

# 국제 초청 세미나

연제: 중국의 토지관리 정책과 제도

연사: 박인성 교수(중국 절강대학)



## 중국의 토지관리정책

---

朴寅星  
(浙江大學 土地管理學系 教授)

2005. 11. 2.

2004-11-8

## 차례

---

- 머리말
- 중국 토지관리체제의 연혁
- 국토자원부 조직 및 기능
- 토지관리정책, 제도, 특징
- 토지사용제도의 특징
- 부동산 개발절차상의 특징
- 국토자원 정보화 추진계획
- 마침말

2004-11-8

2

## 1. 머리말

- 왜 중국시장-건설 부동산시장?
  - 필수→숙명적 과제
- 실패/좌절사례들...?
  - 무시-포기할 수 있는가?
  - 얼마나 전략적으로?
  - 대기업 → 가시적 성과에 집착한 형식주의
- 중국 부동산시장 → 총체적인 동향과 국부적인 동향들이 뒤섞여 체계 부족-혼란
- 중국 토지관리정책과 주요 제도 고찰

2004-11-8

3

## 2. 중국 토지관리체제의 연혁

- 1986년 국가토지관리국 건립
  - 도농 토지 통일 관리체제 건립
    - '关于加强土地管理, 制止乱占耕地的通知' (1986)
  - 국가토지관리국 설립 이전에는지 도시, 농촌 각 부문별로 분리 관리
- 1998년 국토자원부 건립
  - 国家土地管理局, 国家海洋局, 国家测绘局 통합
  - 토지자원, 광산자원, 해양자원 등 자연자원에 대한 집중 통일관리 실시

2004-11-8

4

### 3. 국토자원부 조직 및 기능

#### □ 14개 司(廳,局)

- 办公厅, 财务厅, 国籍合作与科技司, 人事教育司, 政策法规司, 规划司, 执法检查局, 耕地保护司, 地籍管理司, 土地利用管理司, 矿产开发管理司, 矿产资源储量司, 地质环境司, 地质勘查司

- 国家海洋局, 国家测绘局

#### □ 地籍管理司

- 지적관리지침, 토지조사, 동태감측, 지적조사 및 통계기술표준/기준, 지적관리조사, 토지권리의 확정/등기 작성 및 조직, 증명 발급 및 분류조정

#### □ 도시내 개발, 건설 행위는 건설부가 관리

- 기타 交通部, 铁道部, 水利部, 民用航空总局 등

2004-11-8

5

### 3-1. 국토자원부 통일관리체제

#### □ 多部门分管 → 集中统一管理

#### □ 국토자원기구의 영도와 依法行政管理의 강화

- 특히 경지보호문제

#### □ 국토자원계획의 책임과 권리 부여

- 国土规划, 土地利用总体规划, 광산자원 및 해양자원 보호 및 합리이용계획 등 분야별 계획

#### □ 집행감시 기능 강화

2004-11-8

6

## 4. 토지관리정책, 제도, 특징

### □ 重视 耕地保护

- 1992년: 전국적으로 基本农田 保护区 획정
- 1994.8: <基本农田保护条例> 공포
- 1995.6: 全国耕地保护工作会议 개최-江苏省 扬州

### □ 토지사용제도 개혁

- 토지시장 건립 → 토지자원 배치 기제(机制) 변화

2004-11-8

7

## 5. 토지사용제도의 특징

### 1) 토지사용제도 개혁 연혁

#### □ 1987년: 광둥성 深圳경제특구에서 최초 국유토지 사용권 출양(出让)

- 深圳, 上海, 天津, 广州, 厦门, 福州를 실험도시(试点城市)로 선정

#### □ 1988.4: 헌법 개정

- 토지사용권은 법률규정에 의하여 전양(转让) 할 수 있다.
- 상응한 토지관리법 관련 조항 수정(1988.12)
- ‘城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例’ 공포 (1990.5)

