부동산 매물정보 관리·활용을 위한 연구

제 안 요 청 서

2024. 11.

국 토 교 통 부

부동산개발산업과

목 차

Ⅰ. 과업 개요 ····· 1

Ⅱ. 과업 내용 ····· 2

Ⅲ. 과업 추진일정 ····· 4

Ⅳ. 과업 수행지침 ····· 4

Ⅴ. 보안대책 ····· 10

Ⅵ. 참가자격 및 계약방법 ····· 14

Ⅶ. 제안서 제출 및 작성 ····· 15

Ⅷ. 연구용역 수행업체 선정방법 ····· 17

※ 붙임 1. 제안서 작성 목차 ····· 21

붙임 2. 제안서 편철 순서 및 서식 ····· 22

Ⅰ. 과업 개요

1. 과업명: 부동산 매물정보 관리·활용을 위한 연구

2. 과업의 배경 및 목적

○ 수요와 공급, 입지(교통, 환경), 경제 상황 등 부동산가격 결정에 다양한 요소가 존재하며,

- 실거래가, 호가 등 부동산 가격정보는 시장 참가자들이 합리적으로 가격을 판단·책정하고 협상하는데 중요한 기준으로 작용

○ 실거래 가격은 '06년부터 국민에게 공개하고 있으며, 적정 시세 추정 서비스도 제공(부동산테크-부동산원, 안심전세앱-HUG) 중임

- 다만, 계약이전 매물관련 정보는 체계적으로 관리되고 있지 않아, 여전히 중개사, 인터넷 등을 통한 별도의 정보탐색이 필요한 상황

○ 정부는 중개사 간 정보 공개·유통 촉진을 위해 부동산거래정보망을 도입·지정('94)하고 있으나 활성화되지 못한 상황

☞ 부동산 매물정보가 투명하게 공개.공유되도록 함으로써 시장에서 부동산 가격이 합리적으로 결정될 수 있도록 할 필요

☞ 이를 위해 계약이전의 매물 정보를 확보.구축하고, 매물정보의 활용도를 높일 수 있도록 제도 및 매물정보 관리시스템 구축 방안을 마련할 필요

3. 과업의 수행기간 및 예산

○ 이 과업의 수행기간은 착수일로부터 **5개월(150일)**로 함

- 부득이한 사유로 과업기간을 단축 또는 연장할 필요가 있는 경우 발주처의 승인을 받아 단축 또는 연장할 수 있음

○ 이 과업의 예산은 부가가치세 포함 **50백만원**으로 함

ㅇ 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

Ⅱ. 과업 내용

1 기본방향

ㅇ 부동산 거래시장에서 계약이전 부동산 매물규모의 파악이 가능하도록 모든 매물 정보의 DB화를 목표로 추진

* 주택, 상가, 토지 등에 대하여 검토하되, 주택에 집중하여 연구

ㅇ 중개사, 부동산업계 종사자, 일반 국민들이 구축된 매물 정보를 각자 요구사항이 반영된 형태로 열람할 수 있도록 활용도 제고

ㅇ 구축된 부동산 매물 정보를 안정적으로 관리

2 세부과업 내용

① 부동산 매물정보 확보·구축 방안 제시

ㅇ **부동산 매물 규모 현황**

- 부동산거래정보망(공인중개사협회) 및 부동산 거래관리 시스템(한국부동산원) 현황 제시

- 부동산 유형별, 지역별로 거래가 진행 중인 부동산 매물 규모 현황 추정 및 거래신고 규모와 비교

○ **부동산 매물정보 확보 및 DB구축의 장애요인 분석**

- 부동산 거래 관련 법령 등 제도와의 부합성, 부동산업 이해관계자와 갈등요인, 중개의뢰 관행, 국민 수용성 문제 등

○ **부동산 매물정보 확보·구축 방안 제시**

- 관련 제도, 부동산 중개 문화 등의 면에서 분석하여 제도·문화 개선을 포함한 방안 제시

② **부동산 매물정보에 대한 활용도 제고방안 제시**

- 기존 부동산 매물정보 플랫폼*과의 협력방안, 부동산매물 DB 구축을 통한 일반 국민들의 매물정보 접근·편의성 향상 방안

- 활용 주체별 요구사항을 반영한 매물정보 표출방안 제시

- 활용 주체별 기대효과 분석(중개사.부동산 중개 플랫폼 등 부동산 업계, 국민 등)

