

제 안 요 청 서

사업명	민간 공공주택 도입 시 주택도시기금의 안정적 운영 방안 연구
발주기관	국토교통부

2024. 12.

국토교통부
공공주택추진단

I. 연구용역 개요	1
II. 제안서 작성 요령	3
III. 제안서 제출 방법	5
IV. 제안서의 평가	5
V. 계약상대자 선정	8
※ 붙임 제안서 편철 순서 및 서식	11

I. 연구용역 개요

1. 과업명 : 민간 공공주택 도입 시 주택도시기금의 안정적 운영방안 연구

2. 과업의 배경 및 목적

- ☐ 그간 LH는 공공주택 건설 부문을 사실상 독점*하며 사업 전반에서 관리·감독을 소홀한 결과 철근 누락 사태(23.4) 등 부실시공 문제 야기

* 공공주택 사업시행자 중 LH가 공급량의 72%, 지방공사가 28% 차지

- LH에 집중된 공급구조는 자발적 품질 개선 노력을 저해하고, 건설 전반에 대한 관리 소홀, 부실 감리 및 품질 저하 등 악순환 유발

- ☐ 공공주택 건설 부문 경쟁 도입을 통해 부실시공을 방지하고, 민간 역량을 활용한 공급 목표 조기 달성 추진(「공공주택 특별법 개정안」, '24.7)

- ☞ 「공공주택 특별법」 개정 이후 민간건설사가 공공주택사업자로 지정될 경우 주택도시기금의 안정적 관리 등을 위한 운영 방안 마련 필요

3. 용역 예산 : 70백만원(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 6개월(180일)

5. 계약방식 : 제한경쟁(국가계약법 시행령 제43조 협상에 의한 계약)

- 기술능력*(80%)과 입찰가격(20%)을 종합적으로 평가하여, 계약이행 전문성·기술성이 있는 용역 수행자를 선정

* 기술능력 배점한도의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정 후 가격평가 실시

5. 주요 과업내용

① 민간 단독 공공주택 세부 실행방안 마련

- 민간단독시행 용지로 민간건설사에 분양할 용지의 세부 입지 조건, 지구계획 확정 절차, 사업추진 절차(안) 마련

② 주택도시기금의 안정적 운용방안 마련

- 민간건설사가 주택기금 용자지원을 받을 경우 신용도 평가 방안, 담보 설정 방안 등 주택기금의 손실 최소화를 위한 운용 방안 마련

③ 민간단독시행 도입에 따른 경제적 효과 정량 분석

- 현행 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 공급 방식과 비교하여 신규 도입되는 민간건설사 단독 시행의 경제적 효과(비용 등) 분석

④ 차질 없는 민간단독시행 사업추진을 위한 하위법령 개정안 마련

- 「공공주택 특별법」, 「주택법」 등 법령을 비롯하여 「공공주택 업무처리지침」, 「민간참여 공공주택사업 시행 지침」 등 관련 개정안 마련

⑤ 민간 단독 공공주택 유형 도입 관련 추가적인 제도개선 방안 발굴

⑥ 의견 수렴을 위한 간담회 등 개최

⑦ 기타 발주기관과 협의를 거쳐 연구 범위로 포함하는 사항

6. 사업 추진일정

업무	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월
1. 세부 연구계획 수립	■					
2. 세부 실행방안 및 주택도시기금의 운영 방안		■	■	■		
3. 경제적 효과 분석			■	■	■	
4. 하위법령 개정, 제도개선 등				■	■	■
5. 최종보고서 작성 및 제출						■

Ⅱ. 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.
- 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 기재 계약이 이루어진 경우 계약서와 동일한 효력을 가진다.
- 발주기관은 필요시 제안업체에 대하여 추가제안이나 추가자료를 요청할 수 있으며, 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 협의하여 처리한다.

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 전자방식(PDF)으로 제출한다. 제안서 본문은 A4크기로 50매 이내로 한다.
- 제안서 내용이 부적합하거나 미이행 또는 조건부 이행하는 것으로 작성하여서는 아니 된다.
- 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 평가한다.
- 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.

Ⅲ. 제안서 제출방법

1. 제안서 제출 방법

- 가. 제출기간 : 입찰공고문 참조
- 나. 접 수 처 : 입찰공고문 참조
- 다. 접수방법 : 입찰공고문 참조
- 라. 제안요청서 열람 및 문의
 - 열람 및 문의 : 국토교통부 공공택지기획과(044-201-4515, 4521)
- 마. 제출서류: 입찰공고문 참조

Ⅳ. 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.