#### □ 1994. 8: 土地使用制度改革工作会议 개최

- 토지사용제도 개혁 전면 추진 단계 진입

2004-11-8

8

## 2) 土地使用權 상품화, 유통, 시장형성

- 土地所有는 국공유제를 견지하면서 土地使用權만을 所有權으로부터 분리, 商品化하여 유통
- 土地使用權의 취득방식
  - 행정배분(劃撥): 계획경제시기부터 사용해 온 무상, 무기한 토지분배방식
  - 出讓: 국가가 출양-1급 토지시장
  - 轉讓: 개인간 재양도-2급 토지시장

2004-11-8

9

## ① 土地使用權 出讓

- 국가가 국유토지사용권을 일정 기한 내에 토지사용자에게 양도하고, 토지사용자는 국가에 土地使用權 出讓金을 납부
- 土地使用權 취득자는 유상, 유기한 양도방식으로, 계약규정기간에 따라, 土地使用權 出讓金을 일시불 또는 분할납부 방식으로 미리 지불.
- 출양 주체: 국가 - 구체적인 출양권한 행사는 해당 토지 소재지 지방정부가 행사.
- 출양 대상: 국내외의 기업 및 기타 조직과 개인.
- 출양 객체: 도시국유토지, 즉, 도시(城鎮), 농촌중심도시(縣城), 建制鎮, 공장광산지구 개발구 범위내의 全民所有制 토지.
  - 도시계획(城鎮規劃) 구역내 농촌의 집체소유 토지는 징용을 통하여 국유토지로 전환한 후에만 토지사용권 출양

2004-11-8

10

계속: ① 土地使用权 出讓

□ 토지사용권을 취득한 단위와 개인은, 토지 사용기간 내에, 토지의 점유, 사용, 수익 및 일정 정도의 처분 권리를 보유.

■ 토지사용권은 시장에 진입할 수 있고, 재양도, 임대, 저당 등 경영활동과 상속, 증여 가능.

■ 단, 지하매장물에 대한 권리는 국가에 속함.

□ 국가에 土地使用权 出讓金 전액을 납부한 후에, 土地使用权證書를 취득.

2004-11-8

계속: ① 土地使用权 出讓

□ 출양방식: 공개입찰, 경매, 협의.

■ 상업, 관광, 오락 및 호화주택용지 등은 필히 공개입찰이나 경매 방식을 채택.

■ 도시계획상의 요구 등 특별한 조건이 있는 토지 출양시에는 쌍방협의방식을 채택할 수 있으나, 그 가격은 국가 규정 최저가격 이상이어야.

2004-11-8

12



## <표1>협의, 입찰, 경매 방식의 비교

	협의 양도	공개입찰	경매
절차	1. 대상부지 자료 제공 2. 용지 신청 - 항목 성립(入項)후 신청 3. 담신 4. 협의양도계약 체결, 출양금 납부 5. 사용권 등기수속(등기증 발급), 토지사용증 취득	1. 입찰 공고 2. 공개입찰실시 3. 낙찰자 결정 4. 입찰양도계약 체결, 선보증금 납부 5. 사용권 등기수속, 토지사용증 취득	1. 경매 공고 2. 경매문건 및 번호표 수령 3. 경매실시, 낙찰자 결정 4. 경매양도계약 체결, 계약금과 출양금 납부 5. 사용권 등기수속, 토지사용증 취득
특성	양도 받는 자를 선택할 수 있으나, 공평경쟁에 불리	공평경쟁에 유리하고, 양도자에게 선택의 여지도 있음	공평경쟁에 유리, 방법이 간단하고 시행에 편리, 양도자가 최고가격을 통제하기 곤란
범위	공익, 복리사업, 과학연구학교, 비영리성기관, 단채 및 특수용지	토지배치를 특화하기 위한 위치, 규모가 크고 중요한 공적 시행 대상 부지	입지조건 양호하고 기능이 편리한 변화한 위치, 토지이용상 유효하고 활발한 부지

