

제안요청서

사업명	리츠 활성화 및 관리체계 개선
발주기관	국토교통부

2022. 8.

	기관	부서	직위	성명	TEL	FAX
담당	국토교통부	부동산 산업과	사무관	양국현	044-201-3417	044-201-5538
			주무관	박성채	044-201-3419	

||| 목 차 |||

I. 연구용역 개요	1
II. 주요 과업 내용(제안요청 사항)	2
III. 과업수행 지침	3
IV. 보안 대책	8
V. 제안서 작성 요령	11
VI. 제안서 제출 방법	13
VII. 제안서의 평가	13
VIII. 계약상대자 선정	16
※ 붙임 1. 제안서 작성 목차	18
붙임 2. 제안서 편철 순서 및 서식	19

I. 연구용역 개요

1. 과업명 : 리츠 활성화 및 관리체계 개선

2. 과업의 배경 및 목적

- 최근 리츠(REITs) 시장 급성장 추세이나 업무시설과 물류센터 등에 투자 집중, 개인투자자 접근성 확대를 위해 투자유형 다양화 필요
- 도로·철도 등 인프라의 건설·유지·개선을 위한 지속적인 투자가 필요하나, 정부 SOC 예산은 점차 감소 추세에 있어,
 - 대규모 투자금을 조달할 수 있고 안정적인 운영이 가능하며 일반 국민도 수익을 향유할 수 있는 공모리츠 방식 도입 필요성 제기
- 리츠 시장의 지속적인 성장 추세에 따라 인가제 등 현행 리츠 관리체계에 대한 진단 및 지속가능한 체계 모색 필요
 - 리츠 시장의 확대에 따라 자산운용전문인력에 대한 수요가 증가 중이나, 자격요건의 명확화(분쟁소지 해소) 및 내용 현행화 필요

3. 용역 예산 : 100백만원(부가가치세 포함)

※ 본 사업예산은 부가가치세가 포함된 금액이므로 입찰자가 면세사업자인 경우에도 입찰금액은 반드시 부가가치세를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세 상당액을 차감한 금액을 계약금액으로 함

4. 사업수행기간 : 계약체결일로부터 9개월(270일)

5. 입찰 및 계약방식

- 가. 경쟁입찰, 총액입찰, 전자입찰방식
- 나. 협상에 의한 계약 체결 방식
- 다. 제안서 제출방식은 온라인 제출입니다. 입찰에 참여하는 자는 e-발주시스템으로 제안서를 제출하여야 합니다.

II. 주요 과업내용(제안요청 사항)

1 리츠 투자대상 다양화 등 리츠 발전방향

- ① 공·사모 방식 인프라 사업의 경제적 및 사회적 효용 비교, 공모형 인프라 사업 활성화를 위한 국내 제약요인 및 개선 방향성 제시
- ② 해외 주요 국가의 리츠 투자대상 부동산 유형 분석과 국내 도입 가능성 분석, 간주부동산(부동산 관련 증권) 범위 확대 필요성 검토
- ③ 블록체인 기술을 활용한 비상장 공모형 리츠 주식 거래를 위해 플랫폼 구축 사례, 소형 부동산 유동화 사례 분석 등

2 공모형 인프라 리츠 활성화를 위한 제도개선 방안 모색

- ① 기존 인프라 사업(민자도로·철도 등)에 대한 공모형 리츠 수단 적용 가능성, 사업추진 단계별(건설-운영-운영만료 후) 공모투자자의 참여 적정성 등에 대한 분석
- ② 공모형 인프라 리츠 활성화를 위한 「부동산투자회사법」, 「자본시장법」, 「민간투자법」 등의 관련 법령 검토 및 개선사항 제안

3 리츠 관리체계에 대한 분석과 개선방향 모색

- ① 국내외 리츠 등 부동산 투자에 대한 검토와 분석(펀드 등과 비교)
- ② 현행 관리체계(인가제 원칙)에 대한 진단과 중장기 개선방안(국내외 사례 분석 포함)
- ③ 지속가능한 리츠 관리체계로 전환 검토(사전심사절차 제도개선 등)

