화성특례시
HWASEONG SPECIAL CITY

2026. 7. 기준

- 송산그린시티 국가산업단지 산업시설용지 -

우선 분양 추천 대상자 심사평가 운영 규정

화 성 시

목 차

제1장 총칙

제1조(목적) ····· 1
제2조(용어의 정의) ····· 1

제2장 신청자격 및 방법

제3조(신청자격) ····· 1
제4조(신청자격 제한) ····· 2
제5조(신청방법) ····· 2
제6조(추천방법) ····· 3

제3장 공모신청서의 작성기준

제7조(공모신청서 작성 일반기준) ····· 3
제8조(공모신청서 제출 일반기준) ····· 4

제4장 평가내용 및 방법

제9조(평가내용) ····· 5
제10조(평가방법) ····· 5
제11조(세부 평가방법) ····· 6

제5장 추천 대상자 선정기준 및 방법

제12조(선정기준 및 방법) ····· 12

제6장 기타 유의사항

제13조(관련사항의 숙지) ····· 12
제14조(해석) ····· 12

제1장 총칙

제1조(목적)

본 규정은 송산그린시티 국가산업단지 산업시설용지 우선 분양 추천 대상자를 공정하고 투명하게 심사·선정하기 위하여 평가에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

본 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

① '본 사업'이란 화성시가 지속 가능한 도시성장을 위하여 송산그린시티 내 산업시설용지의 우선 분양 대상자로 우수기업(사업자)을 선정하여 한국수자원공사에 추천하는 사업을 말한다.

② '사업대상지'라 함은 송산그린시티 국가산업단지 산업시설용지 우선 분양 추천 대상자 모집 공고의 입주 및 분양의 대상이 되는 토지를 말한다.

③ '공모 신청자'라 함은 본 사업의 추천 대상자로 선정되기 위하여 공모에 참여하는 화성시 관내 공장등록 되어 있는 국내 법인 또는 개인사업자를 말한다.

④ '추천 대상자'라 함은 공모 신청자 중 본 규정에 따라 선정된 자를 말하며, 추천권자(화성시장)로부터 분양 계약할 수 있는 자격(추천)을 부여받아 한국수자원공사와 해당 용지의 분양 계약을 체결하려는 자를 말한다.

제2장 신청자격 및 방법

제3조(신청자격)

① 공모 신청자는 공고일 및 공모신청서 접수일 현재 화성시 관내 공장등록 되어 있는 국내 법인 또는 개인사업자를 말한다.

② 공모 신청자는 1인(이하 법인 포함)이 1개 필지만 신청 가능하고(1인이 2개 이상의 필지에 신청 불가), 1개 필지에 2인 이상이 공동으로 신청할 수 없다.

※ 1인이 2개 이상의 필지에 신청하거나 1인이 동일 필지에 2개 이상의 신청서를 제출하는 경우에는 모두 무효처리한다.

③ 1인이 수개의 법인 대표자인 경우 해당 수개의 법인 중 1개 법인만 신청 가능하며, 법인 명의와 개인 명의 중 어느 하나만 신청할 수 있다. 이를 어길 시 모두 무효처리한다.

※ 동일인(법인) 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단한다.

※ 법인 명의로 신청하는 경우, 신청 법인의 1인 또는 수인의 대표자는 각 대표자가 대표자로 있는 다른 법인 명의 및 각 대표자의 개인사업자 명의로 중복신청할 수 없다.

※ 개인 명의로 신청하는 경우, 그 개인이 대표자로 있는 다른 법인(개인이 수인의 대표자 중 일부인 경우를 포함한다) 명의로 중복 신청할 수 없다.

④ 공모 신청자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조에 따른 산업단지 입주 자격을 갖추고, 같은 법 제2조에 따른 공장을 설립하여 <송산그린시티 국가산업단지 관리기본계획(산업통상자원부고시 제2024-15호)>에 적합한 분양신청 토지별 입주 대상 업종을 영위하려는 자로 관리기관(한국산업단지공단)의 입주 계약 적격 여부 확인을 받아 입주 계약을 체결하여야 한다.

⑤ 공모 신청자는 공고 전일까지 화성시 관내 5년 이상 계속하여 공장등록이 되어 있어야 한다.

⑥ 공모 신청자는 공고 전일까지 등록된 공장등록증명서의 업종이 분양신청 토지별 입주 대상 업종 중 어느 하나에 해당하여야 한다.

※ 공장등록증명서의 업종 및 등록일은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조에 따른 등록일 기준으로 하며 공고일 당일은 포함하지 않는다.