2004-11-8

13

## ② 출양기한, 회수와 연장

- 출양기한: 거주용지: 70년
  - 상업, 관광, 오락용지: 40년
  - 공업, 교육, 과학기술, 문화위생, 체육, 기타용지: 50년
- 기한 만료 시 연장신청을 하지 않았거나 연장 비준을 얻지 못했을 때, 또는 사회공공이익을 위하여 필요 시에는 사용기간 만료 이전에 조기에 토지사용권을 회수할 수 있음.
- 기한 만료 1년 전에 토지관리부문에 기한연장 신청을 하고, 비준을 받은 후, 토지사용권 양도계약을 다시 체결하고, 규정에 따라 토지사용료를 납부하고, 토지관리증서를 갱신하여야 함.

2004-11-8

14

### ③ 土地使用权 转让

- 개발업자가 건설용지를 유상으로 취득하는 두 번째 경로.
- 出讓 방식으로 취득한 토지사용권을 轉讓할 때에 만족해야 할 조건(도시부동산관리법 제38조)
  - 원 토지사용권의 출양계약규정의 권리의무범위 내에서만 가능 - 원래의 권리내용을 확대할 수 없음.
  - 출양계약 약정에 따라, 토지사용권 출양금을 납부하고, 토지사용권 증서를 취득한 토지
  - 출양계약에 의한 투자개발 내용에, 건축공정이 포함된 경우에는 전 개발투자총액의 25% 이상, 대규모 단지개발 토지의 경우에는 공업용지 또는 기타 건설용지 조건이 형성되어 있는 것.

2004-11-8

15

### 계속: ③ 土地使用权 转让

- 토지사용권 재양도와 관련된 주요 내용
  - 사용년한은 출양계약에 규정된 사용년한에서 원토지사용자가 이미 사용한 기간을 감하고 남은 기간.
  - 출양계약에 약정된 원토지용도를 변경하려면,
    - 원출양자 측과 시, 현 인민정부 도시계획 행정주관부문의 동의를 받아야 하며,
    - 토지사용권 출양변경협의 또는 토지사용권 출양계약을 새로 체결하고,
    - 토지사용권 출양금을 상응하게 조정하여야 함.

2004-11-8

16

## 계속: ③土地使用权 转让

- 대상 토지의 지상 건축물과 기타 부속물 소유권도 함께 양도된다.
- 토지사용자가 지상건축물과 기타 부속물을 재양도 할 때, 그 사용범위내의 토지사용권도 함께 양도된다. 단, 지상건축물과 기타 부속물이 動産으로 양도될 경우에는 제외.
- “국유토지사용권, 지상 건축물 및 그 부속물을 轉讓하고 수입을 취득한 단위와 개인은 土地增值稅를 납부.

2004-11-8

17

## 계속: ③土地使用权 转让

- 轉讓의 주요 절차
  - (원 출양자인) 정부 토지관리 부문에 轉讓 신청,
  - 轉讓계약 체결,
  - 轉讓계약 공증,
  - 출양금 및 增值稅 납부,
  - 토지사용권 변경 등기

2004-11-8

18

<표 2> 出讓과 轉讓 방식의 주요 차이점

구분	出讓	轉讓(재양도)
행위주체	정부 및 토지관리부 문	국내외 경제주체 및 개인
법률관계	불평등, 독점적 지위	평등
시장에서의 위치	1급토지시장, 출양받 은 모든 토지 재양도 가능	2급토지시장, 출양방식을 거치지 않고 취득한 토지와 출양계약에 따른 투자개발이 미진한 토지는 재양도 불가
년한	계약규정에 의하며, 상한선 국가규정	계약기간-기사용기간
이전 방식	협의, 공개입찰, 경매	매매, 교환, 증여

2004-11-8

19

## 6. 부동산 개발절차상의 특징

- 개발주체: 부동산개발부문 혹은 기타 건설  
부문 및 단위
- 근거: 城市總體規劃과 경제사회발전 요구
- 대상: 토지 및 건축물
- 내용:
  - (통일적으로) 계획, 토지징용, 설계, 배치, 시공,  
관리'를 실행하고,
  - 계획적, 단계적으로 개발건설을 진행하는 종합  
적인 생산경영활동.

