

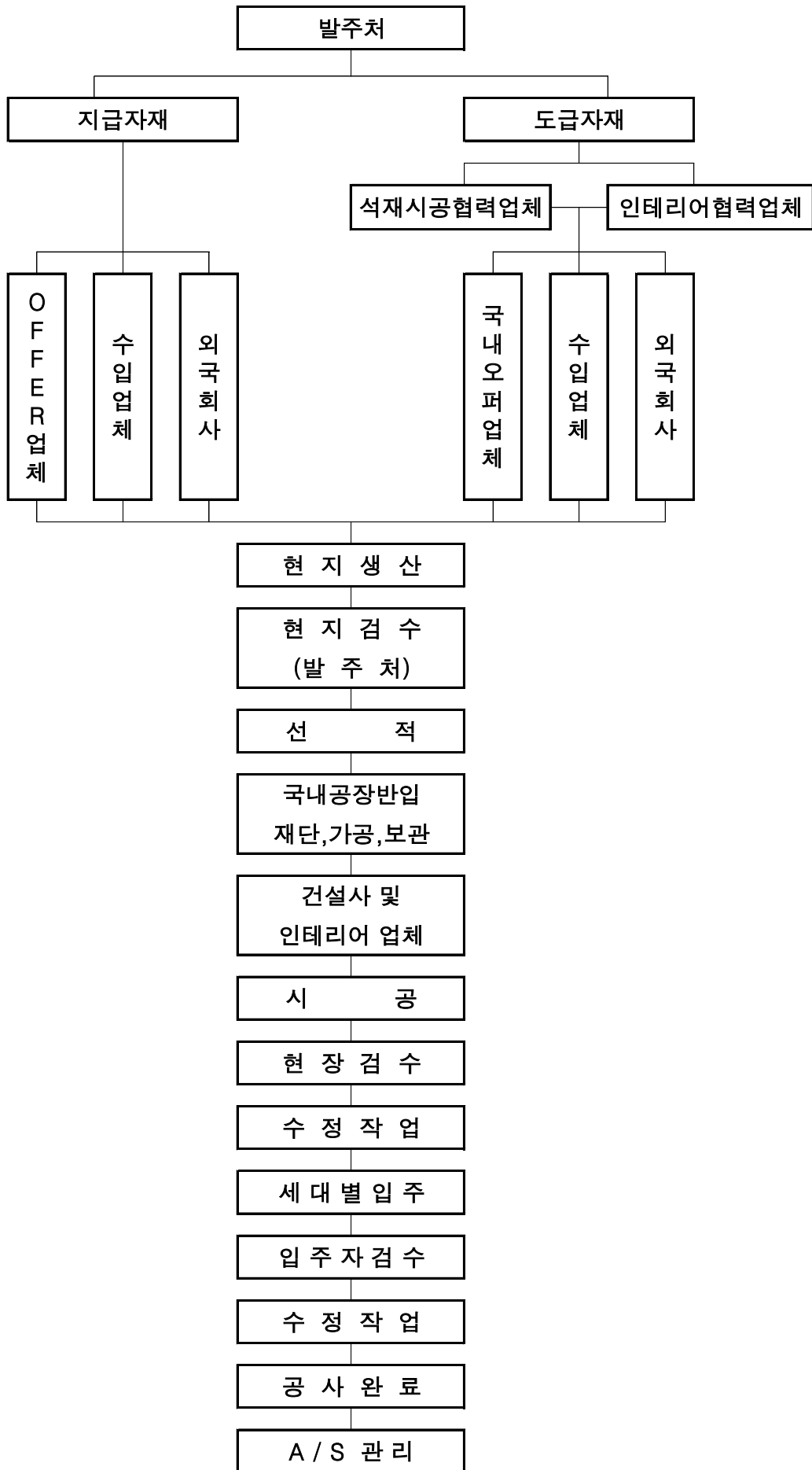
대규모 고급 A.P.T 내외부 수입석 공사의 효율적인 진행방안

(1차 보고서)