2. 평가항목 및 배점기준

가. 기술능력 평가(80점)

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

평가요소		체크포인트	평가방법	점수
제안 업체 일반	연구인력	-주택관련 연구용역 또는 업무 수행경력	계량평가	30
	기술·지식능력 (과업접근방법)	○ 접근방법 및 기법의 우수성 및 정교성 - 연구수행 범위 설정의 적절성 - 연구수행 방법의 구체성과 논리성 - 문제점 분석 및 해결방법의 접근방법	비계량 평 가	20
	사업수행 계획	○ 연구용역 추진일정·방법 및 세부 추진 계획의 적정성	"	18
	지원기술·사후 관리	○ 연구 성과물 활용 ○ 사업종료 후 협조 및 지원방안의 적정성	"	18
	기타항목	○ 현실 반영성 및 새로운 아이디어 제시	"	14
계				100

1) 계량평가 분야 항목별 평가(30점)

· 연구인력(20점) : 본 과제에 참여할 연구인력 현황

항 목	배 점	요 건	점수
책임연구원	15점	해당분야 업무를 5년 이상 수행한 자	15점
		해당분야 업무를 3년 이상 수행한 자	10점
		해당분야 업무를 1년 이상 수행한 자	5점
연구원	5점	해당분야 업무를 3년 이상 수행한 자	5점
		해당분야 업무를 1년 이상 수행한 자	3점
		해당분야 업무를 1년 미만 수행한 자	1점

주1) 주택 관련 연구용역 또는 업무 수행 경력

2) 항목별 최소 참여인력 요건(책임연구원 (1인), 연구원(2인))에 미달할 경우에는 해당 항목에 점수 부여 않음

3) 연구원이 2인 이상인 항목에 대한 1인당 배점은 해당 항목 배점을 해당 항목의 총 연구 인력수로 나눈 값이며, 이 경우 연구인력 1인당 점수는 ‘(해당 항목 배점/총 연구인력수)×(요건에 해당하는 점수/해당 항목 배점)×요건에 해당하는 연구인력수’임

· 유사용역(10점) : 본 과제에 참여할 연구인력의 용역수행 실적

항 목	배 점	요 건	점수
연구용역 실적	10점	해당분야연구용역 실적 2건이상	10점
		해당분야연구용역 실적 1건이상	5점
		해당분야연구용역 실적 1건미만	0점

주1) 공공주택 및 주택기금 등 관련 유사용역 수행실적

2) 연구원 또는 책임연구원의 유사용역 수행실적

3) 참여 연구원 또는 책임연구원이 동일한 용역에 참여한 유사용역 수행실적은 1건으로 산정함

2) 비계량평가 분야 항목별 평가(70점)

구 분	평가 정도				
	매우우수	우수	보통	다소미흡	미흡
기술·지식능력	20	16	12	8	4
사업수행계획	18	14	10	6	2
지원기술·사후관리	18	14	10	6	2
기타	14	11	8	5	2

나. 입찰가격 평가(20점)

- 기획재정부 「(계약예규) 협상에 의한 계약체결기준」 상 입찰가격 평점산식에 따라 입찰가격을 평가

V. 계약상대자 선정

1. 낙찰자 선정방법

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조(협상에 의한 계약체결)에 의거 제출된 제안서의 평가점수를 바탕으로 협상에 의해 계약자를 선정한다.
- 제안서의 평가점수는 기술능력 평가점수(80점)와 입찰가격 평가점수(20점)를 합산하며, 합산점수의 고득점순에 따라 협상적격자의 순위를 결정한다.
- 입찰가격이 해당 사업예산(예정가격을 작성하였으면 예정가격) 이하인 자로서 기술능력 평가점수가 기술능력 평가 분야 배점한도의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정한다.
- 합산점수가 같은 제안자가 2인 이상일 경우에는 기술능력 평가점수가 높은 제안자가 우선순위를 갖는다.
- 기술능력 평가점수도 같은 경우에는 기술능력의 세부 평가항목 중 배점이 큰 항목에서 높은 점수를 얻은 자가 우선순위를 갖는다.

