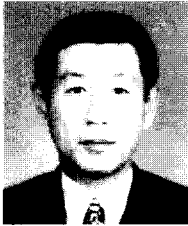


중국에 있어서의 CM 산업

김현홍, 한미퍼슨스 상해법인장, 상무



1. C.M(Construction Management)의 정의

1) 일반

과거, 건설업에 있어서, 여러 가지 관련 당사자들의 이해 및 제반 환경의 영향으로 인하여, 공기지연, 예산초과, 설계 및 시공에 있어서의 품질저하, 계약분규 등, 발주처의 당초 의도와는 다른 문제가 발생하게 되는 바, 투자에 따른 정당한 가치를 얻고자 하는 발주처의 요구에 의하여, 1960년대부터, 미국을 시작으로 CM 형태의 Project 운용이 시작되었다.

2) 중국에서의 CM의 추세

중국에는 아직 CM이 제도상으로 정비되지 않았으나, 개방 이후 선진 외국의 투자 및 시스템이 도입되는 과정으로, 2001년 정부의 위탁으로 학자들을 중심으로 "건설공정항목관리규범"이 출간됨으로써 그 향후 정책의 방향을 유추할수 있게 되었다. 이 책의 내용은 유럽의 IPMA(International Project Management Association) 및 미국의 PMI(Project Management Institute)의 운용형태를 근간으로 작성된 것으로 알려지고 있다.

3) CM 의 정의

다른 외국국가들과 다르게 중국에서는 CM을 아래와 같이 정리하고 있다.

Professional Management of Construction

: 工程管理

Development Management

: 建設前期計劃 및 管理

Project Management

: 項目管理

Facility Management

: 設施管理

* 따라서 우리가 통상 CM이라 함은, 중

국에 있어서는 PM(Project Management : 項目管理)으로 통칭될 예정이다.

2. 중국의 건설시장 현황

1) 건설시장 규모 : 2003년, 약 4400 억불로 세계 3위 (고정자산 투자액은 6600억불)

2) 외국 건설 업체의 참여 제한 (2001.12 WTO 가입에 따른)

구분	종전	개정
외국기업(본사)의 직접수주	수주항목 제한 - 외국인 전액투자 프로젝트 - 차관공사 - 중국업체 단독 수행불가 Project	직접 수주 불가
현지법인 설립을 통한 도급	중국기업과 JV 로만 설립 가능	100% 외자법인 설립 가능. 단 수주항목 제한은 불변동 특급서부터 병급까지 면허 획득하여야 수주가능

● 외국업체의 현지법인 설립을 통한 수주를 위하여는 법인 설립 후 건설업 면허를 획득하여야 하는바, 도급액이 자본금의 5배로 제한되는 것과, 과도한 설립자본금, 기술인력보유조건 등 외국업체로서 받아들이기 힘든 조항들이 많아 당초 2004. 4.1 부터 시행하고자 한 규정(Decree 113)에 대해 2005.7.31 까지 유예기간을 주고 있다.

3. 중국의 CM 현황

중국은 과거 모든 기관이 국영기업으로서, 상호 견제를 위하여 시공과 설계는 물론 별도로

1) 감리(Construction Supervision)

- 2) 공사에산관리(Quantity Surveying)
 - 3) 입찰대리(Bidding Agency) 등이 운영되고 있으며, 외국투자자들도 임의로 업체선정을 할 수가 없게되므로서 많은 불편을 초래하고 있다.
 - 4) CM의 경우 아직 제도화가 되어 있지 않으나 일부 대형 정부공사의 경우 CM 형태의 발주가 있으며 이 경우 잠정적으로 그 참여자격을 시공사, 설계회사, 감리회사로 그 등급에 맞게 자격을 부여하고 있다.
- 민간투자 Project의 경우는 CM의 업무를 Construction Consulting(工程 咨詢)의 영업항목으로 분류하여 허용하고 있다.

4. CM 업체의 활동

중국업체들은 감리 업체를 중심으로 향후 CM 제도의 도입에 대비하여 선진외국 업체로부터 CM 제도를 습득하려는 노력을 하고 있으며, 일부는 CM업무를 수행하는 조직도 보유하고 있다.

1) 서구 업체

건물보다는 Industrial Part(석유화학, 전자, 장비등 공장건설)에 E(Engineering), P(procurement), CM 형식으로 참여하고 있으며, Bovis Lendlease, Parsons, Flour, Bechtel, Kvaner, Gammon등이 활발하게 움직이고 있다.

또한, 홍콩계의 DLS, Levett&Bailey등의 Q/S 업체도 예산관리등에 있어 활용되고 있다.

2) 홍콩, 싱가포르 개발업체

자체의 In-House Engineer를 활용하여 주택, 상가, 오피스 등 개발사업을 주도하고 있다.

3) 대만업체

주로 공장건설등이 주류로 소규모 대

만, 홍콩, 싱가포르등의 CM 회사를 활용하고 있음

4) 일본업체

대형 종합건설업체(미쯔이, 가시마, 다케나카 등)를 활용

5) 한국

종합건설업체로서 대림산업, 삼성건설 등이 활동하고 있으나 참여가 제한적이며, CM 업체로서는 한미파슨스가 상해의 한국국제학교, Holiday Inn Hotel, Photomask Factory, 심천의 삼성코닝공장, 북경의 한샘주방기기공장, 심양의 주택단지등의 CM과 Goldman Sachs의 위탁으로 4-5개 지역의 건물실사(Due Diligence)및 마카오 베네치안 카지노 Project의 Lender's Inspector 역할 등 다양한 CM 사업을 시행하고 있다.

이 외, 휴먼테크, 현중, AMCO 등이 공장건설 위주의 CM 업무를 시행하고 있다.

5. 중국건설의 특징

중국의 건설은 시공상에 있어서는 전반적으로 능력이 우수하고 경쟁력이 있으나, 현장운영 및 관리방면에 있어서는 취약한 부분이 많아 신공법이나 기계화 시공에 거부감이 있다.

설계나 감리도 골조공사에 대해서는 철저한 관리를 하는 반면, 마감공사는 거의 방치상태로 간주된다.

또한 안전시설물 및 작업장 환경관리가 열악하고 공기준수 의지가 부족하며, 건설 클레임에 대한 개념이 부족하여 일을 하고도 돈을 받지못하는 경우가 많으며, 자재비의 변동이 심하고, 공사비에 대한 영향이 크기 때문에 공사도중에 계약단가의 인상을 요구하며 의도적인 공기지연을 하는 경우가 있다.

아울러 재도급이 관행화 되어 있어, 실제 수행되는 공사금액은 당초의 금액과 차

이가 많이 나는 경우가 있어 이를 방지하기 위해서는 실제 공사를 수행하는 주체를 정확히 파악하여야 한다.

또한 인허가 등 복잡한 정부규정을 숙지하여야함은 필수적이다.

6. 향후 전망

중국은 각 방면에서 두 자리 숫자의 성장을 하고 있다. 건설업에 있어서도 Q/S 제도들은 이미 활발히 운용되고 있으며, 정부와 학자들의 연구협의를 통하여 조만간 CM 제도도 규정화 될 것으로 보이는바, 2008년 북경 올림픽, 2010년 상해 EXPO, 2010년 광주 아시안 게임을 그 전환점으로 보고 있다.