2004-11-8

20

## 1) 부동산개발의 유형

### □ 신개발과 재개발

- 新開發: 신시가지(新市區)나 위성도시의 개발로서, 상하이 浦東개발구, 蘇州新區, 랴오닝성 大連개발구, 선전시 蛇口개발구 등
- 再開發: 구도시 개조(旧城改造)라고도 부르는데, 베이징 시내의 四合院주택의 개조를 포함하여, 노후 불량주택 철거 공정 등.

2004-11-8

21

## 계속-1)부동산개발의 유형

### □ 토지개발과 건물개발, 종합개발

- 토지개발: 토지개발기업이 토지사용권을 취득한 토지를 대상으로, 토지징용, 철거이전을 통하여, 七通一平 작업을 하고, 협의, 입찰 또는 경매 방식으로 그 사용권을 건축기업에 유상양도하는 행위  
□ 七通: 급수, 배수, 전기, 에너지, 가스, 전신, 도로, 一平: 대지 평탄작업
- 건물개발(房屋開發): 부동산개발기업이 토지개발기업으로부터 시장가격으로 토지사용권을 취득한 후에, 이 건설용지상에 계획적 요구에 따라 건축행위를 조직하고, 계획 요구에 부합하는 부동산 상품을 개발-매매 또는 임대하는 방식.
- 대부분의 부동산 개발항목에서 토지개발과 건물개발 전과정을 한 기업이 통일적으로 담당.

2004-11-8

22

## 2) 부동산개발절차의 구분

- 前期工作 단계:
  - 항목건의서 및 可行性 연구 단계
  - 토지사용권 취득단계
  - 각종 관련허가증의 취득단계
  
- 建設項目施工 단계:
  - 설계작업단계
  - 건설준비단계
  - 건설실시단계
  - 준공심사단계

2004-11-8

23

## ① 項目建議書 단계

- 사업주체가 정부에 건설항목의 건설 필요성을 건의하는 문건으로 건설항목에 대한 기본구상임.
- 건설항목은 장기 국민경제계획과 부문, 업종, 도시계획의 요구에 부합하여야 함.
  - 도시계획행정주관부문에 건설항목입지선정의 건서(建設項目选址意见书)를 제출-심의 신청

2004-11-8

24

## ② 可行性 연구단계

### □ 항목건의서 비준 이후에 진행

- 시장, 자본, 건축 및 토목공정기술, 경제, 사회 등 건설항목과 관련된 각 방면의 상황에 대하여,
- 전면적인 분석, 논증과 구체적 지표에 의한 평가와 건설항목의 시장수요, 기술상의 가능성 여부, 경제상의 합리성 여부를 분석,
- 심층분석과 복수의 방안들 간의 비교 평가의견 제출, 최선의 방안 추천 → 항목 결정을 위한 근거 제공

2004-11-8

25

## 可行性研究의主要前提와根据

- 국가건설 및 경제건설의 방침, 정책과 장기계획 및 관련 지표
- 비준된 항목건의서와 동등 효력의 문건
- 국가가 비준한 도시총체계획, 상세계획, 교통 등의 市政基礎施設계획
- 자연, 지리, 기상, 수문지질, 경제, 사회 등 기초자료
- 공정기술 방면의 관련 기준, 규범, 지표, 요구 등의 자료
- 개발항목 선정방안의 토지이용조건, 계획설계조건 및 예비 계획설계방안

2004-11-8

26

### 계속: 前期工作-可行性 연구단계

□ 可行性研究의 내용: 항목의 정의, 시장조사 및 수요 예측, 계획설계방안 선택, 開發進度 계획, 투자비 평가계산, 자원조달방안 및 자원조달 비용 평가계산, 재무평가, 불확정성 및 위험분석, 종합평가, 결론 및 건의 등으로 구성

■ 비준 받은 후에는 초보설계의 근거가 되며, 임의 수정 또는 변경 불허.

