

| | | | |
|-------|-------|-------|----------|
| 설계자 | 확인자 | 설계년월일 | 2020.01. |
| 이 경 수 | 이 광 복 | | |

필리핀 세부 서민주택사업 타당성조사

과 업 지 시 서

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

| | |
|------------------|----|
| I. 과업지시서..... | 1 |
| 1. 개요..... | 1 |
| 2. 과업기간..... | 1 |
| 3. 과업내용..... | 1 |
| 4. 과업의 일반원칙..... | 7 |
| 5. 과업수행 방법..... | 11 |
| 6. 과업성과품 제출..... | 11 |
| 7. 보안대책..... | 13 |
| II. 예정공정표..... | 16 |

I. 과업지시서

1. 개 요

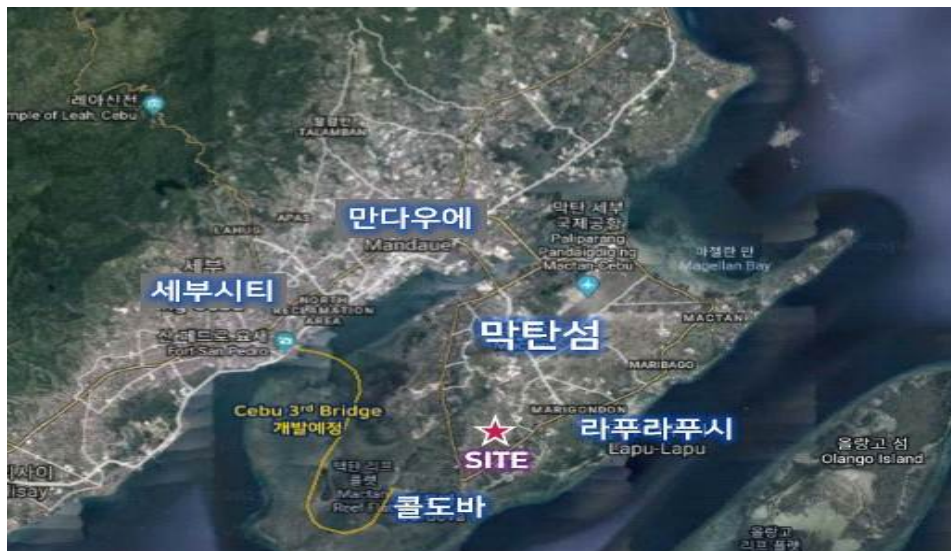
□ 과업명 : 필리핀 세부 서민주택사업 타당성조사

□ 과업목적

- 필리핀 세부 서민주택 개발사업은 ASEAN 지역 위상이 변화함에 따라 추진 중인 신남방정책(한-ASEAN 미래공동체 구상)의 구체화된 지역 주거여건 사업으로, 필리핀 세부 중심지 남측 부지(약 39,000m²)에 약 3,700여 세대의 서민주택을 건설 및 공급하는 사업이며, 현재 예비 사업타당성을 거쳐 2020년 투자 확정을 목표로 추진되고 있음
- 본 용역은 서민주택의 원활한 개발 및 공급을 위한 현지 맞춤형 부동산 수요 분석 및 개발 타입 적정성 평가와 함께 금융조달 방안 등 사업 구조를 계획하여, 재무적·기술적 타당성조사를 시행하고, 이를 사업주의 최종 투자 확정 및 사업 참여사와의 협의를 위한 기본 자료로 활용하는데 그 목적이 있음

