Project Development Management + Construction Management

개발 & 건설사업 통합관리

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

서울시 송파구 송파대로 167,
테라타워 A동 1311호

TEL 02 6942 5100
FAX 02 6942 5114

http://www.baumcm.co.kr

About US

범CM은 범건축의 CM사업부문으로서 약 40년간 건설사업관리, 감리 그리고 각종 기술자문 용역을 수행하여 왔습니다. 이와 더불어 개발사업관리, 자산실사, LTA 및 시설물 관리 등 보다 다양하고 차별화된 서비스를 제공하기 위하여 범CM은 2016년 07월 독립된 PM 및 CM 전문회사로 새롭게 출발하였습니다.

범CM은 PM, CM, 부동산개발 및 사업비 관리(QS) 분야의 우수한 전문가 180여명과 함께 40년의 축적된 기술 Know-how를 바탕으로 고품질의 고객 지향적인 서비스를 제공하고 있습니다. 범CM은 레고랜드를 포함한 많은 프로젝트에서 좀 더 확대된 PM 및 PMO 서비스를 제공하고 있으며 미주, 유럽, 중동시장에 한국형 CM 또는 PM 서비스를 제공하고자 해외법인을 설립하여 운영 중에 있습니다.

범CM건축사사무소
대표이사 조 윤 성

대표 실적

레고랜드 춘천

레고랜드 선전, 중국

레고랜드 상해, 중국

이케아 동부산점

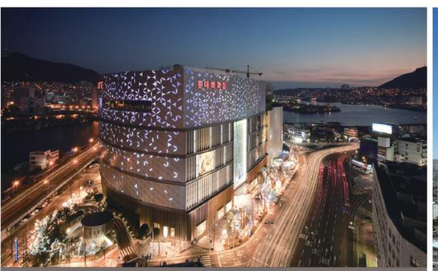
코엑스몰 리모델링

송도국제신도시 컨벤시아

안성시 죽산면 당목리 물류센터

인천 석남동 물류센터

여주 본두리 물류센터


롯데백화점 광복점

부산 해운대 엘시티 초고층

인제대학교 부산 해운대 백병원

이화 캠퍼스센터

정부 세종청사 1단계 2구역

덕수궁 디팰리스

What We Do

고객이 **진정으로 원하는 것**은 무엇일까?
범CM은 **풍부한 경험과 전문성**을 바탕으로,
고객의 꿈과 미래 실현을 위해 언제나 **고객의 입장**에서 고민합니다.

- 프로그램관리 (Program Management)
- 개발사업관리 (Project Development Management)
- 건설사업관리 (Construction Management)
- 클레임컨설팅 (Claim Consulting)
- CM형 감리 (Construction Supervision)
- 대주단 및 재무투자자 기술자문 (LTA)
- 자산실사 (Due Diligence)
- 사업비관리 (QS)

	수행업무	회계감평	법률법인	마케팅 홍보	감리	일반 CM	범CM
	(회계법인)회계/재무,가치평가 / 감정평가실무(감평법인)	○	X	X	X	X	△
	자산매입/계약 법률검토	X	○	X	X	X	X
	시장조사,분양/임대마케팅 실무	X	X	○	X	X	△
	개발PM업무						
1	부동산 및 시세동향 조사	X	X	X	X	X	○
2	현장 시장조사 및 답사(임장)활동	X	X	△	X	X	○
3	인허가 법률검토 (개발법률,제세공과금,부담금 등)	X	X	X	X	X	○
4	상품개발컨셉기획 및 트렌드 분석	X	X	△	X	X	○
5	적정분양(임대)가 산정 및 매출추정	X	X	△	X	X	○
6	사업타당성 분석 및 민감도 분석	X	X	X	X	X	○
7	자산 가치평가(실물/시장가치,수익적 가치 비교)	X	X	X	X	X	○
8	마케팅, 광고/홍보기획, 분양(사)조직관리지원	X	X	○	X	X	○
	설계전 단계						
1	설계용역 RFP 작성	X	X	X	X	○	○
2	설계용역 계약 체결업무 협조	X	X	X	X	○	○
3	사업총괄일정 수립 및 관리	X	X	X	X	○	○
4	총 사업비(개략공사비) 검토	X	X	X	X	○	○
	설계단계						
1	설계일정 및 진척상황 관리	X	X	X	X	○	○
2	설계도서 검토	X	X	X	X	○	○
3	VE 수행 등 원가절감 활동	X	X	X	X	○	○
4	시공성 검토	X	X	X	○	○	○
5	공사비 검토	X	X	X	X	○	○
6	시공단계 공사일정, 구매일정 검토	X	X	X	X	○	○
7	사업비용 보고서 작성	X	X	X	X	○	○
8	입찰 및 계약단계	X	X	X	X	○	○
9	입찰준비 협조	X	X	X	X	○	○
10	사전자격심사 수행	X	X	X	X	○	○
11	낙찰자 선정 협조	X	X	X	X	○	○
12	사업총괄일정, 사업비 검토	X	X	X	X	○	○
	시공단계						
1	각종 문서기록 유지절차서 작성	X	X	X	X	○	○
2	공정관리 검토, 공정회의 실시	X	X	X	○	○	○
3	기성검사	X	X	X	○	○	○
4	시공자 작성 품질관리시스템 검토	X	X	X	○	○	○
5	안전관리 계획 검토 및 확인	X	X	X	○	○	○
6	각종시험 입회	X	X	X	○	○	○
7	공사계약 변경 업무 협조	X	X	X	X	○	○
8	하도급 관련 법적규정 항목 감독	X	X	X	○	○	○
9	클레임 방지 또는 처리	X	X	X	X	○	○
10	준공도면 관리	X	X	X	○	○	○
	시공 후 단계						
1	시운전 협조	X	X	X	○	○	○
2	O&M 관련 메뉴얼 작성 지원	X	X	X	X	○	○
3	사업관련 문서정리, 전달 및 교육	X	X	X	○	○	○
4	사업 전반적 사후 평가	X	X	X	X	○	○
5	사업비용 요약보고서 작성	X	X	X	X	○	○
6	기타 마무리 보고서 작성	X	X	X	○	○	○
	운영유지 단계						
1	건물시설 유지보수 및 관리지원 (AM/FM)	X	X	X	X	X	○
	기타 특수업무						
1	도시재생,기업형임대주택,조합재건축 업무지원 등	X	X	X	X	X	○