□ 건설규모, 건설지구, 주요 협조관계 등 방면에서 변동이나 투자규제를 돌파할 경우에는 원 비준기관의 동의 필요.

2004-11-8

27

### ③ 각종 허가증 취득 단계

□ 城市规划法에 근거한 계획허가제도

□ 一书两证

■ 建设项目选址意见书-项目建议书 제출시

■ 建设用地规划许可证-土地出让양도 신청시

■ 建设工程规划许可证

2004-11-8

28



## 도시계획선 심사(驗線)

- 건설공정은 도시계획행정주관부문이 도시계획선 심사(驗線) 이후에, 토지형질변경과 시공이 가능.
  - 건설단위가 건설공정계획허가증의 규정에 준하여 시공하도록 하는 장치를 확보.
- 건설공정의 座標와 標高에 오차가 없음이 확인되면, 도시계획행정주관부문은 전문인원이나 공인 감측단위를 시공현장에 파견하여 도시계획선 심사 실시.

2004-11-8

29

## ③-1. 建設用地規劃許可證

- 건설단위가 토지관리부문에 토지의 징용, 행정배분(劃撥)을 신청하기 전에, 건설항목의 위치와 범위가 도시계획의 법정 내용에 부합하도록 도시계획행정주관부문의 심의, 확인을 받는 절차
  - 城市規劃法: 제31조
- 토지사용권을 취득하기 이전에 취득하여야 함
  - 출양 토지이건 행정배분 받은 토지이건 간에

2004-11-8

30

### 건설용지계획허가증 신청 대상 건설항목

- 신축, 이전하는 단위가 도시계획구역 내 토지 사용을 필요로 할 경우
  - 확장 및 증축 시에 본래의 단위 이외의 토지를 사용하여야 하는 경우
  - 본래의 토지사용 성격을 변경하여야 할 필요가 있을 때
  - 건설수요로 인한 임시사용 또는 조정 및 교환하는 용지의 건설공정
  - 국유토지사용권 출양 및 재양도의 경우
- ✓ 건설단위는 건설용지계획허가증 취득후 6개월 내에 건축도지관리국에 철거 및 이주 관련 수속과 '建設用地批准書' 관련수속 신청을 하여야 함.
- ✓ 기간 내에 신청하지 않거나, '建設用地批准書'를 취득하지 못하면 '建設用地規劃許可證'의 효력 상실.

2004-11-8

31

### ③-2. 建設工程規劃許可證

- 建設工程規劃許可證은 유관 건설공정이 도시계획 요구에 부합하다는 법적 근거가 됨.
- 城市規劃法 제 32조
  - 도시계획구역 내에서 신축, 증축 및 개축하는 건축물, 구조물, 도로, 관선(管線) 및 기타 공정시설은, 필히 유관 비준문건을 지참하고, 도시계획행정주관부문에 신청하여야 함.
  - 도시계획행정주관부문은 도시계획의 계획 및 설계요구에 근거하여, 建設工程規劃許可證을 발급.
  - 건설단위나 개인은 建設工程規劃許可證과 기타 관련 비준문건을 취득한 후에만 착공 수속신청할수 있다.