□ 사업위치

- 필리핀 비사야 제도 세부 라푸라푸시 수바 바스바스



2. 과업기간 : 계약일로부터 150일

3. 과업내용

1) 재무분야 사업타당성 분석

□ 필리핀 일반 현황

○ 현황조사

- 대상지 및 주변 지역 일반현황 조사
- 인구, 가구 수, 주거 등 사회경제지표 조사
- 자연·사회·경제·문화환경 현황조사

□ 시장조사

○ 필리핀 세부(Cebu) 부동산 시장 분석

- 서민주택 부동산 시장동향 분석 및 미래 전망
- 토지 및 주택 거래가격 조사
- 지역별 임대료 조사

○ 수요조사

- 서민주택 수요 및 공급 현황조사
- 서민주택 면적-가격 선호도 조사(인터뷰, 포지셔닝)
- 서민주택 내 주민공동시설(Amenities)현황 및 선호도 조사(인터뷰)
- 스마트 (Smart Home) 주택단지의 수요 및 도입 검토

○ 경쟁사업 분석

- 세부(Cebu) 지역에 시행준비 및 개발(건설)·분양 중인 서민주택 개발 사업조사
- 경쟁사업 분석 : 위치, 기능, 가격별 검토

※ 시장조사는 필리핀에서 부동산 관련 리서치 또는 마케팅 수행 경험이 있는 글로벌 부동산 서비스(자문) 회사에서 수행함을 권장

□ 사업구조 수립

○ 사업구조 수립

- 사업시행을 위한 최적의 사업구조 제시
- 본 사업의 적정 부채비율 및 타인자본 조달비용 제시
- SPC 구성안 제시 (사업주 제시안 중심)

□ 적정 사업비 검증

○ 토지비: 감정평가(공인 감정평가기관의 시세조사 실시)

○ 공사비: 기 공사계획 검토 및 공사비 검증

○ 사업비 산출을 위한 간접비용(Soft cost) 조사

- 필리핀 현지 사업 관련 주요 세제 반영 (세목, 세율 등은 기존 사업경험을 바탕으로 사업자 제시)

□ 적정 분양계획 수립

- 사업주의 분양 및 임대 타겟층을 고려한 세대 유형별, 시기별 최적 분양금액 및 분양 스케줄, 단계별 분양계획

□ 재무적 타당성 분석

○ 재무모델 작성

- 사업의 주요 가정 사항 및 현지 법인세, 부가세 등 주요 세제 반영된 초기 재무모델(Excel File) 제공
- 타당성조사 결과를 반영한 최종 재무모델 작성
- 자기자본 및 타인자본 조달 타당성 검토(사업주 자료 검토)
- SPC 추정현금흐름표, 추정재무제표 작성

○ 자원조달계획 수립

- 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 분양수입을 활용한 사업비 조달계획 수립
- 타인자본 금융조건 및 조달처 제시(사업주 신용공여 수준 고려)

(사업주와 국내, 현지 금융기관 조사)

- 스마트 주택(홈)요소를 도입을 위한 재무모델 검토
 - 스마트주택 도입비용 검토 (기술적 분야 협업)
- 경제성 및 재무 분석
 - 수익성지표 분석(NPV, IRR, ROE, ROI, 회수기간 등)
 - 안정성지표 분석(DSCR, 현금과부족 발생여부 등)
 - 회수기간 (Payback period) 도출
- 민감도 및 시나리오 분석
 - 주요 변수에 대한 민감도 분석(공사비, 분양가)

□ 사업위험 분석 (Risk Analysis)

- 리스크 분석
 - 시행사 위험(인허가, SPC 설립 및 출자, 과실송금 등) 분석
 - 투자 회수전략 수립 시 통화간 환율변동에 따른 리스크 헷지방안
 - 리스크 조치계획(Risk Management Plan) 수립
 - 미분양 대책 수립

2) 기술분야 사업타당성 분석

□ 사업 환경 분석

- 개발여건조사, 관련계획 및 정책 분석
 - 국가계획, 지역계획, 도시계획, 지역 관련 개발계획 등 조사
 - 사업대상지 기본구상에 필요한 주변 환경 및 계획구역 내 현황분석
 - 서민 주택개발 관련 정책 분석
 - 주택개발, 분양관련 규제 검토
 - 원활한 사업시행을 위한 제도개선 사항 분석
 - 주택개발, 토지, 건축 관련 개발사업 법령 조사 분석 및 시행 절차 검토지원 (법률적 분야 협조)