4 자산운용전문인력 자격요건 명확화 및 신규요건 도입 검토

- ① 부동산관계기관 종사자 자격요건 인정범위 명확화*

* 부동산의 취득·처분·관리·개발·자문 업무의 정의 마련 등

- ② 신규 자격요건(공유오피스의 부동산관리업 인정 여부 등) 검토
- ③ 관련 규정(자산운용전문인력의 교육 및 관리에 관한 규정) 개정안 마련

2. 과업 추진일정

구 분	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9
1. 리츠 투자대상 다양화 등 리츠 발전방향									
2. 공모형 인프라 리츠의 활성화를 위한 제도 개선 방안 모색									
3. 리츠 관리체계에 대한 분석과 개선방향 모색									
4. 자산운용전문인력 자격 요건 명확화 및 신규요건 도입 검토									
보고서 제출	착수			중간 (1차)			중간 (2차)		최종

※ 매월 월말 기준 진도보고서를 작성하여 다음 달 5일까지 제출

Ⅲ. 과업수행 지침

1. 일반사항

가. 과업 수행

- 과업수행자는 「리츠 활성화 및 관리체계 개선」 용역 업무를 성실히 수행하여야 하며, 관련 예산은 업무목적을 달성하기 위한 용도 외 다른 용도로 사용할 수 없다.
- 발주처는 과업수행자가 사업비를 다른 목적으로 사용하거나 사용하지 아니한 금액에 대하여는 계약금액을 감액조정하거나 반환을

요구할 수 있다.

- 과업 수행은 본 과업지시서에 따라 수행하여야 하며, 과업지시서에 포함되지 아니한 사항이라도 발주자가 여건 변동 등으로 과업 내용에 추가·변경을 요구하는 경우 이를 과업 수행에 포함하여야 한다.
- 과업추진 과정에서 과업지시서에 명시되지 않았거나 중요한 결정 또는 판단이 요구되는 사항, 과업지시서의 해석에 이견 등이 있을 경우에는 발주자와 상호 협의하여 결정함을 원칙으로 한다.
- 과업수행자는 계약일로부터 7일 이내에 과업에 착수하여야 하며, 계약일로부터 14일 이내에 과업수행계획서, 과업책임자 선임계, 과업책임자 사용인감계, 과업책임자 이력서, 분야별 과업참여자, 예정공정표, 인력투입계획서, 보안서약서 및 보안대책을 포함한 착수보고서를 작성하여 제출하여야 한다.
- 과업수행계획서에 참여하기로 한 과업책임자 및 참여자는 본 과업이 완료될 때까지 원칙적으로 변경할 수 없으나, 부득이 변경이 불가피한 경우에는 당초 과업책임자 및 참여자와 자격·경력 등이 동등하거나 그 이상인 자로 하되, 발주처의 승인을 득하여야 한다.
- 본 과업에 참여하는 책임연구원, 연구원, 연구보조원의 자격과 수행 업무의 내용은 다음과 같다.
 - “책임연구원”이라 함은 당해 과업수행을 지휘·감독하며, 결론을 도출하는 역할을 수행하는 자를 말하며, 대학 부교수 수준의 기능을 보유하고 있어야 한다.
 - “연구원”이라 함은 책임연구원을 보조하는 자로서 대학 조교수 수준의 기능을 보유하고 있어야 한다.
 - “연구보조원”이라 함은 통계처리·번역 등의 역할을 수행하는 자로서 당해 연구 분야에 대해 조교 정도의 전문지식을 가진 자를 말한다.

- 발주자가 과업의 원활한 수행을 위하여 필요하다고 판단하여 참여자 일부를 교체 요구할 경우 과업수행자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- 본 과업과 관련한 관련 계획 및 관련 지침 등은 정부 등에서 시행 중이거나 수립 중인 각종 계획의 결과를 최대한 반영하여야 한다.
- 통계자료는 공신력 있는 정부기관, 한국은행 통계, 기타 공공기관 또는 전문기관의 자료 순으로 활용하고 자료의 출처 및 연도 등을 기재하여야 한다.
- 장래 지표는 정부공식 자료가 있는 경우 이를 적용하며, 기타는 정부기관의 잠정자료, 당해부문 전문기관의 자료 순으로 적용하고 자료가 없는 경우에는 별도 조사하여 발주처와 협의·결정한다.
- 과업범위 및 계약금액의 변경은 상호 협의하여 결정한다. 기타 과업지시서의 해석에 문제가 발생시 상호 협의하여 결정함을 원칙으로 한다.
- 과업 수행에 따른 관련 자료 및 산출근거, 전산자료 등은 과업 준공시 보고서의 부록에 수록 또는 별도로 발주처에 전부 제출하여야 하며, 보고서의 수록내용, 편집순위, 규격 및 인쇄방법 등에 대하여는 발주처와 사전 협의하고, 중간 및 최종 보고서에는 책임 연구원이 서명하여야 한다.
- 과업내용 중 분야별로 상호 중복되는 부분의 조사검토 및 보고서 작성은 발주처와 협의하여 조정한다.
- 과업수행 중 중과실로 인한 일체의 책임은 과업수행자 부담으로 하며, 과업수행자가 용역성과품을 임의로 사용함으로써 인해 국가가 손해를 입었을 시는 이에 대한 손해배상 책임을 진다.
- 과업수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권, 개인정보 등을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담한다.