2004-11-8

32

## 建設工程規劃許可證 수속시 주의사항

- 건설단위는 '건설공정설계방안 심사의견서'의 동의를 취득한 후 1년 이내에 建設工程規劃許可證 신청을 하여야 한다.(소규모 및 임시 건축공정은 6개월 이내)
  - 이 기한을 넘기면 건축설계방안 심사를 다시 받아야 한다.
- 심사 신청한 건축설계방안 비준 후에 확대 설계변경이 필요할 경우, 건설단위는 비준 받은 문건에 의거하여 확대설계변경을 진행하고, 건설주관부문에 심사 신청 보고 하여야 한다.
- 건설단위는 건설공정계획허가증 또는 건설공정(지하부분)계획허가 통지를 취득한 후, 6개월 이내에 착공 신청을 하여야 한다.
  - 기한 내에 착공하지 않거나 또는 연기신청을 하지 않거나 연기신청에 대한 비준을 얻지 못한 때에는, 건설공정계획허가증 또는 건설공정(지하부분)계획허가 통지는 즉시 무효가 된다.

2004-11-8

33

## ③-3. 철거이주허가증

- '건물철거이주허가증(房屋拆遷許可證)'을 취득한 자는, 도시계획구역 내 국유토지상의 건물 및 그 부속물을 철거하고, 철거를 당한 사람들에게 보상 및 이주-안치(安置)작업을 추진.
- <도시건물철거이주관리조례(城市房屋拆遷管理條例)>= 2001년 11월부터 시행
  - 보상 및 이주 대상인 피철거자는 철거당하는 건물의 소유자이며, 철거당하는 건물의 사용자(세입자)는 포함하지 않음
  - 즉, 건물철거이주 보상의 대상은 철거대상 건물의 소유자이지, 그 건물의 사용자가 아님
  - 철거대상 건물이 임대건물일 경우에는 철거시행자가 건물 사용자에게 직접 보상하는 게 아니고, 건물소유자에게 보상을 함으로써, 소유자가 세입자에게 보상 및 이주대책을 제공하여야 함

2004-11-8

34

계속: ③-3. 철거이주허가증

- 보상이주대책에 대한 소유자와 사용자간의 이해충돌과 법적 규범과 현실상황과의 차이에 대한 고민의 결과임.
  - 규범상의 보상 대상은 건물의 소유자이지만, 실제 철거이주의 대상은 건물의 사용자임
  - 이 같은 상황 하에서, 종종 철거시행자가 건물 소유자의 의견을 구하지 않고, 직접 사용자들과 보상 및 이주대책에 대하여 협의하는 경우가 있었고, 이로 인하여 건물 소유자 측의 불만이 표출.
- 주택제도 개혁이 진행되면서, 건물재산권 구조가 원래의 공유위주에서 개인소유 위주로 점진적으로 전환 → 건물의 임대차 관계에서도 건물소유자가 국가가 아닌 개인 건물소유자로 바뀌는 과도기 → 건물소유자와 사용자간에 다양한 민사법상의 이해충돌

2004-11-8

35

계속: ③-3. 철거이주허가증

- < 城市房屋拆遷管理條例 >는, 철거이주의 적용범위를 도시계획구역 내 국유토지에서 건물철거이주를 실시하는 경우로 규정하고, 피철거인에 대한 보상 및 이주 활동을 규정
- 도시계획구역 밖의 집체소유 토지에서 건물철거이주를 시행할 때 피철거인에 대한 보상, 이주가 필요할 경우에는 징용절차를 통하여 집체소유 농지를 全民所有로 전환한 후에, 집행.
- 철거이주 보상방식은 화폐보상과 건물재산권의 조정 및 교환(調換)의 두가지 방식(제 23조)

2004-11-8

36

### ③-4.시공허가증

- 중국 <건축법>과 <建築工程施工許可管理辦法>의 주요 내용
- 중국 영토 내에서 건축, 실내장식 및 기타 이와 연관된 線路, 管道, 설비장치 및 도시기초시설 등의 시공에 종사하는 건설 단위는, 착공 이전에 본 '방법'의 규정에 의거하여, 현장 소재 지 현급 이상 인민정부 건설행정주관부문에 시공허가증 발부 신청을 하여야 함.
  - 건설공정투자액 30만 위안 이하 또는 건축면적 300㎡ 이하의 건축공정은 시공허가증 신청을 하지 않아도 됨.
  - 성(省), 자치구, 직할시 인민정부 건설행정 주관부문은 당지의 실제정황에 근거하여 상기의 한도와 기준을 조정할 수 있으며, 국무원 건설행정 주관부문에 보고 및 협의하여야 함.
  - 어떠한 단위나 개인도 시공허가증 신청하여야 할 건설공정항목을 일정 한도 이하로 분해하여, 시공허가증 신청을 회피하는 행위를 해서는 안됨.