* 허위·중복 매물관리 활용 및 과당 광고 경쟁 측면을 포함하여 분석

③ **부동산 매물정보 관리시스템 구축 및 관리방안 제시**

- 기존 부동산 거래정보망 개편 활용 또는 신규 시스템 구축 여부와 연계하여 분석 필요

Ⅲ. 과업 추진일정

구 분	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월
1. 부동산 매물정보 확보·구축					
2. 부동산 매물정보에 대한 활용도 제고방안					
3. 부동산 매물정보 관리시스템 구축 및 관리방안					

Ⅳ. 과업 수행지침

1. 일반사항

가. 과업 수행

○ 과업수행자는 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 제안요청서에 따라 수행하여야 하며, 제안요청서에 포함되지 아니한 사항이라도 여건 변동 등으로 과업 내용에 추가·변경이 필요한 경우 상호 협의 하에 과업내용을 변경할 수 있다.

○ 과업추진 과정에서 제안요청서에 명시되지 않았거나 중요한 결정 또는 판단이 요구되는 사항, 제안요청서의 해석에 이견 등이 있을 경우에는 발주자와 상호 협의하여 결정함을 원칙으로 한다.

○ 과업수행자는 계약일로부터 **7일 이내에 과업에 착수**하여야 하며, 계약일로부터 **14일 이내에** 과업수행계획서, 과업책임자 선임계, 과업책임자 사용인감계, 과업책임자 이력서, 분야별 과업참여자, 예정공정표, 인력투입계획서, 보안서약서 및 보안대책을 포함한 **착수보고서**를 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 수행업무의 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 판단한 경우 참여자 일부를 교체 요구할 수 있으며, 과업수행자가 교체를 요청받은 경우 발주자와 협의하여 교체여부를 결정하여야 한다.

○ 본 과업과 관련한 관련 계획 및 관련 지침 등은 정부 등에서 시행중이거나 수립중인 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.

○ 본 과업을 효과적으로 수행하기 위해 관련 규정에 따라 관계전문기관 또는 국내・외 전문가와 협력 수행할 수 있으며, 이때에는 발주처와 사전 협의, 승인을 득하여야 한다.

○ 과업범위 및 계약금액의 변경은 상호 협의하여 결정한다. 기타 제안요청서의 해석에 문제가 발생 시 상호 협의하여 결정함을 원칙으로 한다.

○ 과업수행자는 과업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우, 발주처의 승인을 받아 외국의 전문기술 및 지식을 활용토록 할 수 있다.

- 이 경우 주된 과업 수행자는 전체 과업수행 내용에 차질이 없도록 성과물을 최종 검토 반영하여야 한다.

- 이와 관련한 사항은 사전에 발주처의 승인을 받고, 그 결과를 담당공무원에게 보고하여야 하며「정부입찰·계약집행기준」등 관련규정을 준용하여 시행하여야 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 책임연구원이 서명하여야 한다.

○ 과업 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 사전승인 없이 타 목적을 위해 사용할 수 없다.

○ 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 사용함으로 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 이내**에 **착수보고서**를 제출하여야 한다.

○ 과업수행자는 매월 월말 기준 진도보고서를 작성하여 **익월 5일까지** 제출하여야 한다.

○ 과업수행자는 **착수 후 110일 이내**에 진행된 연구결과에 대한 중간점검과 향후 최종 연구를 위한 계획 등을 보고하여야 한다.
○ 과업수행자는 과업의 최종결과를 작성하여 과업준공 예정일 15일 전에 보고서 초안을 감독관에게 제출하여 검토를 받은 후 인쇄하여야 한다.

○ 본 과업의 추진상황에 대하여 발주처의 요구가 있을 때에는 수시 보고하여야 한다.