제4조(신청자격 제한)

다음 중 어느 하나에 해당하는 자는 본 사업에 참여할 수 없다.

① 공고일부터 공모신청서 접수마감일까지 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등 관련 법령 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지·상실되었거나 수의계약을 체결할 수 없는 자

② 부도·파산처리 된 자

③ 공고일 이전 한국수자원공사 분양 공고 및 화성시 우선 분양 추천 공모 공고에서 우선순위자로 송산그린시티 국가산업단지 산업시설용지를 기 분양 받은 자

제5조(신청방법)

① 법인 신청자의 경우 신청서에 법인 대표자의 성명과 주민등록번호를 기재하여야 하며, 2인 이상이 공동대표자로 등록되어 있는 법인의 경우 대표자 전원의 성명과 주민등록번호를 기재하여야 한다. 또한, 법인 신청자와 수임자(대표자에게 위임받은 직원 등) 인적 사항도 기재하여야 한다.

② 법인이 공모 신청을 한 경우 법인이, 개인이 공모 신청을 한 경우 개인이 계약 당사자가 된다.

※ 공모 신청 시와 계약체결 시 명의는 동일하여야 한다.

③ 공모 신청은 신청 기간 내 방문 접수만 가능하며, 공고된 기간의 정해진 시간 내에 관련 서류 제출이 완료되어야 유효하다.

제6조(추천 방법)

① 공모 신청자가 제출하는 공모신청서를 본 규정에 따라 화성시가 평가한다.

② 추천 대상자가 되기 위해서는 본 규정 제9조 평가내용 각 평가항목의 총점이 40점 이상이어야 하며, 평가표에 따라 정량평가 후 한국산업단지공단의 입주 적격 여부 심사에서 적격 처리된 자에 한하여 필지별 고득점순으로 최고득점자 1인 및 예비 3순위까지 순위에 따라 추천 대상자를 선정한다.

③ 화성시 평가 및 한국산업단지공단의 입주 적격 여부 심사를 통해 선정된 추천 대상자를 화성시 투자유치심의위원회 의결을 거쳐 최종 추천 대상자로 선정한다.

④ 공모 신청자가 1인인 필지의 경우 자격요건에 부합하는 경우 추천 대상자로 선정한다.

※ 동점자 발생 시 성장성평가, 기업현황평가, 안전성평가, 국가산업기여도 평가 순으로 고득점자를 선정, 모든 점수 동일 시 추첨으로 선정하며 추첨 일정은 대상자에게 개별 연락한다.

제3장 신청서 작성 기준

제7조(공모신청서 작성 일반기준)

① 공모 신청자는 본 장에서 제시한 내용을 기준으로 공모신청서를 작성한다.

② 공모 신청자는 신청서 작성 시 각 평가항목에 적합한 내용을 기술하여야 한다.

③ 공모 신청자는 제출 서류를 한 권으로 묶고 연번을 표시하여야 한다.

④ 공모 신청자가 제출하는 각종 서류에는 인감을 날인하여야 한다. 법인인감을 사용하지 않을 경우 [서식2]의 '사용인감계'를 제출하여야 하며 반드시 신고한 인감을 사용하여야 한다. 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우 [서식3]의 '인감 또는 서명 변경 신고서'를 작성하여 신고하여야 한다.

⑤ 공모 신청 시 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.(단, 재무제표와 같이 증빙서류의 특성상 공고일 이전에 작성될 수밖에 없는 서류 및 본 규정에서 허용하는 경우를 제외한다.)

⑥ 자료 내의 인감 날인 누락, 공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원의 제출 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 첨부 자료 및 증빙 자료의 제출 누락 등의 상황 발생 시, 공정한 평가를 위하여 해당 항목은 평가에서 제외(0점 처리)한다.

제8조(공모신청서 제출 일반기준)

① 공모신청서는 원본 1부와 모집공고에서 정하는 부수의 사본을 제출한다.

※ 사본 제출 시 원본대조필을 날인하여 제출한다.

② 의무 서류가 아니더라도 평가에 필요한 서류를 공모 신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 공모 신청자는 관련 자료를 제출하여야 한다.

③ 최종 제출된 공모신청서 등 평가 관련 서류를 포함한 모든 신청 서류는 지정된 접수 마감 시간 이내에 제출된 경우에 한하여 유효하다. 제출된 서류는 일절 반환하지 아니하며, 공모 신청자의 동의 없이는 공개하지 않는다.