나. 과업 보고

- 과업수행자는 계약체결일로부터 14일 이내에 착수보고서를 제출하여야 한다.
- 과업수행자는 매월 월말 기준 진도보고서를 작성하여 다음 달 5일 까지 제출하여야 한다.
- 과업수행자는 계약체결일로부터 4개월 이내 및 4개월 후 7개월 이내에 각각 연구진행상황에 대한 중간점검과 향후 최종연구 계획 등을 보고하여야 한다(총 2회).
- 과업수행자는 과업의 최종결과를 작성하여 과업준공 전에 보고서 초안을 감독관에게 제출하여야 한다.
- 본 과업의 추진상황에 대하여 발주처의 요구가 있을 때에는 수시 보고하여야 한다.

2. 특수지침

가. 성과품 소유

- 과업수행 과정에서 생산된 보고서 및 조사자료 등 용역 성과품에 대한 저작권재산권과 이를 원 제작물로 하는 2차 저작물 및 위 저작물을 구성 부분으로 하는 편집 저작물을 작성하여 이용할 권리 등을 포함하는 저작권, 판권, 특허권 및 기타 지식재산권 등에 대한 모든 권리와 권한은 우리부와 사업자가 공동으로 소유함을 원칙으로 하되 세부사항은 협의하여 결정한다.
- 모든 성과품은 우리부의 승인 없이 제3자에게 대여 및 배포할 수 없으며, 과업내용 및 결과를 세미나, 학술지 등에 발표·기고하고자 할 경우 우리부와 사전 협의하여야 한다.

나. 과업 및 용역비 조정

- 과업수행과정에서 과업 지시 내용 및 용역비용의 조정이 필요한 경우에는 발주처와 과업수행자가 협의하여 과업지시내용 및 용역비용을 조정할 수 있다.
- 과업수행자가 발주처에 제출한 세부과업계획서상의 과업담당자를 본 과업에 투입하지 않을 경우에는 용역비를 조정할 수 있다.

다. 자문위원회 구성·운영

- 과업의 전문성 확보와 효율적인 수행을 위하여 발주처와 협의하여 전문가 및 실무자가 참여하는 자문위원회 등을 구성·운영하여 자문할 수 있으며, 결과는 발주처에 보고하고 과업에 최대한 반영한다.

라. 과업수행에 대한 협조

- 과업수행을 위하여 관계기관과의 협조가 필요한 경우에는 발주처에 협조를 요청할 수 있다.

마. 경미한 사항의 과업 수행

- 과업목적을 달성하기 위하여 필요한 사항이나 과업지시서에 누락된 사항으로 발주처가 필요하다고 인정하는 경미한 사항은 과업수행자 부담으로 시행하여야 한다.

3. 설계변경 조건

- 천재지변 등 불가피한 사유로 정상적인 과업의 수행이 불가능한 경우
- 발주처의 방침에 따라 과업이 중단된 경우
- 계획 등의 변경으로 과업내용 및 물량이 증감되었을 경우
- 기타 정책변경 등 발주처의 사정으로 변경이 불가피한 경우

4. 성과품 작성 및 제출

- 과업수행자는 과업완료후 사업정산서 외에 최종보고서를 제출한다.
- 용어는 한글 사용을 원칙으로 하되, 전문용어 또는 뜻이 혼동되거나 불명확한 용어는 영어, 한자 등을 병기하며, 한글 맞춤법 및 외래어 표기법에 따른다.
- 최종적으로 제출하는 성과물은 원본 파일을 포함하여 제출한다.

