 등)

3. 사업관리 계획

- 사업 및 자산관리 : 분양·임대 방안, 마케팅계획, 개발 후 자산관리 및 전략적 투자자의 사전유치 등
- 사업운용 및 관리시스템 : 사업시행법인의 사업시행구조, 관리경영시스템, 인력참여 방안 등

Ⅲ. 금융기관 등 컨소시엄 구성 ○

1. 기관별 출자자 구성 및 지분을 계획

- 사업시행자 지분 및 컨소시엄 구성
- 금융투자자의 건전성 : BIS(은행), NCR(증권), RBC(보험) 등

2. 금융투자 방안

- 사업시행법인 지분투자 규모 및 조건
- 대출규모 및 조건
- 금융수수료 등 각종 수수료 기준

3. 컨소시엄 구성의 특징 및 경쟁력 확보방안

※ 기타 컨소시엄 구성과 관련한 자료 포함가능

Ⅳ. 사업 기대효과, 개발이익 산정 및 공공기여 방안 등 ○

Ⅴ. 기타 신청회사 등의 제시 자료(소개자료 포함) ○

※ 작성방법 : 자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)

사업제안서 작성방법 및 유의사항

- 1) 사업관련 평가사항에 대한 구체적인 해결방안이 자세하게 제시되어야 함
- 2) 제안서는 제안서 목차를 참조하여 각 참조사항을 포함하여 상세하게 작성하고, 추가적인 설명자료, 확인 및 증명자료, 기술적인 설명자료 등이 필요한 경우 별첨으로 작성하여 첨부하여야 함
- 3) 제안서의 용지규격은 A4 크기로 하고 표지, 간지, 목차 등을 포함하여 작성하되 첨부자료 포함 총 100page 이내로 작성하여야 함(page 번호 반드시 표시)
- 4) 제본방법은 좌단을 책자식으로 본드 제본하며, 스프링제본이나 끈, 철선 사용금지
- 5) 제안서는 대한민국 표준어(한글) 작성이 원칙이며, 사용된 영문약어에 대하여는 약어 설명표를 동일 페이지 아래에 별도로 표기하여야 함
- 6) 제안서는 아래한글 또는 파워포인트를 이용하여 작성하는 것을 원칙으로 함
- 7) 제안서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현하여야 하며, “~할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 제안서 평가시 불가능한 것으로 간주하며, 계량화가 가능한 것은 계량화하여야 함
- 8) 제안내용의 평가 및 기관 선정에 관한 구체적 사항은 공개하지 아니함
- 9) 제안과 관련되어 제출된 자료 일체는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안기관에서 부담하여야 함
- 10) 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 방문설명을 해야 하며, 제안기관은 요구하는 기간 내에 이에 응하여야 함은 물론, 이와 관련하여 제출된 서류는 제안서와 동일한 효력을 갖는 것으로 간주함
- 11) 제안서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증할 수 있는 관계서류를 첨부하여야 하며, 허위 작성한 사실이 판명될 경우 평가대상에서 제외됨은 물론 계약 후에도 계약파기와 함께 인적, 물적, 기간적 손실에 따른 손해배상을 청구할 수 있음
- 12) 제안기관의 사업실적은 객관적으로 증명할 수 있는 서류가 첨부된 실적에 한하여 평가에 반영
- 13) 제안내용에 대한 확인.검증이 필요한 경우 입증자료를 요구할 수 있으며, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 14) 제안기관은 한국산업단지공단에서 제안 설명을 요구할 경우 한국산업단지공단에서 지정하는 일시에 지정 장소에서 제안 설명을 하여야 함
- 15) 기타 사항
 - 각 제안기관은 가능한 한 제시된 정보에 대해 확인할 것을 권고하며, 한국산업단지공단은 제안요청서나 기타 자료의 오류 또는 누락에 대한 책임을 지지 아니함
 - 제안서의 내용은 사업자로 선정된 후 협약서에 명시되지 않더라도 협약서와 동일한 효력을 가짐. 단, 협약서 사항과 제안서의 내용이 상이한 경우에는 협약서 사항이 우선 적용됨
 - 본 제안요청서의 전체 또는 일부가 제안서 제출 이외의 다른 목적으로 사용되어서는 아니 되며, 선정된 기관은 보안 유지에 동의하여야 함. 또한 본 사업의 수주경쟁에 참여함으로써 기관이 획득한 정보는 한국산업단지공단의 서면에 의한 승인 없이 외부에 누설할 수 없음
 - 제출기한을 경과한 경우에는 접수하지 않음

- (1-2) 부동산 개발사업 외 투자사업 주간사업자 사업제안서 양식

산
업
단
지
환
경
개
선
펀
드

권
소
시
업

사
업
제
안
서

20
·
03
·
07

○
○
○

(권소사업
또는
기관명)

산업단지환경개선펀드 투자사업
주간사업자 사업제안서 <24포인트>

- 사업명 - <20포인트>

<20폰트>

20 . . .