○ 현황종합분석

- 사업대상지 현황 및 개발여건 분석을 바탕으로 SWOT 분석 등을 실시
- 종합적으로 분석된 자료를 바탕으로 개발방향 설정 시, 활용할 수 있는 방안 제시

○ 토지조사(사업주 협조)

- 토지이용현황 조사, 토지소유권 조사

□ 기본구상 분석 (재검토)

○ 개발목표 및 전략

- 대상지역 일원의 개발 잠재력 및 종합 분석을 통하여 경제적, 환경적, 공간적 측면에서 대상지의 조성을 위한 기본방향을 설정
- 필리핀 현지 주택관련 현황을 고려하여 합리적이고 저렴한 주택개발 방향을 제시

○ 스마트 주택 (Smart Home) 요소 및 도입방안 검토

- 스마트 주택(홈)단지를 위한 도입 가능한 요소 검토
- 실현가능한 스마트 주택(홈) 단지 조성을 위한 전략 제시
- 필리핀 맞춤형 저비용 고효율의 스마트 주택(홈) 구현을 위한 적용방안 검토

○ 사업주가 제시 및 요청한 스마트홈 요소 현실성 검토

- 사업주와 협업 MOU체결 ICT기업의 필리핀 현지 기술적용 관련 기술적-타당성 검토
- 유지관리, 하자처리, 추가비용, 운영비용 책임관계 검토

○ 토지이용계획 재검토

- 제시된 주택 인구수용 규모와 밀도를 토대로 토지이용계획(개발구상안) 재검토

○ 주택개발계획 재검토

- 단지계획 3요소(개발밀도, 동선, 배치) 적정성 검토
 - 주택개발계획은 문화와 선호도 등을 감안하여 저렴하고 발전적 주거공간이 형성될 수 있도록 커뮤니티시설 검토
 - 사업환경분석 등을 바탕으로 주택 개발을 통해 기존주택과 차별화되고 블록별 여건에 부합되는 주택개발 계획 검토
- 건축계획(사업주 수행)
 - 사업주가 추진하고자 하는 주거유형별 현황, 주택평면 등 제시
 - 주택단지 내 개발밀도, 층수, 조경, 건축공사비 등 제시
 - 주요 인프라 공급 및 관련 계획 검토
 - 기준 공사비 확보를 위해 필리핀 현지 자료조사
 - 단지연결 도로, 진입도로, 상·하수도 등 상위계획을 고려한 광역기반 필요시설 설치계획 검토
 - 공급처리시설 계획 (상수, 우수, 우수, 전력 및 통신 공급 계획) 검토
 - 지구의 도로, 상·하수도 등 상위계획을 고려한 기반시설 설치계획 및 소요재원을 검토
 - 사업 시행 로드맵 수립

3) 법률 검토

□ 주택개발 제도 분석

- 주택사업개발 관련 법률 검토
 - 공동주택개발 및 토지 관련 법령 조사 분석 및 시행 절차 검토
 - 주택개발관련 규제 검토
 - 원활한 사업시행을 위한 제도개선 사항 분석
 - 분양 관련 규제 검토

□ 투자 관련 사항 분석

○ 사업대상국의 외국인 투자환경 및 관련 법률 분석

- 사업대상국의 외국인 투자에 대한 조건, 권한, 제약 등 재무적 투자자 관점에서의 투자 관련 법률 검토
- 외국인투자법, 관련 제도(정부 고시) 등 검토
- 국/내외 과소자본세제, 외환, 차입규제 등 자본구조에 대한 제약조건 검토
- 외국기업의 역외 대출 및 가능한 담보설정 방법, 담보설정 관련 법률적 제약 및 유의사항 검토

