

# 중국 CM업체선정 평가단계 주요평가항목에 관한 연구

## the Research on the Major Evaluation Criteria of Selecting for the China CM Corporation

이 주 천\*      고 성 석\*\*

Li, Zhu-Tian      Go, Seong-Seok

### Abstract

The first successful case of a CM application in Shanghai, China in 1993 presented its possibility. According to the State Council's 'Investment system reformation', in 2004, more than 40 sub-provincial divisions in China were increased the productivity of construction by the CM application. It is predicted that CM will be utilized as a technical management method at government's plan, which raises the urbanization level more than 60% through the construction industry by 2020. However, compared with increasing CM demands, there are no complete evaluation criteria of CM in china. For instance, 26 areas in china arrange criteria individually, so . Therefore, it is necessary to establish integrated evaluation criteria on the basis of regional ones. This research will draw the evaluation criteria of selecting for the China CM Corporation in order to vitalize CM system.

키 워 드 : 중국 CM업체, 평가항목

Keywords : China CM Corporation, evaluation criteria

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1993년 중국 상하이에서 첫 CM적용 성공 사례는 중국에서의 CM적용 가능성을 제시하였다. 2004년 중국 국무원의 “투자체제개혁”에 따라 전국 45개 부성급 이상 지역에서 CM을 시범사업으로 관급민간공사에 도입하여 프로젝트의 생산성을 향상시켰다. 이는 중국의 건설업을 통한 경기 부양전략으로 2020년 까지 51% 수준인 도시화율을 60%이상으로 발전시킬 계획(중국 “제12차 5개년 계획”2011~2015)에 따라 건설공사의 증가로 전문적 관리법인 CM의 활용도가 높아질 것으로 판단된다. 그러나 CM수요증가에 비해 중국은 국가적 차원의 CM평가기준 미비로 CM도입 지역 중 26개 지역에서는 자체적인 CM평가기준을 마련하였지만 국가차원의 통일적인 평가기준이 필요하다. 분산된 CM평가기준은 평가단계에서 CM의 특성과 사업수행능력에 대한 평가보다 최저가 혹은 최소용역비로 CM업체를 선정하여 업체의 적극성과 업무수행의 효율저하로 공사의 목적을 달성하기 어렵다. 따라서 현존하는 지역별 CM평가기준을 참고하여 통합된 CM평가기준 마련이 필요한 것으로 판단된다. 이에 본 연구에서는 CM방식의 중국 내 정착과 활성화를 위한 CM업체 선정 평가항목을 도출하고자 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 중국 내 16개 지역의 CM평가기준을 토대로 중복된 항목을 제외한 평가항목과 선진국의 평가항목을 참고하여 중국 CM업체 평가단계 평가항목을 도출하였으며 설문조사를 통해 평가항목의 우선순위를 분석하였다.

## 2. 중국 CM에 대한 이론적 고찰

### 2.1 중국 CM발전 현황

CM은 건설프로젝트의 시작부터 완료까지 시간, 비용, 범위, 품질을 관리할 목적으로 적용되는 전문적인 관리방법이다(미국CM협회, CMAA). 즉, 전통적인 설계 시공의 공사방법과 비교하여 보다 전문적인 공사관리로 사업초기부터 관여하여 발주자 이익을 위한 효율적인 업무수행을 한다. 중국 건설시장은 2012년 1조 1,031억 달러 규모로 향후 연평균 8.6%의 높은 성장세가 예상된다(중국국가통계국 2013). 이러한 발전속도로 2004년 중국 국무원은 “투자체제개혁”을 시작으로 CM방식을 시범사업화하였으며, 10년간 47개 부성급 이상 지역 중, 45개 지역에서 CM을 시범사업으로 채택하였다.

\* 전남대학교 건축공학과 석사과정, 교신저자(hoobin-itf@hanmail.net)

\*\* 전남대학교 건축공학과 교수

### 2.2 중국 CM업체 선정 현황

“중국입찰법 제3조항”은 중국 경내 건설관련행위 입찰 범위를 지정하는 조항이다. 본 조항에는 아직 CM을 포함하고 있지 않아 CM의 입찰을 통한 평가를 실시 할 법적근거가 없지만, 현재 45개 CM시범사업 채택 지역 중, 26지역에서 자체적으로 CM평가기준을 마련하여 CM업체를 선정하거나 발주자의 요구조건에 따라 CM업체를 평가하여 선정하고 있다. 이러한 상황으로 업체평가는 CM의 특성과 사업수행 능력에 대한 평가보다 최저가 혹은 최소용역비에 의한 선정으로 CM업체의 적극성하락으로 업무수행이 제대로 이루어지지 않고 있다.