2004-11-8

37

### 계속: ③-4.시공허가증

- 부동산개발기업은 건설용지계획허가증과 건설공정계획허가증을 취득한 후에, 시공허가증을 신청, 취득할 수 있다.
- 시공허가증 발부기관은 건설단위가 신청, 제출한 '건축공정시공허가증 신청표'와 첨부 증빙서류를 접수한 후, 조건이 부합하는 경우에는 신청 접수일로 부터 15일 이내에 시공허가증을 발부해 주어야 한다.
  - 첨부 증빙서류가 불안전할 경우 또는 효력이 없는 경우에는, 기한을 정하여 건설단위에 보완을 요구하여야 하며, 심사비준 기간은 증빙서류 보완에 필요한 기간에 상응하여 순연(順延)할 수 있다.
- 조건에 부합하지 않는 경우에는 신청접수일로부터 15일 이내에 건설단위에 서면으로 이유 설명과 함께 통지해 주어야 한다.
- 건축공정 시공과정 중에 건설단위 또는 시공단위가 변경되면, 시공허가증 신청을 다시 하여야 한다.

2004-11-8

38

## ④ 건설항목시공단계

### ④-1. 설계작업단계

- 초보설계와 시공도 설계
  - 기술상 비교적 복잡하고 설계경험이 부족한 항목은 초보설계 단계 후에 기술설계를 추가.
- 초보설계는 타당성 연구보고의 요구를 근거로 구체적인 실시방안을 작성하는 것이며, 지정한 위치, 시간, 그리고 투자규제 수치 내에서 항목의 기술적 타당성과 경제적 합리성을 마련하고, 공정항목 건설 수행을 위한 기본기술에 대한 총예산을 규정 및 수립.

2004-11-8

39

### 계속: 건설항목시공단계-설계작업단계

- 기술설계는 초보설계와 보다 상세한 조사연구자료를 근거로 작성.
  - 초보설계중 건축구조, 공예공정흐름(工藝流程), 설비선형 및 수량확정 등 중요한 기술문제를 한 단계 더 깊게 해결.
  - 건설항목의 설계가 보다 구체적이고 완벽하면, 기술경제지표도 더욱 보완된다.
- 시공도 설계는 건축물 외형, 내부공간 분할, 구조체계 및 상황, 建築群의 구성과 주위환경과의 배합, 구체적이고 상세한 구조치수를 완전하게 표현.
  - 또한 각종 운수, 통신, 管道계통, 건축설비 설계를 포함.
  - 공예방면에서는, 각종 설비의 형태와 규격, 각종 비표준 설비 제조 가공도를 구체적으로 확정.
  - 시공도 설계 단계에서 시공도 예산을 작성.

2004-11-8

40

## ④-2. 건설준비단계

- 초보설계가 이미 비준된 항목은 예비항목으로 건설준비과정 진행 중의 투자활동을 진행하며, 건설공기에 산입하지 않고 통계적으로 단독 반영.
- 건설준비의 주요 작업내용
  - 토지징용, 철거 및 부지정리
  - 용수, 전기, 도로 등의 공정 완성
  - 설비재료 예매
  - 시공도면 준비
  - 시공 입찰 및 경매, 시공업체 선정
- 건설단위는 규정에 따라 건설준비와 착공조건을 구비한 후에 국가계획의 통일 심사 비준을 요청
  - 년도별 大 中 小 形 및 일정 한도액 이상의 항목의 새 착공계획 작성 시에는 국무원에 보고하고 비준 신청.