○ 법인 설립 절차

- 법인 설립 절차 검토
- 단지 조성 후 분양에 관한 법률적 검토

○ 외국인 주택 판매

- 외국인 대상 아파트 분양 시 매수자의 송금, 계약, 소유권 확보, 임대 관리, 매매관련 법령

4. 과업의 일반원칙

□ 자료활용

- 시장조사와 관계문헌은 국내 기존자료는 물론 외국의 자료를 충분히 수집하여 활용하여야 하며, 통계 등을 반영할 경우 공신력 있는 기관의 자료를 활용하여야 함
- 본 과업수행을 위해 공공기관, 전문연구기관의 보고서, 각종 행정통계 등을 사용하는 경우에는 반드시 그 출처를 명시해야 함

□ 과업수행원칙

- 최종낙찰자(이하 '과업수행자')는 과업수행 상의 주요사항과 본 지침에 명시되어 있지 않은 사항은 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업수행 시 세부 추진일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업의 수행상 시장조사, 법률, 기술, 수요 등 외부전문기관에 위탁하여 과업을 수행할 경우 위탁범위 및 내용, 위탁금액, 위탁의 필요성, 수탁자 선정의 적정성 등을 명시하여 우리 공사의 승인을 받아 시행해야 함
- 외부업무위탁을 수행하는 기관을 포함하여 과업 수행과정에서 발생하는 제반 안전사고의 책임 및 행정적·기술적 제비용과 문제처리는 과업수행자(계약상대자, 외부전문기관 포함)가 부담해야 함
- 과업수행자는 수행연구자별 세부 업무범위 등을 정하여 우리 공사와 협의를 통해 최종확정하여야 함

□ 과업의 변경

- 계약 후 과업지시서 및 설계예산내역서의 내용은 계약당사자 간 합의에 따라 변경할 수 있으며, 과업수행 중 여건변화, 과업 내용의 추가 등으로 우리 공사가 필요하다고 인정할 때에는 과업 범위 및 내용을 변경할 수 있음
- 본 과업에 대하여 부득이한 사유로 과업기간을 연장할 필요가 있을 때는 우리 공사의 사전승인을 받아 연장할 수 있음
- 기타 과업지시서 및 설계예산내역서의 해석상 의문이나 문제가 있을 때는 당사자가 협의하기로 하며 협의가 안 될 시에는 관련 규정에 따름

□ 일반조건

- 과업진행에 대하여 우리 공사의 설명요구가 있을 때는 과업책임자와 책임연구원이 참석하여 과업내용을 설명하고 우리 공사의 수정 지시사항을 성실히 이행해야 함
- 각 부문별 과업 항목은 각 세부항목별로 수행일정 계획서를 작성하여 감독관에게 승인을 받고 계획에 따라 추진해야 함
- 본 과업수행 과정에서 취득한 제반자료와 정보에 대하여는 과업수행의 전후를 막론하고 임의로 사용하거나 누설하여서는 아니 되며, 임의유출에 대한 손해배상 등의 제반책임은 과업수행자가 짐
- 과업수행 상 경비는 계약된 범위 내에서 사용하고 초과 사용하는 경우 과업수행자가 부담하며, 사용내역에 대한 집행근거(영수증 등)는 준공시 제출하여 부당하게 지출되었다고 판단할 경우 그 금액에 대하여서

는 사후에 감액 또는 환수할 수 있음

- 기타 과업의 일반지침에 명기되지 않은 사항은 관계규정이 정하는 바에 따르되 주요사항은 우리 공사의 지시에 따라야 함

□ 특별조건

- 본 과업수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담하며, 과업수행의 성과품은 우리 공사가 소유함
- ※ 우리 공사는 과업수행자의 동의 없이 성과품을 사업주에게 제공할 수 있음
- 사전승인을 득한 연구인력으로 과업을 수행하며, 변경할 경우, 기존 인력보다 업무수행역량이 높은 자로 한정하며, 우리 공사의 사전승인을 받아야 함