<20폰트>

○○○ (권소사업 또는 기관명)

【작성방법】자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)

목 차

I. 주간사업자 현황 ○

1. 일반현황

- 회사 개요 및 연혁(대표자 및 납입자본금 등 주요사항 변동내역)
- 회사 조직도 및 임직원 현황(회사 내 직책, 경력 및 주요 담당업무 등)
- 재무현황(재무상태표 및 손익계산서 등)

2. 제안사업 수행 경험 및 실적

- 제안사업 실적 등 : 부동산 개발사업 등 관련사업 진행 건수 및 금액

3. 사업시행법인 설립방안(해당사업)

- 사업시행법인 출자규모 및 경험, 투자유치 등

II. 사업 시행방안 ○

1. 사업추진 계획

- 추진방안 : 기술 및 서비스 개발·제공 계획, 판매계획의 참신성 및 현실성
- 사전수요 확보계획 : 기술 및 서비스의 판매처의 다양성 및 안정성
- 사업운용 및 관리시스템 : 사업시행법인의 사업시행구조, 관리경영시스템, 인력참여 방안 등
- 중장기 투자계획 : 사업단계별 투자 규모(인력, 자원) 등 중장기 계획

2. 재무관리 계획

- 자원조달 및 운용 : 자원조달의 타당성 및 상환계획, 타인자본 조달 방안 (금융기관 약정서 포함), 자금관리 및 운용계획 등
- 재무모델 분석 : 현금흐름 추정, 사업타당성 분석, 리스크 관리 및 신용 보장방안 등
- 기타 사업비 절감에 관한 계획(경쟁우위 요소 등)

3. 서비스(기술·제품) 역량

- 서비스(기술·제품)의 경쟁력 : 인지도 및 대체품과의 비교우위성
- 서비스(기술·제품)의 개발·제공 여건 : 서비스 개발 인력 및 전담조직, 서비스의 선도성, 완성도, 확장성, 시설 및 인력 확보 수준
- 서비스(기술·제품)의 개발실적 : 지식재산권 등 보유현황

Ⅲ. 금융기관 등 컨소시엄 구성 ○

1. 기관별 출자자 구성 및 지분을 계획

- 사업시행자 지분 및 컨소시엄 구성
- 금융투자자의 건전성 : BIS(은행), NCR(증권), RBC(보험) 등

2. 금융투자 방안

- 사업시행법인 지분투자 규모 및 조건
- 대출규모 및 조건
- 금융수수료 등 각종 수수료 기준

3. 컨소시엄 구성의 특징 및 경쟁력 확보방안

※ 기타 컨소시엄 구성과 관련한 자료 포함가능

Ⅳ. 사업 기대효과, 개발이익 산정 및 공공기여 방안 등 ○

Ⅴ. 기타 신청회사 등의 제시 자료(소개자료 등) ○

※ 작성방법 : 자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)