BAUM CM의 업무 수행가능 범위

Project Development Management

"범CM은 고객의 목적을 달성하기 위한 계획 수립과 실현 방법을 제시하여 실현해 드립니다."

부동산 "개발사업"에서 사업관리는 기술적 측면과 상업적 측면을 유기적으로 결합하는 것이 중요합니다. 범CM은 고객의 사업목표를 존중하며 고객의 사업여건을 고려한 전문 서비스를 제공합니다. 범CM은 기술적 전문성을 바탕으로 부동산 개발사업의 발굴, 기획, 자금조달, 시행, 운영 등 사업의 전 과정을 고객과 함께합니다.

개발기획단계

사업주의 비전에 부합하는 사업목적을
명확히 이해하여, 창의적인 발상으로
사업 가치 향상을 최우선 함으로써
성공적인 사업을 위한 최적의 로드맵을
제시합니다.

사업시행단계

수립된 개발 방향과 사업계획을 기반으로
사업목적을 정확하고 효과적으로
설계에 반영하여 구체화하고,
시공 및 운영단계를 거쳐
최상의 가치가 실현되도록 사업의
전 과정을 일관되게 통합관리 합니다.

기획단계

* 부지 및 입수 프로젝트 분석 : 약식 검토지원 (시행착오 최소화)
* Project Master Scheduling, 사업구도 수립 지원 및 리딩
* 용도/규모/인허가 하자/시장현황/타당성 검토
* 사업타당성 확보 전략 수립지원
* 고객(사) 희망 시 대체 Project Sourcing 지원

계획 및 검토단계

* 상품기획,규모검토 등 F/S를 위한 설계검토
* 사업추진 구도 수립, 사업자금 조달 지원
* 1차 사업계획수립 및 사업계획서 작성 대행

협상 및 계약단계

* 시공사 선정 지원, 신용공여 보강지원
* PF조건 비교 협의 금융주간사 선정지원
* 신탁사 선정 및 신탁업무 대응지원 (업무진행 상 제반보고서 및 전략의견서 제출요구 발생)
* 회계법인 F/S 사업계획 수정보완 리딩 역할 지원 및 조율

사업 실행단계

* 시행사업무 대행 및 지원
* 층별동별 향별 차등 분양가 전략 수립, 2차 시장조사, 분양신고 준비(평균가,매출총액, 동별/층별 가격표 등)
* 각 해당업무 전략수립 및 실행기획/지원업무
* 각 부문별 진행사항 리딩 및 취합 보고
* 문제점 해결방안 모색 대안수립보고
* (분양)마케팅 기획, 마케팅 전문 인력수급

사업 완성단계

* 입주관리 정산업무 지원
* 포스트 분양 마케팅 지원 (인력비용계획, 홍보전략 등)
* 미분양 해소전략 수립지원

Prospecting & Deal-sourcing

급변하는 부동산 개발사업환경에서 성공적으로 사업을 추진하는데 가장 중요한 두 가지는 성공 가능성이 높은 프로젝트 발굴과 정확한 사업수지분석에 따른 사업추진자금 구도를 수립하고 확보하는 것입니다. 범CM은 분야별 전문가와 비즈니스 네트워크를 기반으로 다양한 프로젝트를 선별 분석하여 유망 프로젝트를 발굴하고, 가장 이상적인 사업 구도를 만들어 각 이해관계자를 조율하여 최적의 Deal을 제안 드립니다.