□ 성과물 작성

- 사용되는 용어는 국문 및 영문으로 통일성 있게 작성하며, 전문용어는() 안에 한자 또는 영문으로 표기하며, 교육부제정 한글맞춤법 및 외래어 표기법에 따라야 함
- 작성된 최종보고서 원안은 우리 공사의 승인을 받아야 하고, 이에 필요한 자료제출 및 보충설명의 요구가 있을 때는 이에 응하여야 하며, 그 결과 성과품이 과업지시서 내용과 상이 또는 미흡하여 우리 공사에서 보완을 요구할 경우에는 즉시 보완하여 계약기간 내에 인쇄·납품해야 함

- 성과품에 대한 작성방법, 양식, 활자크기, 지질 및 표지색 등에 대해서는 감독관과 협의·결정해야 함
- 공정보고, 현지조사, 착수보고, 중간보고, 최종보고 등 과업수행자가 감독관에게 제출하는 모든 보고 및 관련자료는 서면과 전자파일로 제출해야 함
- 과업수행자는 본 과업목적을 달성할 수 있도록 사업주로부터 <사업주 수행> 과업(해당 시)의 결과물을 제공받아 과업내용 전체를 아우르는 최종 성과물을 작성하여야 함. 이를 위한 세부 방안은 감독관 및 사업주와 협의하여 결정함

□ 기 타

- 과업수행자는 우리 공사가 과업지시서의 범위 내에서 세부적으로 지시하는 사항에 대하여 이를 준수해야 함
- 용역성과보고서 등 관련문서는 보안관련 제 규정을 준수하여 사전에 보안성을 면밀하게 검토하여야 함
- 과업수행자는 과업의 수행 중 발생한 각종 자료와 성과품을 용역 준공시에 전부 납품하여야 하며, 성과품은 우리 공사의 승인 없이는 추가로 인쇄할 수 없음

5. 과업수행 방법

□ 전문가 자문

- 본 과업내용 관련 기관의 실무책임자 또는 외부전문가 중에서 선정하여 중간보고서 제출 전, 최종보고서 제출 전 등 2회 이상 자문계획(자

문회의, 토론회, 워크숍 등)을 수립하여 감독관의 승인을 받고 실시하여야 함

□ 현지조사

- 사업대상국의 인문, 자연, 경제, 법률 및 사업환경 조사 등 내실 있는 과업수행을 위해 사업대상국 현지조사를 실시해야 함
- 과업수행자는 조사지역 및 일정, 조사자(과업책임자 및 참여연구원, 위탁 외부전문기관 포함) 등 해외조사계획을 감독관의 사전 승인을 받고 실시함
- 과업수행자는 해외조사 종료 후 7일 이내에 조사 관련 활동 내역 등 조사결과를 보고하여야 함

□ 공정보고 및 추진현황 회의

- 매월 말 기준으로 과업의 추진상황을 작성하여 용역진도보고를 익월 5일까지 제출해야 함

6. 과업성과품 제출

□ 착수보고

- 계약일로부터 7일 이내에 착수계, 보안각서 및 기타 필요 서류를 첨부한 과업수행계획서를 제출하여야 함
- 착수보고는 과업수행자가 과업을 수행하기 위한 과업 주요내용을 확인하고, 이에 대한 구체적인 수행방법, 과업참여자 명단, 과업수행조직의 편성 및 공정계획 등을 포함하여 보고해야 함

□ 중간보고

- 중간보고는 감독관과 보고일정을 협의하고 보고서 5부를 제출하여야 하며, 동 보고서에는 착수보고 시 확인한 주요내용에 대한 과업수행방법을 구체화하고, 검토한 내용의 잠정결론 및 세부내용이 포함되어야 함
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 중간보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

□ 최종보고

- 최종보고는 감독관과 협의하여 일정을 결정하고 조사연구한 최종 내용을 보고해야 함. 단, 최종보고에서 제안된 수정 내용을 감안하여 최종 보고서를 작성해야 함
- 최종보고서는 본 제안요청서의 성과물작성 등을 고려하여 작성하며 30부를 제출하여야 함. 또한 최종보고서, 기타 참고자료 및 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 최종보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