2004-11-8

41

## ④-3. 건설시공 실시단계

- 건설항목이 신착공 비준을 받으면 건설시공 실시단계에 진입
  - 이것은 항목결정정책의 시행이며, 재산투자 효익을 발휘하는 2차 단계임.
  - 신착공 건설의 시점은 건설항목 설계문건 중 규정된 영구적 공정 중 첫번째로 터파기 시공을 시작하는 날짜임.
  - 건설실시단계에서, 시공활동은 설계요구, 계약조항, 예산투자, 시공절차 및 순서, 시공조직설계, 품질보증,工期, 비용계획 등 목표의 전제하에 진행하여야 하며, 준공기준 요구에 도달하여야 함.
- 실시단계에서 건설 및 생산을 연결하는 교량단계로서, 생산준비도 진행하여야 함.
  - 이는 건설단계가 생산경영단계로 轉入하기 위한 필요조건이다.
  - 건설단위는 적절한 시기에 관리기구를 조직하고, 인원을 훈련배양하고, 원재료 및 주요 부품과 기간 설비를 예매 및 준비 등의 생산준비작업을 하여야 한다.

2004-11-8

42

## ④-4. 준공심사(竣工驗收) 단계

- 건설항목이 설계문건 규정내용대로 완성된 후에 심사(驗收)를 진행.
- 준공심사는 공정항목의 공정항목 시공 전과정중 최후의 공정 순서이며, 공정항목관리 최후의 작업항목임.
- 준공심사는 건설투자 성과가 생산 혹은 사용에 전입하는 절차이며, 투자효익과 심사설계 및 시공품질을 전면적으로 심사하는 중요한 절차임.
  - 건설단위의 입장에서 준공심사는 항목의 종결이고 생산 혹은 사용의 시작이며,
  - 시공단위의 입장에서는 새로운 시공항목 임무를 수주할 수 있음을 의미함.

2004-11-8

43

## 7. 국토자원 정보화 추진계획

- '金土工程': 2004년 1월 정페이옌(曾培炎) 부총리 국토자원부 시찰 시 국토자원업무의 정보화 중요성을 언급하며 제기
  - 天上看, 地上查, 网上管(하늘에서 보고, 땅에서 조사하고, 인터넷상에서 관리한다)
  - 2005년 5월: 国家发展改革委员会 비준
- 十一五规划(11차 5개년 계획): 2006-2010

2004-11-8

44



## 十一五规划의 국토자원 정보화 지도사상 및 주요 임무

- 지도사상: 통일적 지도(统一领导), 계획간 연계 및 자원간 정합(整合), 적극 응용
- 주요 임무
  - 4가지 통일건설: 국토자원 전자 정무(政務)기반, 국토자원 DB, 국토자원 네트워크, 국토자원별 홈페이지
  - 3대 시스템 건립: 경지보호 국가감독관리 시스템, 광산자원 국가안전보장시스템, 지질재해 예경보 및 응급대처 시스템
  - 두 가지 기초건설: 국토자원 정보화 표준 제정-보급-응용, 기초성-전략성 DB 건설
  - 전체 시스템 완성: 국토자원 동태감측 및 정보 고속 전달 및 반응체계 건립, 국토자원 정보감측체계 건립
  - 國家, 省, 市, 縣에 天上看 地上查 网上管의 국토자원 감독관리체계 초보 형성

2004-11-8

45

## 마침말:

- 본격적 '중국식'발전 단계에 진입
  - "사회주의의 향후 운명은 중국에 달려있다."
- 거대한 국토 규모, 다양한 지역별 특성과 차이, 두터운 전문가 층에서 중국 특색의 정책창조-진행중
- 토지관리 분야에서도 과학기술과 결합한 '自主创新' 시도와 성과들을 축적하며 발전해 나갈 것...
- ???

2004-11-8

46