2. 특수지침

가. 성과품 소유

○ 과업수행과정에서 생산된 보고서 및 조사자료 등 과업성과품에 대한 판권 및 모든 권리와 과업수행을 위해 구입한 각종 자료·장비 등은 발주자와 과업수행자가 공동으로 소유한다.

○ 모든 성과품은 발주처의 승인 없이 제3자에게 대여할 수 없다.

나. 용역비용의 집행

○ 용역수행에 소요되는 직접경비(인쇄비, 여비, 회의비 등)는 예산의 범위 내에서 과업수행에 필요한 비용으로 한정한다

○ 사용내역에 대하여는 과업수행자가 구체적인 집행근거(영수증 등)를 보관하여 발주처가 요구할 경우 이를 제출하여야 한다.

○ 사업비의 투명한 집행 및 관리를 위하여 타 사업(연구)과 구분하여 별도 계좌를 개설·경리하고, 사업비를 인출할 때에는 해당사업에 소요된 비용만 인출하여야 한다.

○ 집행 잔액 및 발생이자, 제3자 도급에 따른 낙찰차액 등이 발생할 경우에는 이를 국고에 반납하여야 한다.

다. 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.

라. 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.

마. 과업수행에 대한 협조

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

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	10부	착수보고서
중간보고	계약체결일로부터 4개월 이내	10부	중간보고서
최종보고 전	준공예정 15일전	FILE	최종보고서(안)
최종보고	준공일	20부	최종보고서

※ 제출 수량은 추후 과업성과품 배부계획에 따라 조정될 수 있음
※ 수시보고서(자문회의결과 포함)는 별도양식 없이 발주자의 요구에 따라 작성

Ⅴ. 보안 대책

1. 과업참여자

○ 과업수행기관 대표자 및 참여자는 과업착수와 동시에 국토교통부 보안업무규칙에 의한 보안서약서(붙임)를 제출하고 과업참여자(외국인포함)에 대한 보안서약서는 과업수행기관 대표자 책임 하에 착수보고서 제출 시에 징구·제출하여야 한다. 과업 참여인원은 최소화하며 불가피한 경우를 제외하면 정규직원

외 참여를 제한하여야 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 결과물을 인쇄할 경우에는 과업수행 감독관 입회하에 정부 비밀취급인가 업체에서 발간하여야 하며, 결과물에는 발간근거를 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자)하고 원지·폐지 등을 완전 회수·소각하여야 하고, 비밀문서(대외비 포함)를 생산할 경우 붙임 업무일지 서식에 해당사항을 기재하여 각 부서의 장의 결재를 받아야 한다.

자. 용역성과물은 사본번호를 부여하며 과다 발간 지양 또는 납품물량 외 추가발행은 금지해야한다. 또한, 성과물 인쇄업체 현지 확인을 통해 원판 회수 및 불량·파지 등을 파기하여야한다.

3. 보안관리 및 실태점검

가. 과업수행자는 과업수행 과정에서 알게 된 사실의 외부 누설을 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.

<보안 대책 체크리스트>

연번	보안대책 대상	보안대책 수립여부	비고
1	용역회사 대표자 및 참여자에 대한 보안 대책	ㅇ	
	가. 별지 제16호 서식의 보안서약서 징구	ㅇ	
	나. 참여 인원의 최소화 및 정규직원외 참여 제한	ㅇ	
	다. 참여자 교체시 조치 등	ㅇ	
2	용역사업 참여자 외 접근방지 대책	ㅇ	
	가. 작업장소 구분	ㅇ	
	나. 출입자 통제 등	ㅇ	
3	용역관련 각종 자료의 보안 관리대책	ㅇ	
	가. 보관함 구분 및 정.부책임자 지정	ㅇ	
	나. 회의자료 등의 제한발행 및 회수.파기	ㅇ	
	다. 필요시 참석자(또는 수령자) 보안각서 징구	ㅇ	
	라. 비밀·대외비 등 주요사업의 경우 업무일지 작성 등	ㅇ	
4	용역성과물에 대한 보안관리 대책	ㅇ	
	가. 성과물 사본번호 부여 및 과다발간 지양	ㅇ	
	나. 납품물량 외 추가발행 금지	ㅇ	
	다. 인쇄업체 현지 확인을 통해 원판 회수 및 불량·파지 등의 파기	ㅇ	
5	그 밖에 과업의 특수성을 감안한 보안 필요사항	ㅇ	