※ 제출 서류의 변경 및 보완이 필요한 경우 접수 기간 내 제출한 서류에 한하여 인정한다.

④ 공장등록현황은 제출된 공장등록증명서 외 전산시스템을 통하여 직접 확인할 수 있다.

⑤ 공모신청서의 작성 및 제출에 필요한 비용은 공모 신청자가 부담하여야 한다.

제4장 평가내용 및 방법

제9조(평가내용)

공모신청서 평가는 정량평가로 수행하며, 평가는 성장성 평가, 기업현황 평가, 안전성 평가, 국가산업 기여도 평가, 가점으로 구분한다.

구분	평가내용	배점
성장성 평 가	▪ 매출액 증가율(10점) ▪ 상시 고용 증가율(10점) ▪ R&D 투자비율(10점) ▪ 영업이익 증가율(5점)	35
기업현황 평 가	▪ 매출액 규모(15점) ▪ 상시 고용 인원(10점) ▪ 매출액영업이익률(5점)	30
안전성 평 가	▪ 부채비율(10점) ▪ 신용등급(10점)	20
국가산업 기여도 평 가	▪ 화성시 관내 공장등록 기간(10점) ▪ 수출액 비중(5점)	15
가 점	▪ 성실납세 여부(+1점) ▪ 공공주택지구 등 편입 여부(+2점)	+3
감 점	▪ 기존 공모에서 선정 후 계약포기 여부(-2점)	-2
총 점(100+가점-감점)		101점

제10조(평가 방법)

① 사업대상지(개발계획 등에 따른 필지)별로 공모 신청자가 제출하는 관련 신청서를 평가내용에 따라 평가하여 평가점수의 총점이 40점 이상인 공모 신청자를 대상으로 필지별 고득점순으로 최고득점자 1인 및 예비 3인을 추천 대상자로 선정한다.

② 평가는 서면심의를 통해 실시하며, 증빙서류가 누락된 경우 해당 항목에 대하여 0점처리한다.

제11조(세부 평가 방법)

① 성장성 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 매출액 증가율은 최근 3년간 연매출액 증가율의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

매출액 증가율 평가기준	점수	증빙자료
20% 이상	10	・공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
15% 이상 ~ 20% 미만	8	
10% 이상 ~ 15% 미만	6	
5% 이상 ~ 10% 미만	4	
0% 초과 ~ 5% 미만	2	

※ 증가율 = $\frac{B-A}{A} \times 100$ (A = 전년도 실적, B = 당해연도 실적, 이하 증가율 계산하는 경우 동일하게 적용)

※ 예) 2022~2024년 증가율 평가 시, 2021년 대비 2022년 증가율, 2022년 대비 2023년 증가율, 2023년 대비 2024년 증가율을 계산한 후 3개연도 증가율의 평균값을 계산한다.

2. 상시고용 증가율은 국민건강보험공단의 사업장 가입자 명부 연말 기준 최근 3년간 증가율의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

상시고용 증가율 평가기준	점수	증빙자료
10% 이상	10	・국민건강보험공단 사업장 가입자 명부
7% 이상 ~ 10% 미만	8	
5% 이상 ~ 7% 미만	6	
2% 이상 ~ 5% 미만	4	
0% 초과 ~ 2% 미만	2	

3. R&D 투자비율은 최근 3년간 연구개발비 대 매출액 평균값을 평가 기준에 따라 배점

R&D 투자비율(연구개발비 대 매출액) 평가기준	점수	증빙자료
5% 이상	10	・공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
4% 이상 ~ 5% 미만	8	
3% 이상 ~ 4% 미만	6	
1% 이상 ~ 3% 미만	4	
0% 초과 ~ 1% 미만	2	

※ 연구개발비 대 매출액은 3개연도 각각의 (연구개발비 / 매출액)×100로 산출하고 최근 3개연도 평균값을 계산한다.

※ 연구개발비는 손익계산서상의 경상연구개발비 + 제조원가명세서상의 경상연구개발비로 계산하며, 재무제표 상 별도의 연구개발비가 기재된 경우 기재된 숫자로 갈음한다.