사업제안서 작성방법 및 유의사항

- 1) 사업관련 평가사항에 대한 구체적인 해결방안이 자세하게 제시되어야 함
- 2) 제안서는 제안서 목차를 참조하여 각 참조사항을 포함하여 상세하게 작성하고, 추가적인 설명자료, 확인 및 증명자료, 기술적인 설명자료 등이 필요한 경우 별첨으로 작성하여 첨부하여야 함
- 3) 제안서의 용지규격은 A4 크기로 하고 표지, 간지, 목차 등을 포함하여 작성하되 첨부자료 포함 총 100page 이내로 작성하여야 함(page 번호 반드시 표시)
- 4) 제본방법은 좌단을 책자식으로 본드 제본하며, 스프링제본이나 끈, 철선 사용금지
- 5) 제안서는 대한민국 표준어(한글) 작성이 원칙이며, 사용된 영문약어에 대하여는 약어 설명표를 동일 페이지 아래에 별도로 표기하여야 함
- 6) 제안서는 아래한글 또는 파워포인트를 이용하여 작성하는 것을 원칙으로 함
- 7) 제안서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현하여야 하며, “~할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 제안서 평가시 불가능한 것으로 간주하며, 계량화가 가능한 것은 계량화하여야 함
- 8) 제안내용의 평가 및 기관 선정에 관한 구체적 사항은 공개하지 아니함
- 9) 제안과 관련되어 제출된 자료 일체는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안기관에서 부담하여야 함
- 10) 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 방문설명을 해야 하며, 제안기관은 요구하는 기간 내에 이에 응하여야 함은 물론, 이와 관련하여 제출된 서류는 제안서와 동일한 효력을 갖는 것으로 간주함
- 11) 제안서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증할 수 있는 관계서류를 첨부하여야 하며, 허위 작성한 사실이 판명될 경우 평가대상에서 제외됨은 물론 계약 후에도 계약파기와 함께 인적, 물적, 기간적 손실에 따른 손해배상을 청구할 수 있음
- 12) 제안기관의 사업실적은 객관적으로 증명할 수 있는 서류가 첨부된 실적에 한하여 평가에 반영
- 13) 제안내용에 대한 확인.검증이 필요한 경우 입증자료를 요구할 수 있으며, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 14) 제안기관은 한국산업단지공단에서 제안 설명을 요구할 경우 한국산업단지공단에서 지정하는 일시에 지정 장소에서 제안 설명을 하여야 함
- 15) 기타 사항
 - 각 제안기관은 가능한 한 제시된 정보에 대해 확인할 것을 권고하며, 한국산업단지공단은 제안요청서나 기타 자료의 오류 또는 누락에 대한 책임을 지지 아니함
 - 제안서의 내용은 사업자로 선정된 후 협약서에 명시되지 않더라도 협약서와 동일한 효력을 가짐. 단, 협약서 사항과 제안서의 내용이 상이한 경우에는 협약서 사항이 우선 적용됨
 - 본 제안요청서의 전체 또는 일부가 제안서 제출 이외의 다른 목적으로 사용되어서는 아니 되며, 선정된 기관은 보안 유지에 동의하여야 함. 또한 본 사업의 수주경쟁에 참여함으로써 기관이 획득한 정보는 한국산업단지공단의 서면에 의한 승인 없이 외부에 누설할 수 없음
 - 제출기한을 경과한 경우에는 접수하지 않음

서 약 서

당사는 2021년 산업단지 환경개선펀드 투자사업 사업컨소시엄 신청서를 제출함에 있어 제반 현황 자료를 20 년 월 일 현재 기준으로 정확하게 작성하였으며, 사실과 다른 내용이나 오류가 포함되어 있지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 자료가 누락되었거나 기재 내용이 사실과 일치하지 않을 경우 발생할 수 있는 불이익에 대해서도 인지하고 있습니다.

만약, 허위 사실이 발견될 경우에는 선정 배제, 선정 취소 및 인적·물적·기간적 손실에 따른 손해배상 등의 어떠한 처분도 감수하겠다는 서약합니다.

20 년 월 일

기관명 : (직인)

기관명 : (직인)

기관명 : (직인)

한국산업단지공단 이사장 귀하

【서식 4】 신청사업 개요서

- (4-1) 부동산 개발사업 개요서

산업단지		00일반산업단지, 00국가산업단지
투자대상		지식산업센터, 오피스텔 등
주간사업자		사업자명
위 치		대상부지(도로명 주소)
지역/지구 (용도변경)		예시) 일반공업지역/산업시설구역 (산업시설→지원시설 용도변경)
건축 규모	대지면적	0000m ² (000평)
	연면적	0000m ² (000평) (지하00층/지상00층)
	건폐율/용적률 (법정)	% / % (법정 % / %)
도입시설		지식산업센터 m ² (%), 기숙사 m ² (%), 근생시설 m ² (%)
주차대수 (법정/계획)		
사업기간		
총사업비		000억원
총공사비/ 시공사		000억원(평당 000만원)/ 000건설
재원 조달계획 (억원)	출자금	0000 (정부 0000, 민간 0000)
	차입금 /기타	000 / 0000(분양수익 등)
제시수익률(%)		%
개발이익		억원
공공성 확보계획		
분양가격(평)		지식산업센터 000만원, 근생시설 000만원, 기숙사 000만원
비 고		분양(or 운영) 우대가점 00점 / 우대항목 : 스마트산단 선도지역 등

2021년 월 일
00자산운용 담당자 확인

- (4-1) 부동산 개발사업 개요서

산업단지		00일반산업단지, 00국가산업단지
투자대상유형		공유경제, 00기술 등
주간사업자		사업자명
제반 시설	위 치	사업소 위치(도로명 주소)* * 사업 영위 장소
	시설용도	지원시설, 공장시설 등
	연면적	0000m ² (000평) (지하00층/지상00층)
	도입시설	예시) 서버, 태양광 패널, 전기차 충전기 등 사업의 핵심시설 기입(단위 정확히 기재)
사업기간		
총사업비		000억원
재원 조달계획 (억원)	출자금	예시) 0000 (정부 0000, 민간 0000)
	차입금 /기타	예시) 000 / 0000(분양수익 등)
제시수익률(%)		%
공공성 확보계획		
비 고		펀드투자금 상환계획, 담보제공능력 등 우대가점 00점 / 우대항목 : 스마트산단 선도지역 등