Ⅵ. 참가자격 및 계약방법

1. 참가 자격

○ 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조(부정당업자의 입찰참가 자격제한)에 해당되지 아니한 자

○ 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 12조(경쟁입찰의 참가자격) 및 같은 법 시행규칙 제14조(입찰참가자격요건의 증명)에 따른 일반경쟁 입찰 참가자격을 구비한 자

○ 국가종합전자조달시스템(나라장터)에 학술연구용역(업종코드 : 1169)으로 입찰참가자격 등록한 자

○ 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률 시행령」 제2조의3 제2호에 따른 비영리법인(이를 확인할 수 있는 법인설립허가서 등 증빙서류 제출요), 「중소기업기본법」 제2조 제2항에 따른 소기업 또는 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인인 자로서 「소기업 범위 및 확인에 관한 규정」에 따라 발급된 소기업·소상공인 확인서(입찰서 제출 마감일 전일까지 발급된 것으로 유효기간 내에 있어야 함)를 소지한 자

※ <소기업.소상공인 확인서>는 중소기업 공공구매 종합정보망에서 확인 가능하며, 확인되지 않을 경우 입찰참가 자격이 없음(입찰서 제출마감일 전일까지 발급된 것으로 유효기간 내에 있어야 하며, 입찰참가시 확인서 제출요)

※ 공동수급(공동이행방식)을 허용하며, 공동수급업체 구성원은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제12조 및 같은 법 시행규칙 제14조, 「중소기업 제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」 시행령 제2조의2(단, 비영리법인의 경우 해당 없음)의 규정에 저촉되지 않아야 함

2. 계약방법

○ 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 따른 “협상에 의한 계약”

Ⅶ. 제안서 제출 및 작성

1. 제안서 제출 방법 : 입찰공고문 참조

2. 제안서 작성에 관한 사항

□ 일반사항

○ 제안서 목차 및 작성방법에 의하여 정확하고 명료하게 작성하되 필요시 추가하거나 변경할 수 있음.

○ 제안서는 표지를 제외한 A4용지 50매 이내로 하며 아래한글로 작성하여 PDF로 변환제출

○ 제안서의 모든 내용은 객관적으로 입증할 수 있어야 하고, 제안내용의 근거자료 및 참고자료 등을 첨부함

○ 제안자가 제출할 각 제안서류는 법인인감 또는 사용인감으로 날인하여야 하며, 법인인감증명 및 사용인감계를 첨부하여 제출

○ 제안업체는 본 용역을 수행함에 있어 발생하는 저작권, 사용권 또는 특허 등의 문제에 대하여 책임을 져야 함

○ 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안자 부담으로 함

○ 제안서 일반현황에 기재할 참여연구원은 참여회사의 직원으로 실제로 과업수행에 참여할 연구원을 기재하여야 함

○ 각 기관에서 발행하는 증명서(확인서)의 특성상 입찰공고일 이후에 확인되어야 하는 것들은 입찰공고 이후 발행된 것이어야 함

□ 제안서 효력에 관한 사항

○ 제안서는 계약서와 동일한 효력을 가지며, 제안서와 계약서가 상이한 내용인 경우 계약서가 우선함

○ 발주기관이 필요시 입찰참가자에 대하여 추가제안이나 추가자료를 요청할 수 있으며, 이에 따라 체결된 자료는 제안서와 동일한 효력을 가짐

○ 제안서의 내용을 충실하게 보완하기 위하여 변경이 필요하다고 판단되는 사항은 협상과정에서 국토교통부와 계약자가 상호 협의하여 변경 또는 추가 가능

