

# 五洲投资控制顾问公司



地址：杭州市滨江区六和路中控科技园六和大厦E幢15楼

电话：0571-56975000

网址：[www.wzpm.com.cn](http://www.wzpm.com.cn)

邮箱：[wzpm@wzpm.com.cn](mailto:wzpm@wzpm.com.cn)



五洲工程顾问  
Wuzhou Engineering Consulting

控制三超风险  
挖掘投资价值

CONTROL  
RISKS  
CREATE  
VALUE

# CONTENTS

## 目录

### 行业篇

INDUSTRY CHAPTER

- 01 业主痛点
  - 02 “三超”原因
- 

### 产品篇

PRODUCT CHAPTER

- 05 全过程投资控制与传统造价咨询的区别
  - 06 五洲全过程投资控制解决方案
- 

### 企业篇

ENTERPRISE CHAPTER

- 17 五洲投资控制顾问公司
- 19 服务优势
- 21 代表项目

# 行业篇

## 业主痛点

INDUSTRY PAIN POINTS



### 三超屡见不鲜

建设项目投资“决算超预算、预算超概算、概算超估算”的“三超”现象频发，业主对项目投资的控制难度不断提高。



### 调概困难重重

政府对国有资金的使用管控力度加大；调概程序繁琐，甚至会成为历史遗留问题。



### 低价竞争激烈

传统造价行业严重内卷，竞争过于激烈，低价中标现象普遍，难以保障咨询服务质量。



### 钱没用在刀刃上

前端建筑方案凹造型，后期装修、景观没钱花，缺乏投资策划；设计与运营脱节，虽没超概，但产品不实用，运营成本高。



### 时间紧任务重

建设项目普遍工程量大使工期紧，导致压缩设计周期及概算评估时间屡见不鲜，投资目标在依据不充分情况下被确定，无法保证准确性及合理性。

## “三超”原因

CAUSE OF THE PHENOMENON

### • 投资决策拍脑袋

项目方案选择没有经过系统的比选，领导全凭个人喜好决策；投资测算缺少类似项目数据对标。

### • 图纸深度不达标

时间紧、任务重，图纸难以达到住建部现行设计深度规定的要求；各专业图纸不一致，版本混乱；施工图与初步设计建设标准不统一，都会影响估、概、预、结的编制质量，从而影响项目投资控制。

### • 招标工作不专业

招标文件过于依赖模板，对影响项目投资的因素考虑不充分、约定不明确，造成索赔频发，投资控制风险加大。

### • 概算编制质量差

设计院重设计、不重视概算，导致概算质量不高、与图纸不匹配；建设单位重视项目，不重视投资控制。

### • 四算编制不系统

目前估算由可研单位编制、概算由设计院编制、预算由咨询公司编制、结算由施工单位编制，估、概、预、结“铁路警察各管一段”，投资目标达成路径被切断。

### • 动态跟踪不及时

施工阶段变更、调价、政策文件引起的投资变化，没有及时动态跟踪、采取纠偏措施，直到结算阶段才发现大大超支，为时已晚。

## 总结 SUMMARY

当前市场上缺乏贯穿始终的投资控制主线和对结果负责的责任主体，投资控制体系被严重割裂，看似每个阶段的成果都有根有据，但一旦投资目标控制出现问题，结果无力挽回、责任无法追究，最终投资目标落空。行业亟需真正为结果负责的、贯穿建设项目全生命周期的“全过程投资控制服务”。

可  
研  
单  
位  
投  
资  
控  
制  
服  
务

# 产品篇



## 全过程投资控制

WHOLE-PROCESS INVESTMENT CONTROL

全过程投资控制能有效平衡“投资目标”“业主需求”和“设计方案”三者关系，是贯穿项目始终的主线，确保项目建设投资不出现“三超”，协助业主“有质量的”花钱，是真正最终为目标负责的工程投资控制咨询服务。



## 全过程投资控制与传统造价咨询的区别

SERVICE DISTINCTION

### ☑ 全过程投资控制

全过程投资控制是“看钱定图”。其工作流程是在图纸设计前根据总投资中各专业投资额，对产品定位、配置标准、设备选型等提出限额设计建议，把“投资目标”落实到“设计方案”中，省时省力！

全过程投资控制的核心能力是控制，强调“控得住”。

全过程投资控制是提供系统化、专业化的管理，本质上是对投资目标这个结果负责。

全过程投资控制的工作重心在概算确定之前，未来的投资是否合理、是否可控，都是在这个阶段决定的，真正做到了提前策划，未雨绸缪。

全过程投资控制是站在项目“全局”角度看投资。

全过程投资控制始终围绕投资目标开展工作，业主需求、设计与投资紧密互动。方案—初步设计—施工图设计—竣工图通过估、概、预、结环环相扣，连成一条投资控制主线，最终保证整体投资目标可控。

# VS

工作思路不同

核心能力不同

服务本质不同

工作重心不同

角色站位不同

结果导向不同

### ☑ 传统造价咨询

传统造价咨询是“以图定钱”。其工作流程是图纸设计完成后，传统造价人员根据图纸算量套价，确定工程造价，若发现工程造价超出预定目标，再返工调整图纸，影响项目推进，费时费力。