4. 영업이익 증가율은 최근 3년간 영업이익증가율의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

영업이익 증가율 평가기준	점수	증빙자료
10% 이상	5	・공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
7% 이상 ~ 10% 미만	4	
5% 이상 ~ 7% 미만	3	
2% 이상 ~ 5% 미만	2	
0% 초과 ~ 2% 미만	1	

② 기업현황 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 매출액 규모는 최근 3년간 연말결산 매출액의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

매출액 규모 평가 기준	점수	증빙자료
150억 원 이상	15	• 공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
100억 원 이상 ~ 150억 원 미만	12	
70억 원 이상 ~ 100억 원 미만	9	
40억 원 이상 ~ 70억 원 미만	6	
40억 원 미만	3	

2. 상시 고용 인원은 국민건강관리공단의 사업장 가입자 명부의 연말 기준 최근 3년간 고용인원의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

상시 고용 인원 평가 기준	점수	증빙자료
70명 이상	10	• 국민건강보험공단 사업장 가입자 명부
50명 이상 ~ 70명 미만	8	
30명 이상 ~ 50명 미만	6	
10명 이상 ~ 30명 미만	4	
10명 미만	2	

3. 매출액영업이익률은 최근 3년간 매출액 대비 영업이익의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

매출액영업이익률 평가 기준	점수	증빙자료
10% 이상	5	• 공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
7% 이상 ~ 10% 미만	4	
5% 이상 ~ 7% 미만	3	
2% 이상 ~ 5% 미만	2	
0% 초과 ~ 2% 미만	1	

※ 매출액영업이익률 = (영업이익 / 매출액) ×100

③ 안전성 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 부채비율은 최근 3년간 자기자본 대비 부채총계의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

부채비율 평가 기준	점수	증빙자료
100% 미만	10	• 공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
100% 이상 ~ 150% 미만	8	
150% 이상 ~ 200% 미만	6	
200% 이상 ~ 250% 미만	4	
250% 이상	2	

※ 부채비율 = (부채총계 / 자기자본) ×100

2. 신용등급은 기업신용평가등급을 평가 기준에 따라 배점

신용등급 평가 기준	점수	증빙자료
A-(A) 이상	10	• 기업신용평가등급확인서 (공공기관제출용)
BBB-(Baa) 이상	8	
BB-(Ba) 이상	6	
B-(B) 이상	4	
CCC+(Caa) 이하	2	

※ 신용평가등급은「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 신용평가회사가 평가한 기업신용평가등급으로 유효기간이 공모신청서 제출일까지 인정되는 가장 최근의 기업신용평가등급으로 평가

※ 기업신용평가등급확인서는 공공기관제출용에 한하여 인정한다.

④ 국가산업 기여도 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 공장등록기간은 공고 전일까지 공장등록증명서의 화성시 관내 공장등록기간에 따라 배점기준에 따라 배점

화성시 관내 공장등록기간 평가 기준	점수	증빙자료
20년 이상	10	·공장등록증명서
15년 이상 ~ 20년 미만	8	
10년 이상 ~ 15년 미만	6	
7년 이상 ~ 10년 미만	4	
5년 이상 ~ 7년 미만	2	

※ 공장등록일은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제16조에 따른 등록일 기준으로 하며 공고일 당일은 산입하지 않는다.

※ 공장 소재지가 변경된 경우 공장등록기간을 합산하여 평가한다.

2. 수출액 비중은 최근 3년간 매출액 대비 수출액의 평균값을 평가 기준에 따라 배점

수출액 비중 평가 기준	점수	증빙자료
10% 이상	5	·수출실적증명서 (한국무역협회 또는 한국무역통계진흥원 발급) ·공인회계사 확인결산 재무제표 또는 표준재무제표증명원
7% 이상 ~ 10% 미만	4	
5% 이상 ~ 7% 미만	3	
2% 이상 ~ 5% 미만	2	
0% 초과 ~ 2% 미만	1	

※ 수출액 비중 = (수출액 / 매출액) ×100

※ 화폐단위는 원화로 표기함을 원칙으로 하되, 증빙서류 등에 사용된 화폐단위가 외국통화로 표기되었을 때 한국은행에서 공고한 해당년도 평균매매기준율에 의거 원화로 환산한 수치를 함께 적는다.