구분	제출시기	수량	비 고
착수보고	계약체결일로부터 14일 이내	5부	착수보고서
중간보고	계약체결일로부터 4개월 이내	5부	중간보고서(1차)
	계약체결일로부터 7개월 이내	5부	중간보고서(2차)
최종보고 전	준공예정 30일 전	파일	최종보고서(안)
최종보고	준공일	30부	최종보고서

※ 제출 수량은 추후 과업성과품 배부계획에 따라 조정될 수 있음

※ 수시보고서(자문회의결과 포함)는 별도양식 없이 발주자의 요구에 따라 작성

IV. 보안 대책

1. 보안서약서 징구

- 과업수행기관 대표자는 과업착수와 동시에 국토교통부 보안업무 규칙에 의한 보안서약서를 제출하고 과업참여자(외국인포함)에 대한 보안서약서는 과업수행기관 대표자 책임 하에 착수보고서 제출 시에 징구·제출하여야 한다.

2. 자료관리

- 가. 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 과업수행자는 정·부 보안책임자를 지정·관리하여야 한다.
- 나. 과업수행 중 과업참여자를 교체할 경우에는 인계·인수를 철저히 하여 자료의 외부유출을 사전에 방지하여야 하며, 발주처의 확인을 받아야 한다.
- 다. 과업참여자가 교체되거나 과업참여자 이외의 자에게 부득이한 사정으로 성과품 등 관계 자료를 취급하게 해야 할 경우에는 반드시 보안각서를 징구 후 취급토록 하여야 한다.
- 라. 보안이 요구되는 과업을 수행하는 경우에는 작업실을 제한구역으로 지정하여 외부인의 출입을 금하도록 하여야 하며, 성과품 작업 시에는 참여인원을 최소화하여 업무를 수행하여야 한다.
- 마. 본 과업수행과 관련하여 사회적 물의를 야기 시킬 우려가 있는 자료를 대내·외에 제공하고자 하는 경우에는 서면으로 발주처의 사전 승인을 얻어야 하며, 기타 자료, 정보 등에 대해서 타 업무 및 타인에게 제공 또는 대여하고자 하는 경우에는 사전에 통보하여 조정을 받아야 한다.
- 바. 과업의 보안유지를 위하여 자료 보관함은 별도로 비치하되 비밀, 대외비 및 일반자료 보관함으로 구분하고 자료 및 성과물의 중요도에 따라 비밀, 대외비 및 일반자료로 분류·관리하여야 한다.
- 사. 과업수행과정에서 자문회의 등 회의 자료에 본 과업내용이 포함될 경우에는 배포선을 감안하여 필요한 부수만 최소한으로 생산하여야 하며, 동 회의시 사용한 자료와 과업수행상 발생한 원지, 폐지 등의 자료는 정·부 보안관리 책임자 책임 하에 완전 회수·소각하여야 한다.

아. 비밀 또는 대외비로 분류된 성과물을 인쇄하고자 할 경우에는 과업수행 감독관 입회하에 정부 비밀취급인가 업체에서 발간하여야 하며, 성과품에는 발간근거를 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자) 하여야 한다.

3. 보안관리 및 실태점검

가. 과업수행자는 과업수행과정에서 알게 된 사실의 외부누설을 금지한다.

나. 발주처에서는 용역 전반에 대한 보안관리 실태를 지도·점검할 수 있다.

다. 기타 보안과 관련된 사항은 「국토교통부 보안업무 규칙」, 「국가정보보안 기본지침」, 「국토교통부 정보보안 업무규정」 등에서 정하는 바에 따라 과업을 수행하여야 한다.

V. 제안서 작성 요령

1. 제안서 작성 유의사항

가. 일반사항

- 제안업체는 본 용역의 목표, 범위, 요건 등의 제반 사항을 충분히 인지한 후 제안하여야 한다.
- 본 제안을 위하여 소요되는 일체의 비용은 제안업체의 부담으로 한다.
- 제안요청서의 내용은 발주기관의 최소 요구사항이므로 제안 내용이 이를 충족하지 못할 경우에는 평가에서 제외한다.
- 제안서는 발주기관에서 제안 설명을 요구할 경우 발주기관에서 지정하는 일시·장소에서 제안설명회를 실시한다.

나. 기타사항

- 제안서 및 관련 자료로 제출된 모든 문서에 대하여는 제안업체의 이익을 보호하기 위하여 본 사업의 사업자 선정 이외의 목적으로 사용하지 아니한다.
- 본 용역에 선정된 제안업체는 발주기관의 보안요청을 준수할 것에 동의하여야한다.