○ 계약 후 제안서의 내용이 허위로 작성한 사실이 발견되거나 제안된 내용을 충족시키지 못할 경우 제안자는 일체의 손해배상 등의 책임을 져야 함

□ 유의사항

○ 본 입찰에 참가하고자 하는 기관은 “청렴계약이행 특수조건” 등을 완전히 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 대표자의 직인이 날인된 “청렴계약서”를 제안서 제출 시 첨부하여야 함

○ 본 제안과 관련하여 습득한 발주처의 제반 업무내용에 대해서는 제안서 제출의 목적으로만 사용하여야 하며, 어떠한 경우에도 외부에 누설·공개할 수 없음

○ 본 입찰에 참가하고자 하는 기관 등은 보안서약서를 입찰 참여시 제출하여야 함

Ⅷ. 연구용역 수행업체 선정방법

1. 선정방식 및 절차

□ 선정방식 : 협상에 의한 계약체결

○ 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조

- 협상에 의한 계약체결기준(기획재정부 계약예규)

○ 기술평가 점수가 기술능력평가분야 배점한도의 85%이상인 자를 협상적격자로 선정하고,

- 협상적격자를 대상으로 입찰가격평가와 기술능력평가를 합산하여 종합순위를 정하고 1순위 업체부터 최종 가격협상을 통하여 용역수행 업체를 선정

□ 선정절차

○ **기술평가와 가격평가를 실시하여 종합평가점수로 산출**

- 평가비율 : 기술평가(80%), 가격평가(20%)
- 종합평가점수 = 기술 평가점수 + 입찰가격 평가점수
- 동점시 처리방침

  · 종합평가점수가 동점인 경우 기술평가 점수가 높은 업체 선정

□ 기술평가

○ 기술제안서 평가는 제안서 내용에 대하여 관련 전문가로 구성된 평가위원회에서 평가기준에 따라 평가

□ 가격평가

○ 협상에 의한 계약체결 기준에 따라 평가점수 산출

□ 협상적격자 선정 및 협상순서

○ 기술평가 점수가 기술능력평가분야 배점한도의 85%이상인 자를 협상적격자로 선정함

- 협상적격자가 없는 경우 재공고 입찰에 부칠 수 있음

○ 협상순서는 종합평가점수의 고득점순에 의하여 결정

- 모든 협상적격자와 협상 결렬시 재공고입찰에 부칠 수 있음

2. 평가기준

□ 제안서 기술능력 평가

○ 평가항목 및 배점기준

평가요소		평가기준	평가방법	총배점	기준별 배점				
					매우우수	우수	보통	다소미흡	미흡
1	기관평가	○ 입찰참가자격 제한 등 징계 (최근 3년간 관계 법령에 의하여 기획재정부 등 관계기관으로부터 입찰 참가제한 등 징계를 받은 내용에 따라 적용)	계량	10	※계량평가 기준 참조				
2	인력평가	○ 관련 연구인력(박사급) 보유 수	〃	10	※계량평가 기준 참조				
3	기술·지식능력 (과업접근방법)	○ 연구용역 수행을 위한 접근방법 및 기법의 우수성 및 정교성 - 연구수행방법의 구체성과 논리성 - 문제점 분석 및 해결방법의 접근방법	비계량	30	30	24	18	12	6
4	수행계획	○ 연구용역 추진일정·방법 및 세부 추진계획의 적정성	〃	20	20	16	12	8	4
5	투입인력	○ 투입인력의 경력, 학력, 전문성 등	〃	10	10	8	6	3	2
6	지원기술·사후관리	○ 사업자의 품질보증능력 (위험관리, 자원관리, 진도관리, 보안관리, 문서관리 등의 적정성) ○ 연구 성과물 활용 ○ 사업종료 후 협조 및 지원방안의 적정성	〃	10	10	8	6	4	2
7	기타항목	○ 현실 반영성 및 새로운 아이디어 제시 ○ 기타 특기사항	〃	10	10	8	6	4	2
계				100					

※ 기술능력 평가점수가 85 이상인 기관을 협상적격자로 선정하고 협상순서는 종합점수의 고득점 순으로 함

※ 종합점수 산정 : 기술능력 평가점수 + 입찰가격 평가점수(20)