⑤ 가점 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 성실납세 여부는 공모신청서 접수일 기준 체납여부에 따라 배점

성실납세 여부 평가 기준	점수	증빙자료
체납 없음(완납)	1	• 국세지방세 납세증명서
체납 있음(체납)	0	

2. 공공주택지구 등 공공사업 편입 여부는 공장등록증명서의 공장소재지가 해당 지구(구역) 지정 시 대상 부지로 포함되었는지 여부에 따라 배점

공공주택지구 등 편입 여부 평가 기준	점수	증빙자료
해당	2	• 해당 지구(구역) 포함 여부를 확인 할 수 있는 서류
미해당	0	

※ 진안 공공주택지구 조성사업, 종전부동산 효행지구 도시개발사업, 봉담3 공공주택지구 조성사업과 공공기관에서 시행하는 사회기반시설 설치사업

※ 확인서류가 첨부되지 않은 경우 해당 지구(구역) 내 포함 여부 별도 확인

⑥ 감점 평가의 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

1. 공모 선정 후 계약포기 여부는 기존 공모의 추천 대상자가 분양계약을 자진 포기하였는지 여부 따라 배점

공모선정 후 계약포기 여부 평가 기준	점수	비고
계약 체결	0	
계약 미체결	-2	

제5장 추천 대상자 선정기준 및 방법

제12조(선정기준 및 방법)

공모 신청자가 제출한 공모신청서를 객관적인 기준과 공정한 절차를 거쳐 심사·평가한 후 화성시장은 종합점수가 40점 이상인 자 중 필지별 고득점순으로 추천 대상자와 차순위(예비 3인) 추천 대상자를 선정한다. 다만, 평가 과정 및 그 내용은 일절 공개하지 않는다.

① 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0” 점 처리한다.

② 각 공모 신청자의 점수 중 3개연도 평균값은 각 연도별 점수의 평균을 산정하며 최종 결과값의 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림으로 한다.

③ 평가점수가 동일한 경우 성장성, 기업현황, 안전성, 국가산업 기여도 순으로 고득점자를 추천 대상자로 선정한다. 이상의 모든 점수가 동일한 경우에는 추첨을 통해서 추천 대상자를 선정한다.

④ 공모 신청자가 제출한 자료의 허위, 중대한 오류가 있을 경우 및 한국산업단지공단의 입주적격 사전심사에서 부적격 처리된 경우, 해당 공모 신청자를 부적격 처리하고 다음 순위 공모 신청자를 추천 대상자로 선정하여 화성시 투자유치심의위원회 의결을 통해 최종 추천 대상자를 선정한다.

⑤ 최종 추천 대상자로 선정된 이후라도 공모신청서의 내용이 사실과 다르거나 허위로 작성된 사실이 발견될 경우 화성시는 추천 대상자 선정을 취소할 수 있다.

⑥ 평가집계표 등은 일절 공개하지 않으며, 추천 대상자에서 제외된 업체는 평가결과 및 평가과정에 대한 이의를 제기할 수 없다.

제6장 기타 및 유의사항

제13조(관련사항의 숙지)

① 공모 신청자는 본 규정 및 추천 대상자 선정 공고 시 명시한 사항, 한국수자원공사의 관련 유의사항 등 공모심사 및 계약과 관련된 모든 사항에 관하여 공모신청 전에 완전히 숙지하여야 하고, 전술한 모든 사항을 승낙한 것으로 간주한다.

② 본 규정에서 별도로 언급하지 않은 사항의 경우에는 해당 법규나 관련 조례에 따르도록 하며, 조서의 내용이 관련 법규 내지 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제 내용이 강화된 것을 따르도록 한다.

③ 공모 신청자는 사전에 사업대상지에 대한 현장 및 관련 도서 등 제반 사항을 반드시 확인한 후 신청하여야 한다.

④ 공모 신청자는 사업대상지 개발과 관계된 관계 법령, 지구단위계획, 추천 대상자 선정 공고문, 본 규정에서 명시한 사항, 기타 토지매입 및 시설 건립에 관련된 사항 등 추천 대상자 선정 및 분양, 입주계약과 관계된 모든 사항에 관하여 공모 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 공모 신청자에게 있다.

⑤ 최종 추천 대상자로 선정 이후 분양 및 입주계약, 대금 납부, 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전, 토지 등의 처분제한, 기타 유의사항 등에 대하여 한국수자원공사 및 한국산업단지공단의 안내에 따른다.

⑥ 최종 추천 대상자로 선정 이후 계약 미체결자는 화성시장에게 확인서를 제출하여야 하며, 본 규정 제11조(세부 평가 방법) 제6항에 대하여는 본 지침 개정 이후 최초로 공고하는 공모부터 적용한다. 개정 전 공모에서 선정된 자는 개정 이전의 규정을 적용한다.

제14조(해석)

① 본 규정에서 정한 규정 이외의 사항 및 규정 해석에 관하여 이의가 있는 부분에 대하여는 화성시의 1차적 해석에 따른다.

② 본 규정은 사업대상지 매입 시 매매계약서와 상호 보완의 효력을 가진다.