2. 제안서의 효력

- 제안서에 제시된 내용은 계약서에 명시하지 않더라도 이에 기해 계약이 이루어진 경우 계약서와 동일한 효력을 가진다.
- 발주기관은 필요시 제안업체에 대하여 추가제안이나 추가자료를

요청할 수 있으며 제안업체는 이에 응해야하고, 이때 제출된 자료도 기 제출한 제안서와 동일한 효력을 가진다.

- 기술제안서는 허위 또는 추정에 의해 작성하지 않아야 하며, 계약 체결 후 허위로 작성된 사실이 발견되거나 제안한 내용을 충족하지 못할 경우 제안업체는 손해배상의 책임이 있다.
- 제안서 및 계약서에 대한 해석상의 이견이 발생할 경우 상호 협의 하여 해석한다.

3. 제안서 작성방법

- 제안서는 제안요청서에서 요구하는 모든 사항이 기술되어야 하며, 향상된 내용으로 제안할 수 있다.
- 제안서의 구성은 작성순서에 따라 각각 세분하여 작성하여야 하며, 제안요청서의 요구항목들이 제안서의 어느 부분에 기술되었는지 알 수 있도록 '제안요청서 수용여부 참조표'를 제시하여야 한다.
- 제안서는 아래한글, Power Point 등으로 작성하여 파일과 함께 제출한다.
- 제안서 본문은 A4크기로 50매 이내로 한다.
- 제안서 내용이 부적합하거나 미이행 또는 조건부 이행하는 것으로 작성하여서는 아니된다.
- 제안서 내용 중 용역 수행사항은 “~를 한다”, “~를 하겠다” 등의 명확한 용어로 표현하여야 하며, 기재 항목의 누락 또는 추상적 표현(예시: ~할 수 있다. ~가능하다. ~권고한다 등)으로 제안된 경우 제안조건 미수용으로 간주하여 감점처리 할 수 있다.
- 제출된 제안서의 기재내용은 제안 요청기관의 요청 또는 동의가 없는 한 첨가·수정·삭제 및 대체할 수 없으며, 제안내용 누락과 기재 내용이 상이함에 따른 불이익은 제안업체가 감수하여야 한다.

VI. 제안서 제출방법

1. 제출기간 : 입찰공고문 참조
2. 제출서류 : 입찰공고문 참조
3. 과업지시서 및 제안요청서 열람 및 문의
 - 국토교통부 부동산산업과(연락처 : 044-201-3417, 3419)

VII. 제안서의 평가

1. 평가방법

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조 및 기획재정부 계약예규 「협상에 의한 계약체결 기준」에 따라 기술능력 평가와 입찰가격 평가로 구분하여 실시한다.
- 본 업무의 특성에 맞게 발주기관 자체 심의규정에서 정한 세부평가 기준에 따라 기술능력 평가항목 및 배점기준을 적용하여 평가
- 제안서의 평가는 기술능력 평가점수 80점과 입찰가격 평가점수 20점을 합하여 100점 만점을 기준으로 평가한다.
- 기술능력 평가는 공정한 평가를 위해 내·외부 전문가로 구성된 제안서 평가위원회를 구성하여 실시한다.
- 각 평가위원의 평가점수 중에서 최고 및 최저 점수를 제외(2개 이상일 경우 이중 하나만 제외)한 후 산술평균한 점수를 80점 만점 기준으로 환산하여 제안업체의 기술능력평가 점수를 산출한다.
- 기술능력 평가 결과 평가점수가 기술능력 평가 분야 배점한도의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정하고, 85% 미만일 경우 제외한다.
- 기술능력 평가 점수는 소수점 이하 둘째자리까지 부여

- 가격평가는 20점 만점 기준으로 하며, 기획재정부 계약예규 「협상에 의한 계약체결 기준」에 따라 입찰가격을 평가한다.
- 제안업체는 제안서 평가방법에 대하여 이의를 제기할 수 없으며, 제안서 평가결과 및 세부내용은 비공개를 원칙으로 한다.