1. 대규모 고급 A.P.T 석공사의 개요

- 1) 석공사의 개요라함은
설계 도서에 따라 설계자와 발주처의 의도를 100% 반영시킬 수 있는 작업을 의미한다.
- 2) 이 작업을 충족시킬 수 있는 조건은
① 품질 ② 납기 ③ 가격 ④ 시공으로 일축할 수 있다.
- 3) 일반적인 석공사와 달리 고급 A.P.T 내부 석공사는 20,30가지 색상의 석종이 대량으로 여러 가구에 동시에 납품, 시공됨에 따라 A.P.T 동별, 세대별로 균일하게 품질관리를 하여야 함이 난제로 되어있다.
- 4) 대부분의 외산석공사의 발주유형을 분석하여 보면 업체결정을 하는데 많은 노력과 시간을 허비하고 있다. 외산석공사의 중요한 것은 어떤 업체와 일하느냐가 중요한 것이 아니고 업체와 어떻게 일할 것 이냐가 중요한 것이다.
- 5) 이에 지급자재와 도급자재의 차이점을 비교하고 그에 따른 업체선정 기준을 표명 코자 함이다.

1. 지급자재와 도급자재의 발주 유형



1. 지급자재와 도급자재의 장, 단점 비교표

구분	장 점	단 점
지급자재	<ol style="list-style-type: none"> 1. 발주처에서 직접구매 2. 10~20% 이상 비용절감 3. 현지 직접 검수로 품질 및 납기 관리가 용이 4. 각 인테리어 업체 및 석공사 업체에서 시공인원을 수급하므로 공사기간 및 품질을 준수 할수 있다. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 자재 납품업체 선정의 어려움 2. 시공 완료시까지 자재관리의 부담
도급자재	<ol style="list-style-type: none"> 1. 발주처의 인테리어 협력업체나 석재시공업체에 발주하는 방식이므로 리스크를 전가할 수 있다. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 10~20% 이상의 비용상승 (석재시공회사 10%, 인테리어회사 10%) 2. 품질 및 납기의 문제점 발생시 금전적인 것외의 책임전가 불능 3. 1개 업체에서 1개 내지는 모든동 및 세대를 시공함으로 인원수급의 문제발생 4. 인테리어 업체와 협력 관계에 난점이 있다.
실무자의 견해	<ol style="list-style-type: none"> 1. 현재 국내 고급호텔, 백화점, 빌라등의 수입석 발주 유형은 품질, 납기, 가격등을 감안하여 지급자재로 일관하고 있는 추세이다. 2. 또한 엄격한 품질 관리를 위해서는 자재를 발주처에서 검수권한을 갖고 수입현지에서 자재납품 업체와 철저한 품질검수를 한후 각 인테리어 업체에 자재를 지급하여 그들로 하여금 관리 책임하에 철저한 시공품질 관리를 할 수 있도록 하고있다. 3. 고급 A.P.T 란 일반 빌라와 달리 세대수에서 10배 내지는 100배 이상의 규모이므로 대량의 자재를 균일한 품질로 적기에 납품하여 시공하여야 하므로 입주가 지연되고 품질이 저하되는 경우 입주자와의 신뢰도에 생기는 문제는 물질적, 금전적으로 해결하기 어려울 것이다. 	