### 3. 선행연구 분석을 통한 중국 CM업체 선정 평가항목 도출

프로젝트의 요구에 맞는 CM업체 선정은 사업의 성공여부를 결정하며, CM업무수행능력이 갖추어진 업체에 대하여 CM의 특성이 고려된 평가가 이루어져야만 해당 건설공사의 생산성을 향상시킨다. 또한 자격이 구비된 업체에 입찰기회를 주는 것은 효율적인 CM업체 평가에 도움이 된다. 표 1은 중국 내 CM평가기준을 제정한 26개 지역 중 CM시범사업이 활성화된 15개 지역과 올림픽 공정 CM평가기준을 분석하여 CM업체 구비조건을 4개 구분, 31개 항목을 도출하였다.

표 1. 선행연구 분석을 통한 중국 지역별 CM업체 구비조건

조사대상	구분	구비조건항목
15개 지역 + 올림픽 공정	종합능력	건설링자격, 견적자문자격, 자문조사 및 설계자격, 공정감리자격, 부동산개발자격, 시공총도급자격, 독자법인기구, 감리, 토목시공총도급자격, 대형 혹은 중형 건설관리능력을 겸비한 공기업, 위험부담능력, 입찰대행, 등록자본금
	신용도	공공건축공사 수행능력 및 실적, 재무능력, 융자상태, 사회신용도, 위약 혹은 처벌이력, 법인(업체 대표자) 신용도, 납세기록, 경영상태, 대형사고 여부
	기술자	해당 건설공사 기술, 견적, 재무관리 등 업무 수행 가능한 전문가, 해당 건설공사와 동등규모 건설프로젝트 수행경험이 있는 자, 고급기술자, 기술사자격증 소지자, 5년~10년 이상 건설공사관리 수행경력자, 건설공사 관리기술자 20명 이상으로 구성된 CM조직, 20명 이상 CM조직 중 5명 이상 해당 건설공사와 동등규모 건설공사 참여자
	사업수행실적	해당 건설공사와 동등규모 건설공사 수행실적, 2년 내 2000만 위안 이상 건설공사 3건 이상 수행, 컨설팅, 입찰대행, 공정감리, 견적, 건설공사총도급, 부동산 개발, 건설공사관리 수행실적

### 4. 중국 CM업체 선정 평가항목 우선순위 분석

본 절에서는 자격요건을 갖춘 CM업체에 대한 평가항목을 도출하기 위하여 중국 유사평가항목, 선진국 CM업체 평가방식을 참고하여 평가항목을 추출하고 설문조사를 통하여 평가항목 우선순위를 표 2와같이 선정하였다.

표 2. 평가항목 우선순위 분석

방식	평가항목	통계 값	표준편차	순위	방식	평가항목	통계 값	표준편차	순위	
종합심사	기업의 실적, 자격심사	4.711	0.6613	1	기술심사	원가관리	4.556	0.6927	9	
	조직역량	4.600	0.7198	2		설계관리	4.556	0.5860	10	
	품질보증	4.467	0.6252	3		안전, 복지관리	4.533	0.6941	11	
	신용도평가	4.378	0.6839	4		하도급관리	4.444	0.6590	12	
	상벌이력	4.302	0.6375	5		CM수행능력	4.409	0.6220	13	
기술심사	답변	3.689	1.0406	제거		환경계획	4.378	0.7474	14	
	공기관리	4.800	0.4045	1		VE, LOC	4.364	0.8096	15	
	공사관리	4.711	0.5486	2		자원절감대책	4.222	0.7351	16	
	품질관리	4.689	0.5144	3		민원방지계획	4.067	0.7198	17	
	입찰관리	4.644	0.5290	4		경관계획	3.956	0.8779	18	
	위험관리	4.644	0.5703	5		교통대책	3.800	0.7261	19	
	계약관리	4.644	0.6794	6		가격심사	입찰가격	4.733	0.5800	1
	업무배치	4.622	0.5756	7			CM의 최대보증가격	4.422	0.5834	2
정보관리	4.600	0.5800	8	절감액의 상호분배비율			4.400	0.5800	3	

### 5. 결 론

본 연구에서는 규범화 되지 않은 중국 CM업체 평가기준으로 CM의 중국 내 발전이 어려운 문제점을 해결하고자 중국 CM업체 평가항목을 도출하여 우선순위를 정립하였다.

#### 참 고 문 헌

1. 안영선, 중국대형건설사업에 CM 적용 및 활성화에 관한 연구, 석사학위 논문, pp27~48, 2008,12
2. Yang, Ling-gang, Research on Tendering Selection of Agent Construction Unit in Government investment Projects, Master's Thesis
3. Zhang, Wang-bin, The Research on the Owner Tender and Evaluate Bid for CM Corporation for CM Modle, 2005