2. 평가항목 및 배점기준

가. 기술능력 평가(80점)

- 기술능력 평가 점수 : 기술능력 평가 득점 × 80%
- 기술능력 평가항목 및 배점기준

평가항목		세부평가항목	배점 (A)	평점 (B)	점수 (AXB)	평가 방법
①	기관평가 (10점)	○ 연구인력 보유현황	10	주1)		정량 평가 (계량)
②	연구진 평가 (10점)	○ 연구인력의 전문성	10	주2)		
③	참가제한 (10점)	○ 입찰참가자격 제한 등 징계	10	주3)		
④	과업접근 방법 (30점)	○ 용역 수행을 위한 접근방법, 기법의 우수성 및 정교성 - 용역수행 범위 설정의 적절성 - 용역수행 능력의 우수성 - 용역수행 방법의 구체성과 논리성 - 문제점 분석 및 해결방법의 접근성	30	주4)		정성 평가 (비계량)
⑤	추진체계 및 일정 (30점)	○ 용역 추진일정·방법 및 세부 추진계획의 적정성 - 용역 추진일정의 구체성 - 용역 추진방법의 적정성	30	주4)		
⑥	기타 (10점)	○ 추가제안 내용의 우수성 ○ 보고 및 검토계획, 보안대책 - 사업자의 품질보증능력(위험관리, 자원관리, 진도관리, 보안관리, 문서관리 등의 적정성)	10	주4)		
계			100			

주1) 기관평가(10점)

• 연구인력 보유현황(10점)

구분	매우우수 (10명 이상)	우수 (8명 이상)	보통 (6명 이상)	미흡 (6명 미만)
평점	10	9	8	7

* 공고일 기준으로 본 과업과 관련된 전공 석사·박사, 변호사 등 연구인력, 전문인력 보유 수

주2) 연구진 평가(10점)

• 연구인력의 전문성(10점)

구분	5년 이상	4년이상	3년이상	3년미만
참여연구원의 평균 경력	10	9	8	7

* 해당 연구와 관련된 박사의 경력을 합산하여 산술평균하며 소수점 이하 절사

주3) 입찰참가자격 제한 제재(10점)

구분	매우우수(0회)	보통(1회)	미흡(2회 이상)
평점	10	8	7

* 최근 3년간 관계법령에 의하여 기획재정부 등 관계기관으로부터 입찰 참가 제한 등 제재를 받은 횟수에 따라 적용

주4) 정성(비계량) 평가는 해당 항목별로 5단계로 구분하여 평가 실시

구분	매우우수	우수	보통	미흡
평점	배점 × 1	배점 × 0.9	배점 × 0.8	배점 × 0.7

나. 입찰가격 평가(20점)

- 기획재정부 계약예규 「협상에 의한 계약체결 기준」 상 입찰가격 평점산식에 따라 입찰가격을 평가

Ⅷ. 계약상대자 선정

1. 낙찰자 선정방법

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제43조(협상에 의한 계약체결)에 의거 제출된 제안서 및 가격평가 후 협상에 의해 계약자를 선정한다.
- 제출된 제안서에 대한 평가는 기술능력평가 80%, 입찰가격평가 20%로 하며, 기술능력평가 점수가 기술능력평가 배점한도의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정한다.
- 협상적격자를 대상으로 종합평가(기술평가+가격평가) 결과 고득점을 얻은 자를 우선으로 협상대상자로 선정한 후 협상에 의해 낙찰자를 결정하며, 협상이 성립된 경우에는 다른 협상대상자와의 협상을 실시하지 않는다.
- 모든 협상적격자와 협상이 결렬되거나 협상적격자가 없는 경우에는 재공고 입찰에 부칠 수 있다.
- 협상결과의 통보 등 절차에 관한 사항은 「기획재정부 계약예규」 ‘협상에 의한 계약체결 기준’에 의한다.

2. 입찰참가자격 : 입찰공고문 참조

3. 기타사항

- 본 제안과 관련하여 습득한 발주기관의 제반 업무내용에 대하여 제안서 제출 목적으로만 사용하여야 하며, 어떤 경우에도 외부에 누설·공개할 수 없다.
- 가격입찰 방식은 전자입찰이며, 가격제안서의 금액은 총액(부가가

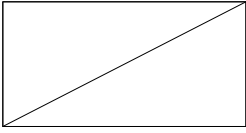
치세 포함)으로 기재한다.

- 본 입찰에 참가하고자 하는 기관은 「청렴계약이행 특수조건」 등을 완전히 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 대표자의 직인이 날인된 「청렴계약서」를 제안서 제출시 첨부하여야 한다.
- 본 입찰에 참가하고자 하는 기관 등은 「보안서약서」를 입찰 참가시 제출하여야 한다.

