# Four Seasons Hotel
# & Office Building in Jakarta

## 싱가포르 국부펀드(GIC)의 최초 인도네시아 투자 사업

### 현장특성

- 현지업체와 공동도급공사 수행(Joint Operation)
- Main Contract 계약 후 9개 입찰패키지 추가 계약
- St. Regis Langkawi Hotel & Convention Centre 수주의 기반 마련

[Four Seasons Hotel & Office building in Jakarta 전경]

**공사개요**

- 위　　치 : Jl. Jendral Gatot Subroto Jav. 18, Jakarta
- 발 주 처 : PT. Greenland Rajawali Utama (Rajawali 그룹 자회사)
- 설 계 사 : Pelli Clarke Pelli Architects (미), PT. Airmas Asri
- 계약방식 : Fixed Lump sum Contract
- 공사금액 : 약 1,405억 원
- 공사기간 : 38개월 (2013.5.7~2016.6.23)
- 연 면 적 : 201,136㎡
- 공사규모 : 지하5층, 53층 오피스, 20층 포시즌스 호텔 (124객실)

## 9개 패키지 연이은 추가 수주

Main Contract 단일계약으로만 착공부터 준공까지 이어지는 일반적인 해외건축공사와는 달리, INSTA 현장은 착공 이후 약 1년여 동안 9개 계약패키지를 순차적으로 추가 수주해 공사계약금액이 약 1.5배 증가했습니다.
이는 발주처가 지명하도급(NSC : Nominated Sub-Contract), 직발주공사(DC : Direct Contract), 지급자재(DS : Direct Supply) 등의 형태로 계획한 공사를 당사가 추가 수주함으로써 얻어 낸 결과였습니다.

## 싱가포르 투자자의 등장

2013년 10월, 싱가포르 투자청(GIC : Government of Singapore-Investment Corporation)은 INSTA 현장의 오피스 빌딩(이하 Capital Place)을 발주처로부터 매수했습니다.
이는 GIC의 첫 번째 인도네시아 투자사업으로 GIC가 향후 인도네시아 건설시장의 발전 가능성을 높게 평가한 결과입니다. 또한 싱가포르에서 다수의 공공공사와 민간공사 시공을 통해 검증된 쌍용건설이 시공한다는 사실이 GIC의 투자결정에 적지 않은 영향을 준 것으로 알려졌습니다.

[Four Seasons Hotel & Office building in Jakarta 내부]

[Four Seasons Hotel & Office building in Jakarta 내부]

GIC는 싱가포르 수준의 공사관리와 품질을 요구했을 뿐 아니라, 친환경인증도 인도네시아 기준의 Greenship Gold에서 싱가포르 기준의 Green Mark Gold+로 대폭 업그레이드할 것을 요구했습니다. 이에 따라 전기, 설비 서비스와 관련된 거의 모든 시스템을 다시 설계해야 했고, 관련된 자재, 장비, 하도급 공사의 발주지연과 공사지연으로 이어졌습니다.

## 골조공기 단축과 준공

계획한 6일 사이클에 맞추어 오피스동의 골조공사는 순조롭게 진행됐습니다. 그런데 시공중 4일 사이클로 완공해야 한다는 새로운 미션이 주어졌습니다.
골조 4일 공정은 이때까지 인도네시아에서 한 번도 시도된 적이 없는 도전이었습니다.
이를 위한 본사의 지원으로 건축직원 3명을 추가 배치하고 상시 근로자도 150% 증원해 24시간 작업체제를 구축했습니다. 4일 공정 추진 이후 23개 기준층(typical floor) 중에서 17개층을 4일 공정으로 완료해 골조공사 기간을 50일 단축 했습니다.
마침내 NSTA현장은 2016년 3월 오피스동, 그리고 6월에는 호텔동과 포디움의 사용 승인(SLF : Sertifikat Laik Fungsi, 싱가포르의 TOP에 해당)을 취득함으로써 공식적인 준공을 하게 됐습니다.