□ 수정보고서

- 과업수행자는 최종보고서 제출 후 5개월 이내에 추정수입 및 운영비 추정 등에 사용된 기초자료의 변경이 있는 경우에는 본 변경사항을 반영한 수정보고서를 우리 공사의 검토를 받은 후 인쇄하여 10부를 제출하여야 하고, 이 때 수정보고서, 수정 참고자료, 수정 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함

7. 보안대책

- 과업책임자는 국토교통부보안업무시행세칙 제54조(용역업체에 대한 보안대책)를 준수하여야 하며, 본 과업에 참여하는 자에 대하여 동 세칙에 의한 보안각서(별첨)를 제출받아 과업착수와 동시에 제출하여야 함
- 과업수행자는 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고, 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정·부 보안책임자를 지정하여야 하며, 자료 보관함은 별도 비치하되, 대외비와 일반자료보관함으로 구분하여 보관하여야 함
- 과업참여자의 교체 시에는 인계인수를 철저히 하여 자료의 유출을 방지하고, 감독관의 확인을 받아야 함
- 과업참여자가 교체될 시는 보안각서를 제출하여야 하고 보안규정 이행 여부에 대하여 감독관의 확인을 받아야 함
- 최종보고서 등 성과물(확정안 포함)은 감독관과 사전 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 생산·관리하여야 함
- 과업수행 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 우리 공사의 사전승인 없이 타 목적을 위해 사용할 수 없음
- 대외비로 분류된 성과물을 발간하고자 할 때는 정부 비밀취급인가 업체를 이용하고 보안책임자가 입회하여야 하며, 성과품에는 발간근거 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자) 및 원지, 폐지, 잉여분 회수 등 소각을 철저히 하여야 함
- 과업 내용상 외부에 유출될 경우 물의를 일으킬 수 있는 성과품 작성

시에는 참여 인원을 최소화하되, 정규직원에 한하여 업무를 수행하게
해야 함

- 과업수행 과정 중 각종 회의 시 배포될 자료에 본 과업내용이 포함될
때는 필요한 최소부문만 생산해야 함
- 과업수행자는 과업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용하여 국가
에 손해를 입혔을 경우 이에 대한 손해를 배상하여야 하며, 기타 보안
사항 불이행으로 발생하는 모든 책임을 짐
- 과업수행자는 본 과업 수행과정에서 산출된 각종 자료에 대하여 보안
필요성을 사전에 면밀히 검토하여 우리 공사가 필요하다고 인정하는
경우 보안관계 제 규정을 준수하고 감독관의 지시를 받아야 함
- 과업내용 중 일부를 외국의 전문기술 및 지식을 활용하거나, 외부기관에
의뢰하여 과업을 수행할 경우에도 동일한 보안대책을 수립/시행하여야
함
- 성과품은 일련번호를 부여하여 관리하여야 함

II. 예정공정표

| 항목 | | 1개월 | 2개월 | 3개월 | 4개월 | 5개월 | 비고 |
|--------------------|----|-------|-----|-----|-------|-----|-------|
| 1. 현황 및 시장조사 | | ■ | | | | | |
| 2. 사업구조 및 적정사업비 검증 | | ■ | | | | | |
| 3. 재무타당성 분석 | | | | ■ | | | |
| 4. 기술 사업환경 분석 | | ■ | | | | | |
| 5. 기술 기본구상 분석 및 보완 | | | ■ | | | | |
| 6. 주택개발 제도 분석 | | ■ | | | | | |
| 7. 투자 관련 사항 분석 | | | | ■ | | | |
| 보고회 | | 착수 보고 | | | 중간 보고 | | 최종 보고 |
| 과업진도율 | 당기 | 15 | 25 | 20 | 20 | 20 | |
| | 누적 | 15 | 40 | 60 | 80 | 100 | |