4. 지급자재의 발주유형

일반적으로 지급자재의 발주유형은

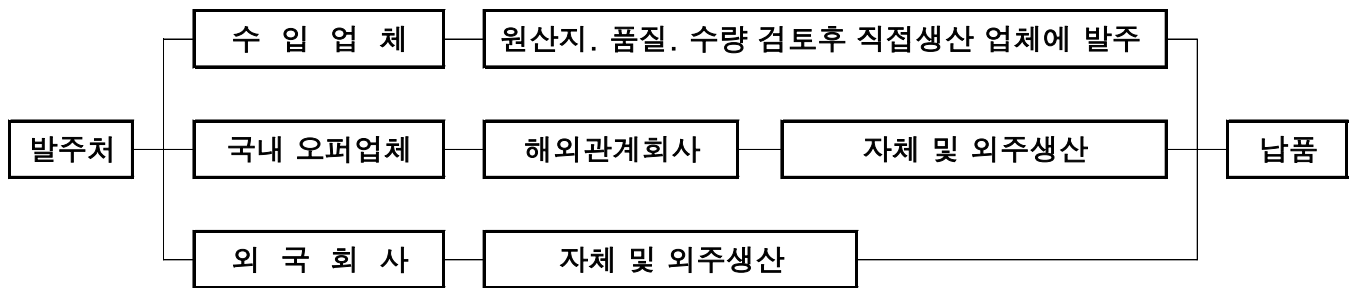
발주처가 직접

1) 수 입 업 체

2) 국내 오퍼업체

3) 외 국 회 사

등을 선정 . 발주



5. 납품업체의 업체별 장단점 비교

구분	장점	단점
수입업체	<ol style="list-style-type: none"> 1. 납기 및 품질을 책임진다. 2. 다국, 다품종의 석재관리가 용이하다. 3. 신용장 개설기능이 있다. 4. 자재부족 및 설계변경시 대체물량 수급이 용이하다. (국내재고 및 사전에 예측한 재고 활용) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 모든 RISK를 포함함으로 오퍼상보다 가격이 상승한다.
오퍼업체	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국내수입업체보다 가격이 저렴하다. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 품질, 잡기의 책임전가가 용이하지 않다. 2. 자재 부족시 대체가 용이하지 않다. 3. 신용장 개설기능이 없다.
외국회사	<ol style="list-style-type: none"> 1. 자국, 자사 자재일 경우 가격이 저렴하다. 2. 단일 석종 및 규격일 경우 자재의 품질 및 가격면에서 유리하다. 예) 중앙일보, 삼성생명, 한솔사육등의 외부화강석 일 경우 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 다국, 다품종, 다량의 석재를 취급할수 없고 취급할 경우 가격이 국내수입업체와 동일해진다. 2. 모든 RISK는 발주처에 있다.
시공업체	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시공에 대한 이해도가 높다. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 수입업체, offer업체 등을 통하여야 한다. 2. 무역기능이 약하다. 3. 외국업체와의 코레스기능이 부족하다. 4. 사장내지 담당자의 외산석재에 대한 이해도가 부족하다.

3) 선정된 석재의 문제점 파악

① 부위별로 지정된 석재를 사용해야 되는 이유?

② 색상, 물성, 가격, 표면마감등이 적합한지?

③ 각 석종별로 기간안에 공급이 가능한지?

④ 더 좋은 대체 석종은 없는지?

7. 실무자의 견해

- 1) 지금까지의 유형으로 보아 지급자재로 채택됨이 바람직하다고 사료되며 지급자재로 진행할 시 수입업자에게 의뢰해서 관리해 나감이 모든 부담을 줄일 수 있는 방법입니다.
- 2) 현재 국내 수입업체는 베테랑사, 우노, 토탈, 연합, 한국BM, 명보, 글로벌스톤등 10여개 회사 정도가 활발히 움직이고 있으며, 대부분 이 업체들이 국내 수입석을 공급해 왔고
- 3) 이에 본 PROJECT에 참여 할 업체 선정 문제를 다음과 같은 사항으로 확인해 본다.
- 4) 원활한 물량조달과 공급을 위하여 다년간의 수입경험과 많은 공급선을 확보한 수입회사가 유리할 것으로 사료됩니다.
- 5) 또한 충분한 해외공급업체에 대한 사전조사가 이루어진 회사에 수입을 의뢰하는게 바람직 합니다.

— 다 음 —

- ① 도면의 정확한 물량 산출 및 이해 능력
- ② L/C OPEN 외 하자 대체를 위한 재정 능력
- ③ 외환 RISK 관리 능력
- ④ 선박스케줄 관리 능력
- ⑤ 외국 석재 회사의 공급선 확보 유무
- ⑥ 기 대규모석공사 대리석 납품 경험 유무
- ⑦ 자체 공장 보유 유무
- ⑧ 재고 보유 유무
- ⑨ 시공 기술 보유 유무
- ⑩ 시공업체와의 협조 관계 정도
- ⑪ 지명원 상에 나타난 실적 정도
- ⑫ 회사 OWNER의 자질
- ⑬ 시공 물량 변경 및 증감시의 대체 능력
- ⑭ 발주처와의 도덕적, 업무적인 신뢰
- ⑮ 10개국 이상 30여가지의 석종을 원석채석, 운반, 가공, 품질관리 등을 고려하여 완벽한 project를 진행하려면 업체의 사장내지 담당자의 경력이 최소 20년 이상은 되어야 한다고 사료됨