- 우선협상대상자와 협상이 성립된 때에는 다른 협상적격자와 협상하지 아니하며, 모든 협상적격자와의 협상이 결렬되면 재공고 입찰에 부칠 수 있다.
- 협상결과의 통보 등 절차에 관한 사항은 기획재정부 「(계약예규) 협상에 의한 계약체결기준」에 의한다.

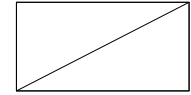
2. 입찰참가자격

※ 아래 '가~라' 조건 **모두 충족 필요**(단, 비영리법인은 '가~다' 조건 충족 필요)

- 가. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 해당되지 아니한 자
 - 나. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제12조 및 시행규칙 제14조의 규정에 의한 경쟁입찰 참가자격을 갖춘 자
 - 다. 국가종합전자조달시스템(나라장터)에 입찰참가자격등록규정에 의하여 반드시 전자입찰서 제출마감일 전일까지 학술연구용역(업종 코드 : 1169)으로 입찰참가자격 등록한 자
 - 라. 「중소기업기본법 시행령」 제8조에 따른 소기업 또는 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인으로서 「중소기업 범위 및 확인에 관한 규정」에 따라 발급된 소기업 확인서 또는 소상공인확인서(입찰서 제출마감일 전일까지 발급된 것으로 유효기간 내에 있어야 함)를 소지한 업체
(단, 해당 용역 계약은 중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률 시행령 제2조의3에 의한 예외사항에 해당되므로 비영리법인인 경우 이를 확인할 수 있는 법인설립허가서 등 증빙서류 제출)
- ※ 공동수급체(공동이행방식)를 구성하여 입찰에 참여할 수 있으며, 공동수급체 구성 등은 기획재정부 계약예규(공동계약 운용요령)에 따라야 함

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(부가가치세 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.



1. 과업제안서 표지(서식1 활용)
2. 제안서 내용(A4용지로, “아래한글” 활용요망)
3. 제안업체 일반현황(서식2 활용)
4. 관련연구분야 인력현황(서식3 활용)
5. 연구진 이력사항(서식5 활용)
6. 첨부자료
 - 각종 증빙자료
 - 기타 제출코자 하는 서류

과 업 제 안 서

용역명 : 민간 공공주택 도입 시 주택도시기금의
안정적 운영 방안 연구

업체명 : (인)

[서식 #2]

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. 매출액	2021년	2022년	2023년
9. 상시 종업원 수			
10. 징계사항			

[서식 #3]

관련연구분야 인력현황

[illegible]

본 과업 연구진 총괄표

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

- 주) 1. 본 과업 관련 주요경력만 기재할 것.
2. 연구진은 과업에 참여하는 인원 전부를 기재할 것.
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

연구진 이력사항

성명		소속		직책		연령	세
학력	전공			해당분야 경력		년 월	
본 용역 참여임무				학위 또는 자격사항			
주요경력							
용역명 (논문명)		참여기간 (년월 ~ 년월)		담당업무	발주처	비고	

- 주) 1. 【서식 4】의 본과업에 참여하는 연구진만 작성
2. 본 과업 관련 경력만 기재할 것.
3. 박사 또는 석사 학위취득시기와 관계없이 당해 과업 관련분야 연구경력 기재

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 않습니다.
 - 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 않습니다.
 - 위와 같이 담합등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 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 않습니다.
 - 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 않습니다.
 - 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 6개월 동안 참가하지 않습니다.
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 않습니다.

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 이전의 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 옴부즈만이 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.

2024. . .

서약자 : ○○○회사 대표 ○○○ (인)

국토교통부장관 귀하

보안서약서

1. 서약자

. 회사명 :
. 소재지 :
. 직책(직위) :
. 성명 :

2. 내용

本人(本社)은 국토교통부에서 발주하는『민간 공공주택 도입 시 주택 도시기금의 안정적 운영 방안 연구』에 참여함에 있어 다음과 같이 서약합니다.

○ 본 사업에서 습득한 **국토교통부의 제반 업무내용**에 대하여제안서 제출의 목적으로만 사용하며 어떠한 경우에도 **외부에 누설·공개 또는 무단 유출**하지 않겠습니다.

○ 상기사항을 위반하여 발생하는 문제에 대하여는 本人 및 本社가 민·형사상 모든 책임을 감수하겠습니다.

2024년 월 일

위 서약인 성명 : (서명 또는 인)

확인자 : 대표이사 : (서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하