2021년 월 일
00자산운용 담당자 확인

【붙임 2】 주간사업자 선정 평가 배점표

- (2-1) 부동산 개발사업 평가지표

평가항목	평가지표	배점	점수											
사업 계획 (40점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획·콘셉트의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 구조고도화계획 및 스마트산단 실행계획 등 산단별 특성화 반영 - 지자체 및 유관기관, 입주기업 및 근로자 등 수요 반영 - 산단 내 환경개선을 위한 효과 적정성 - 재생사업 등 주변 지역 개발사업 등과 연계된 조화로운 개발 등 	15점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 유치계획 및 운영 등 사전수요 확보계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사전 입주자(분양·임대 등) 유치계획 및 운영(매각·직접운영) 등 수요 현실성 - 사전 수요 확보 위한 사업구조 설계 및 추진일정, 인센티브 구조 적정성 등 	15점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획 추진 효율성 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 매수, 민원처리, 참여기관 협업 등 사업 가속화 방안 - 건축 설계 및 공사 효율성(배치 및 동선 계획, 원가 절감방안 등) - 투자계획 확정 등 사업추진 일정의 적정성 등 	10점												
재무 계획 (40점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자원 조달 계획의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 자원조달 규모 및 상환계획의 적정성 - 대출조건의 효율성 - 금융투자자의 LOI, LOC 등 확보 여부 	15점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자금 관리 및 운영계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업단계별 자금 운영계획의 합리성 - 자금 관리의 효율성 및 리스크 관리방안 - 자금수지 분석 등 현금흐름 추정의 적정성 	15점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금융기관 등 컨소시엄 구성의 재무건전성 <ul style="list-style-type: none"> - 컨소시엄 구성 업체의 자본규모, 신용도 등 건전성 - 재무적 투자자의 참여 여부 및 참여비율 - 재무적 투자자의 리스크 관리 및 신용보강 방안의 적정성 	5점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행법인에 대한 민간기업의 출자 비율(정량) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>민간기업 출자비율</th> <th>15%미만</th> <th>15%이상 ~20%미만</th> <th>20%이상 ~35%미만</th> <th>35%이상 ~45%미만</th> <th>45%이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>점수</td> <td>1점</td> <td>2점</td> <td>3점</td> <td>4점</td> <td>5점</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 측정산식: $\text{민간출자} \div \text{시행법인 자본금(펀드+민간 출자)} \times 100$</p> 	민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~35%미만	35%이상 ~45%미만	45%이상	점수	1점	2점	3점	4점	5점	5점
민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~35%미만	35%이상 ~45%미만	45%이상									
점수	1점	2점	3점	4점	5점									
자산 관리 (20점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발 후 시설운영 및 유지관리 계획의 효율성 <ul style="list-style-type: none"> - 시설 운영·관리비 등 비용 절감 가능성 - 자산관리 및 전략적 투자자에 대한 유치 가능성 	8점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대·분양 마케팅 계획의 합리성 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 특성 및 산단 여건 등을 고려한 분양·임대 계획 	7점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업운영 및 관리시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 조직 편성 및 인력운용계획 설정 - 개발사업 리스크 관리의 적정성 - 개발사업 전문가 활용방안 	5점												
가점 (10점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정책방향(스마트산단 선도단지, 청년친화형선도산업단지 등)과의 정합성 	10점												
총점		110점												