작성항목	포함할 내용
I. 제안개요	· 제안의 목표, 범위, 특징 등
II. 업체현황 1. 일반현황 2. 조직 및 인원 3. 연구내용	· 제안업체 일반현황 및 연혁, 자본금 등 <서식 3> · 제안업체의 조직 및 전문가 보유 현황 등 <서식 5> · 제안업체의 주요 연구내용을 분야별로 구분하여 제시
III. 사업수행 1. 연구의 필요성 2. 연구의 내용 3. 연구의 수행능력 4. 추진전략 및 방법 5. 추진일정계획 6. 기대성과 및 활용	· 구체적 사업 내용, 방법론 등 기술 · 연구(관리)의 중요성, 앞으로의 전망 등 최종목표 기술 · 주요내용 기술 · 연구의 수행능력(관련 연구경험 등)에 대한 기술 · 주요내용별 과업수행전략 등 기술 · 연구(관리)업무 단계별 세부추진계획 및 일정 · 연구(관리)를 통한 활용방안 등 기술
IV. 사후관리 1. 하자보수 2. 사후관리 능력 3. 정보보안	· 연구(관리) 결과 오류검증 및 수정방안 · 연구(관리) 관련 사후관리 능력 · 정보 유출방지 및 보안대책
V. 기타사항	· 위에 제시되지 않은 내용 중 업무수행에 필요한 것

1. 과업제안서 표지 (<서식 1> 활용)
2. 제안서 내용 (A4용지로, “아래한글” 활용요망, 50페이지 이내)
3. 제안업체(기관) 일반현황 (<서식 3> 활용, 제안서와 합본가능)
4. 전문가 보유 현황 (<서식 5> 활용, 제안서와 합본가능)
5. 본 과업 연구진 총괄표 및 이력사항 (<서식 6> 활용, 제안서와 합본가능)
6. 보안서약서 및 청렴계약서(<서식 7> 및 <서식 8> 활용)
7. 조세포탈 등 확인 관련 서약서 (<서식 9> 활용)
8. 첨부자료
 - 각종 증빙자료 (실적증명서류 등 관련증빙 자료)
 - 기타 제출코자 하는 서류

<서식 1>



과업제안서

용역명 : 리츠 활성화 및 관리체계 개선

업체(기관)명 : (인)

<서식 2>

서 약 서

상호(법인)명 :

주 소 :

본인은 「리츠 활성화 및 관리체계 개선」 연구 용역에 참가함에 있어
귀 부처가 결정한 평가결과를 수용하고 평가와 관련 하여 추후 어떠한
이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2022. . .

상 호 :

대표자 성명 : (인)

사업자등록번호 :

국토교통부장관 귀하

<서식 3>

제안업체(기관) 일반현황

1. 회사(기관)명		2.대표자		
3. 용역등록 분야				
4. 주소				
5. 대표 전화번호				
6. 설립연도	년 월 일			
7. 주요연혁				
8. 자본금 및 매출액 (최근 3개년)	구분	2019년	2020년	2021년
	자본금			
	매출액			
9. 상시 종업원수				
10. 징계사항				

용역(연구) 수행실적

건명	개요	용역금액 (백만원)	발주처	용역(연구) 기간	비고

- 주) 1. 국가 및 지자체, 공공기관*에서 발주한 최근 5년간(본 용역 입찰공고일 기준) 유사업무 연구용역 2천만원 실적(단일건 기준)을 일자 순으로 기재
 * 공공기관의 범위는 기획재정부에서 매년 지정한 공공기관을 말함
2. 하도급실적은 발주처의 승인을 득한 경우만 기재하고 비고란에 주계약자를 기재
3. 공동도급의 경우는 계약금액란에 제안서의 지분만을 기재
4. 계약서 또는 실적증명서(최종보고서 표지 및 연구진 구성 관련 면 사본) 등 증빙 자료 첨부

<서식 5>

전문가 보유 현황

분 야	성명	생년월일	직위	주요경력(관련분야)	학위 또는 자격사항

주) 연구인력 평가를 위한 자료로 제안자의 관련 전문 인력 보유 현황

본 과업 연구진 총괄표

분 야	성명	생년월일	직위	주요경력 (관련 분야)	학위 및 자격사항
책 임 연구원					
공 동 연구원					
연 구 보조원					

- 주) 1. 본 과업 관련 주요경력만 기재할 것.
 2. 연구진은 과업에 참여하는 보유인원 전부를 기재할 것. (외부 참여자는 제외)
 3. 박사 학위 소지자는 상기 내용을 증명할 수 있는 아래 서류의 원본 또는 사본을
 필히 제출할 것
 ※ 필수제출서류 : 자격증 또는 학위수여증명서, 제안서제출기관에 소속함을 증명할 수
 있는 증명서 사본