□ 계량평가 분야 항목별 평가

○ 입찰참가자격 제한 등 징계 (10점)

구분	0회	1회	2회 이상
점수	10	7	4

※ 최근 3년간 기관 및 참여 연구원을 각각 평가하여 합산함

○ 관련 연구인력(박사급) 보유수 (10점)

구분	20인 이상	15인 이상 20인 미만	10인 이상 15인 미만	5인 이상 10인 미만	5인 미만
점수	10	8	6	4	2

□ 기술능력평가 점수 산정

○ 평가점수 : 기술능력 평가항목별 득점의 합계 × 80%

□ 기술능력 평가시 평가 착안사항

○ 주요 과업내용의 해당분야 업무수행 실적을 지닌 전문가로 구성된 연구수행 조직체계 및 연구인력 투입계획의 적정성을 중점 평가 착안사항으로 하여 평가

붙임 1 제안서 작성 목차

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

붙임 2 제안서 편철 순서 및 서식

1. 과업제안서 표지 (<서식 1> 활용)

2. 제안서 내용 (A4용지로, “아래한글” 활용요망, 50페이지 이내)

3. 제안업체(기관) 일반현황 (<서식 2> 활용, 제안서와 합본가능)

4. 전문가 보유 현황 (<서식 3> 활용, 제안서와 합본가능)

5. 본 과업 연구진 총괄표 및 이력사항 (<서식 4> 활용, 제안서와 합본가능)

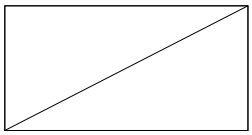
6. 보안서약서 및 청렴계약서(<서식 5> 및 <서식 6> 활용)

7. 조세포탈 등 확인 관련 서약서 (<서식 7> 활용)

8. 첨부자료

   · 각종 증빙자료 (관련증빙 자료)

<서식 1>



과 업 제 안 서

용역명 : 부동산 매물정보 관리·활용을 위한 연구

업체(기관)명 : (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. 자본금 및 매출액 (최근 3개년)	구분	2021년	2022년	2023년
	자본금			
	매출액			
9. 상시 종업원수				
10. 징계사항				

<서식 3>

전문가 보유 현황

분 야	성명	생년월일	직위	주요경력(관련분야)	학위 또는 자격사항

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

<서식 4>

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	대학교(원) 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. 이 건 관련 연구수행 실적을 일자 순으로 기재

2. 실적증명서(최종보고서 표지 및 연구진 구성 관련 면 사본 등) 등 증빙자료 첨부

<서식 5>

보 안 서 약 서

본인은 2024년 월 일 귀부와 계약 체결한 **「부동산 매물정보 관리활용을 위한 연구」를** 수행함에 있어 다음 사항을 준수할 것을 엄숙히 서약합니다.

1. 본인은 본 용역을 시행함에 있어 계약서 및 제안요청서 상의 제반 보안사항을 철저히 이행함은 물론 용역과업 수행전에 용역참여자 전원에 대하여 보안교육을 실시하고 보안서약서를 징구하여 용역 시행부서에 제출하겠음.

2. 본인이나 직원이 보안사항을 외부에 누설시켜 중대한 문제점을 야기시켰을 경우에는 보안관계 법령에 따라 처벌을 받고 회사에 대한 용역업의 등록취소, 부정당업자의 입찰참가 자격제한 등 어떠한 처분을 하여도 이의를 제기하지 않을 것임.

2024년 월 일

소속 :

직위 :

성명 :

국토교통부장관 귀하

<서식 6>

청렴계약서

당사는 **「부패없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」**이 사회발전과 국가경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD 뇌물방지 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 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 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 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. . .

서 약 자 : ○○○회사 대표 ○○○ **(인)**

국토교통부장관 귀하

<서식 7>

조세포탈 등 확인 관련 서약서

회사명: _____

주　소: _____

본인은「부동산 매물정보 관리·활용을 위한 연구」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.

2024.　.　.

대표이사　성　명 :　　(인)