- (2-2) 부동산 개발사업 외 평가지표

평가항목	평가지표	배점	점수											
사업 계획 (35점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획·컨셉트의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 구조고도화계획 및 스마트산단 실행계획 등 산단별 특성화 반영 - 기술(제품) 사업계획의 타당성 - 기술(제품) 판매처의 다양성 및 안정성 	20점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 운영 및 관리 역량 <ul style="list-style-type: none"> - 사업자의 경영의지 및 사업수완 - 사업자의 기술지식 및 경험 수준 - 사업관리 조직 편성 및 인력 운영계획 - 사업 리스크 관리의 적정성 	15점												
서비스 (기술·제품) 역량 (35점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서비스(기술·제품)의 경쟁력 <ul style="list-style-type: none"> - 신청기술(제품)의 인지도 - 대체기술(제품)과의 비교 우위성 	10점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서비스(기술·제품) 개발 여건 <ul style="list-style-type: none"> - 기술(제품)개발 인력 및 전담조직 - 기술(제품)의 선도성, 완성도, 확장성 - 생산시설 및 생산인력 확보 수준 	20점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서비스(기술·제품) 개발 실적 <ul style="list-style-type: none"> - 기술(제품)개발 및 인증(수상) 실적 - 지식재산권 등 보유현황 	5점												
재무 계획 (30점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자원 조달 계획의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 자원조달 규모 및 상환계획의 적정성 - 대출조건의 효율성 - 금융투자자의 LOI, LOC 등 확보 여부 	10점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자금 관리 및 운영계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업단계별 자금 운영계획의 합리성 - 자금관리의 효율성 및 리스크 관리 여부 - 자금수지 분석 등 현금흐름 추정의 적정성 	10점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금융기관 등 컨소시엄 구성의 건전성 <ul style="list-style-type: none"> - 컨소시엄 구성 업체의 자본규모, 신용도 등 건전성 - 재무적 투자자의 참여 여부 및 참여비율 - 재무적 투자자의 리스크 관리 및 신용보강 방안의 적정성 	5점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 민간기업 투자 비율(정량) - 사업자의 직접투자 외 금융 대출 등은 제외함 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>민간기업 출자비율</th> <th>15%미만</th> <th>15%이상 ~20%미만</th> <th>20%이상 ~35%미만</th> <th>35%이상 ~45%미만</th> <th>45%이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>점수</td> <td>1점</td> <td>2점</td> <td>3점</td> <td>4점</td> <td>5점</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 측정산식 : 민간투자÷(펀드 + 민간 투자) × 100</p> 	민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~35%미만	35%이상 ~45%미만	45%이상	점수	1점	2점	3점	4점	5점	5점
민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~35%미만	35%이상 ~45%미만	45%이상									
점수	1점	2점	3점	4점	5점									
가점 (10점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정책방향(스마트산단 선도단지, 청년친화형선도산업단지 등)과의 정합성 	10점												
총점		110점												

【붙임 3】 대상 산업단지

권역	국가산업단지	일반산업단지
수도권 (52)	서울디지털, 부평주안, 파주출판, 반월특수지역 (반월·시화), 남동, 파주탄현	서울온수, 인천기계, 인천, 인천서부, 청라1지구, 강화하점, 상마, 율생, 학운, 동두천, 상봉암, 성남, 반월도금, 가울, 공도, 금산, 덕산, 동향, 두교, 미양2, 안성제1, 안성제2, 원곡, 장원1, 도하, 상수, 용현, 문발1, 문발2, 어연한산, 장당, 추팔, 칠괴, 평택, 송탄, 신평, 양문, 향남제약, 목동, 장안, 오산, 화성, 안성제3, 검준, 마도, 송도지식정보
강원권 (6)	북평국가	강릉중소, 문막, 후평, 흥천북방, 우산,
충청권 (28)	대덕연구개발특구, 보은, 고정, 아산국가, 대죽자원비축	대전산업단지, 부강, 소정, 월산, 전의, 조치원, 청주, 충주제1, 금왕, 대풍, 음성이테크, 음성하이텍, 오창과학, 현도, 관창, 대죽, 인주, 천안3, 마정, 천안제2, 천흥, 금산, 아산디스플레이시티1
호남권 (31)	광주첨단1, 군산, 익산, 광양국가, 군산2, 대불, 삼일자원비축, 여수, 군산자유무역, 빛그린	평동1, 소촌, 하남, 송암, 본촌, 군산, 금제순동, 익산제2, 전주제1, 전주제2, 정읍제1, 정읍제2, 정읍제3, 완주, 전주과학, 문평, 삼진, 순천, 울촌제1, 여수오천, 삼호
영남권 (52)	명지녹산, 울산·미포, 온산, 월성전원, 구미1, 구미2, 구미3, 구미4, 포항국가, 옥포, 죽도, 진해, 창원, 지세포자원비축, 안정	신호, 신평·장림, 사상공업지역, 성서1차, 성서2차, 성서3차, 검단, 대구염색, 달성1차, 달성2차, 대구제3, 서대구, 경산1, 경산2, 건천제1, 건천제2, 석계, 외동, 상주청리, 개진, 고령1, 월항, 영주, 왜관, 사천제1, 양산, 어곡, 마천, 진주상평, 칠서, 화산, 덕암, 사천제2, 센텀시티, 성산, 김천1, 성주