연구인력 이력사항

성 명		소 속		직 책		연 령	세
학 력	전공			해당분야 경력		년 월	
본용역 참여임무				학위 또는 자격사항			
주 요 경 력							
용 역 명		참여기간 (년월 ~ 년월)		담당업무	발주처	비 고	

- 주) 1. 2013.1.1.이후 부동산투자회사 또는 자산관리회사, 금융투자업 등 이 건 관련 연구수행 실적을 일자 순으로 기재
 2. 실적증명서(최종보고서 표지 및 연구진 구성 관련 면 사본 등) 등 증빙자료 첨부

청렴계약서

당사는 「부패없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」이 사회발전과 국가 경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD 뇌물 방지 협약이 발효되었고 부패기업 및 국가에 대한 제재가 강화되는 추세에 맞추어 청렴계약제 시행 취지에 적극 호응하여, 국토교통부 및 소속기관에서 발주하는 모든 공사·설계·감리용역 등의 입찰에 참여함에 있어, 당사의 임·직원과 대리인은,

1. 입찰가격의 유지나 특정인의 낙찰을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 입찰의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 경쟁입찰에 있어서 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 주도한 것이 사실로 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관에서 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않겠습니다.
 - 경쟁입찰에 있어서 입찰자간에 서로 상의하여 미리 입찰가격을 협정하거나 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않겠습니다.
 - 위와 같이 담합등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠으며, 아래에 해당하는 금액에 대하여 손해배상액을 지불하겠습니다
 1. 입찰자: 입찰금액의 100분의5
 2. 계약상대자: 계약금액의 100분의10
2. 입찰·계약체결 및 계약이행과정에서 관계공무원에게 직·간접적으로

금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)의 뇌물이나 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.

- 이를 위반하여 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공함으로써 입찰에 유리하게 되어 계약이 체결되었거나 계약이행과정에서 편의를 받아 부실하게 시공하는 등의 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않겠습니다.
- 입찰 및 계약조건이 입찰자 및 낙찰자에게 유리하게 되도록 하거나 계약목적물의 이행을 부실하게 할 목적으로 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않겠습니다.
- 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 6개월 동안 참가하지 않겠습니다.

3. 계약체결 및 계약이행 과정에서 관계공무원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하지 않겠습니다.

- 이를 위반하여 계약체결 또는 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하여 2개월 내지 8개월의 영업정지처분을 받을 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 영업정지처분을 받은 날부터 4개월 내지 1년 4개월 동안 참여하지 않겠습니다.

4. 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공한 사실이 드러날 경우 및 국가계약법시행령 제4조의2제1항각호의 사항에 해당하는 경우에는, '부정당업자의 입찰참가자격 제한 처분'을 받겠으며 계약체결 이전

의 경우에는 낙찰자결정 취소, 계약이행 전에는 계약취소, 계약이행 이후에는 발주기관에서 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지 하여도 이를 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

5. 회사 임·직원이 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.
6. 본 건 입찰·계약체결·계약이행 및 준공과 관련하여 국토교통부 및 소속기관 등에서 시행하는 청렴계약 음부즈만이 요구하는 자료제출, 서류열람, 현장확인 등의 활동에 적극 협조하겠습니다.
7. 본 건 관련 하도급 계약체결 및 이행에 있어서 하수급인으로부터 금품을 수수하거나 부당 또는 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.

위 청렴계약 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 경우 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 입찰참가자격제한 또는 계약해지 등 국토교통부 및 소속기관의 조치와 관련하여 당사가 국토교통부 및 소속기관을 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 입찰에 관하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2022. . .

서약자 : ○○○회사 대표 ○○○ (인)

국토교통부장관 귀하

<서식 9>

조세포탈 등 확인 관련 서약서

회사명: _____

주 소: _____

본인은 「리츠 활성화 및 관리체계 개선」 연구 용역 입찰에 참가함에 있어 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제12조(경쟁입찰의 참가자격) 제3항 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니함을 서약하며, 서약한 내용과 다른 사실이 발견된 때에는 계약을 해제·해지할 수 있고, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등 제재처분에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2022. . .

대표이사 성 명 : (인)