Feasibility Study & Financing

부동산 개발시장에서 초기 시행자금 즉, 자기자본(Equity, 자본금)이 부족해 사업이 진행되지 못하는 경우가 많이 발생합니다. 또한 정확한 시장조사와 사업 타당성(F/S) 분석에 기반한 객관적인 사업계획을 수립하지 못해 사업이 장기화되거나 제도권 금융에서 프로젝트가 제대로 평가받지 못해 사업이 실현되지 못하는 경우가 많습니다. 범CM은 Field 지향적 사업수지분석(F/S)을 바탕으로 자금구도를 수립해 시행 초기자금(Equity), 브릿지(Bridge funding), 공동투자(Matching fund), 금융자금조달(PF) 등 필요한 개발자금을 (시행)고객사에게 최적의 조건으로 비교 분석하여 제안 드립니다.

프로젝트 발굴, 접수 (Prospecting) → 시장조사, F/S, Valuation, 사업계획수립 사전 시공사 협상, 1차 금융 PF Tapping → 사업계획(변경) 보완 및 사업구도 협의 확정 (양도 or 지분제 or 재무적 투자)

→ 금융주관사 태핑 및 예비선정 (PF Tapping) → 신탁, 금융, 시공약정(협약) → PF 주관 최종선정/자본금납입 (시공사 선정, 조건부 LOI, LOC발급)

SPC/PFV 설립

→ 준공, 입주관리 지원 PM 완료보고서 → 마케팅 전략 기획 및 수립 지원 → 인허가/PF 기표 및 착공, 분양

Construction Management

"범CM 서비스의 목표는 고객을 위한 가치 창출과 고객의 성공입니다."

범CM은 고객을 대신하여 건설사업의 처음부터 끝까지 분야별 전문가들이 효과적인 프로젝트 관리를 수행하는 건설사업관리 서비스를 제공합니다. 프로젝트의 기획, 설계, 발주, 공사의 모든 단계에서 사업비(Cost), 사업기간(Time), 품질(Quality)의 최적화된 관리를 통해 고객의 자산가치가 극대화 될 수 있도록 도와 드립니다.

CM 주요업무

사업관리
- 일원화된 의사소통체계 구축 및 사업정보의 정확하고 신속한 공유

설계관리
- 발주자 요구사항 반영
- 설계품질 및 적정공사비 확보

원가관리
- 사업예산 내 최적의 설계 도출
- 공사비 변동 최소화 및 사업비 절감

공정관리
- 사업일정 지연 리스크 사전관리 및 차질없는 완공 준비

품질관리
- 시설의 요구성능 확보
- 사용자 맞춤형 시설로 품질 구현

안전관리
- 안전 위해요소 관리 및 안전교육
- 무재해 현장 운영

환경관리
- 지속적인 모니터링 및 민원관리
- 환경오염 Zero화 실현

준공 및 유지관리
- 종합시운전 및 유지관리 지원
- 시설물 완벽 인수인계

기획단계에서 유지관리 단계까지 Total PDM + CM 서비스 제공

사업관리의 업무 연결 및 일관성 유지

PM / CM 분리발주 낭비요소 제거

업무의 차별화

- 국한된 서비스를 제공하는 기존 국내 PM사와 업무 차별화
- 사업 기획 및 일정관리, 원가관리, 설계관리, 시공관리, 유지관리 및 운영 계획 수립 등 종합적 Management Service 제공

사업관리 업무 연결성

- 기획 - 설계 - 시공 - 유지관리 단계에 이르는 사업관리 업무의 연결성 유지
- PM, CM 분리발주에 의한 낭비요소 제거

전사적 프로젝트 지원

- 소수 인원으로 조직된 기존 PM사의 업무수행 한계 극복
- 프로젝트 지원체계(분야별 엔지니어링 전문인력) 확보로 당면 과제에 대한 신속한 해결
- PM 역할 취지에 맞는 용역 서비스 제공

CM 도입 효과

사업예산 범위 내 프로젝트 수행
- 체계적인 예산 배분, 관리계획에 따른 사업비 초과 요인 제거
- VE 및 Constructability Review 등을 통한 사업비 절감

최상의 품질 제공
- 사업 초기단계의 품질관리 계획을 바탕으로 최상의 품질 확보
- 단계별 · 분야별 전문가 활용 및 절차 준수로 하자 요인 방지

효율적인 프로젝트 관리
- 프로젝트의 모든 요소에 대한 종합관리로 일관성 있는 사업 진행
- 발주자 및 참여자의 원활한 의사소통과 실시간 정보 공유

목표 사업기간 내 사업 완료
- 사업의 특성 및 전체 사업기간을 고려한 통합 일정관리
- Fast Track 방식 등 대안을 통한 사업기간의 단축

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

Copyright @BAUMCM. All right reserved