传统造价咨询的核心能力是计算，强调“算得准”。

传统造价咨询是多个碎片化管理动作的叠加，本质上是对出具的造价成果负责。

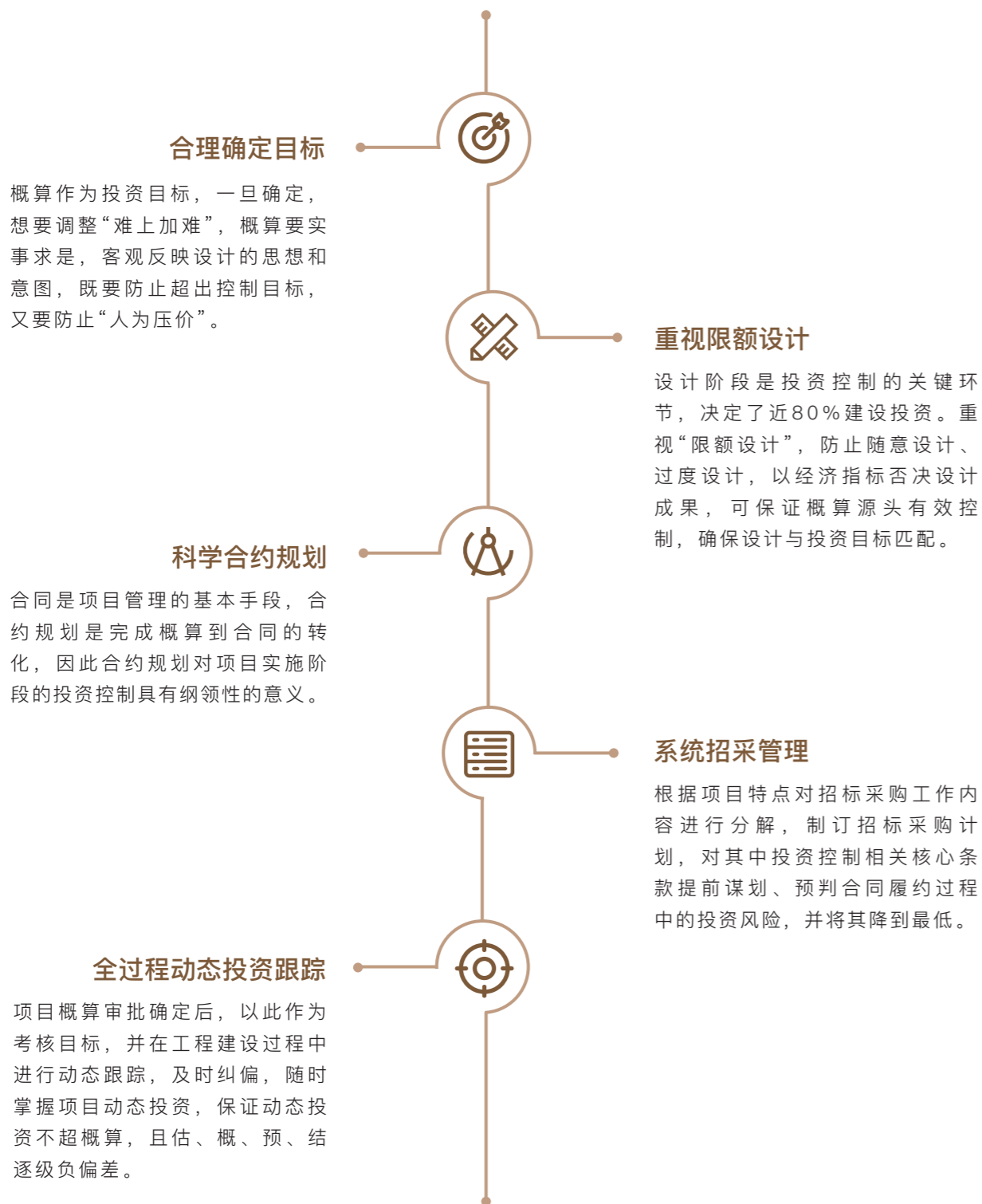
传统造价咨询的工作重心在工程开工之后，但实际上，这个阶段影响工程投资的因素大部分已确定，建设投资控制已是“覆水难收”。

传统造价咨询是站在“造价”角度看造价。

传统造价咨询中估、概、预、结责任主体不同，看似每个阶段的成果都有根有据，但若某个环节略有偏差，最终结果可能会“谬之千里”。且一旦出现问題，结果无力挽回、责任无法追究，最终投资目标落空。

# 全过程投资控制的本质

WHOLE-PROCESS INVESTMENT CONTROL ESSENCE



# 产品矩阵

PRODUCT MATRIX



# N

STANDARD  
SERVICES

## 全过程投资控制标准服务



### 设计规划阶段

DESIGN PLANNING PHASE



#### 概算编审

根据设计文件编制深度规定及初步设计图纸，相应的建设工程法律、法规、标准规范与概算定额，对工程量计算、定额套用、费率计取进行确定或核对，完成概算文件的编制或审核。

#### 预算编审

按相关预算定额、费用定额和当期、当地市场信息价及有关政策规定计算施工技术措施费、组织措施费、综合费、规费、税金，完成预算编制或审核。

#### 清单编审

根据施工图纸文件、《建设工程工程量清单计价规范》，参照相关的清单计价指引、设立项目编码、确定计量单位、描述项目特征；参照相关的工程预算定额、工程量计算规则计算工程量；编制或审核分部分项工程量清单及计价表。

#### 控制价编审

依据地勘资料、招标文件及补遗、招标图纸、现场情况、施工方案、市场价格信息、委托人自身管理水平及报价策略等，编制或审核招标工程的最高投标限价。

### 施工阶段

CONSTRUCTION PHASE



#### 施工阶段全过程工程造价控制

工程量清单编审、预算编审、招标控制价编审，确定造价控制目标、用款计划编制、进度款审核、变更及签证审核、索赔管理、无价材料及设备询价。

#### 结算编审

根据工程合同相应的建设工程法律、法规、标准规范与工程计价依据、招投标文件、施工图纸、现场发生的各项有效证明审核工程最终造价。

### 运营阶段

OPERATIONAL PHASE



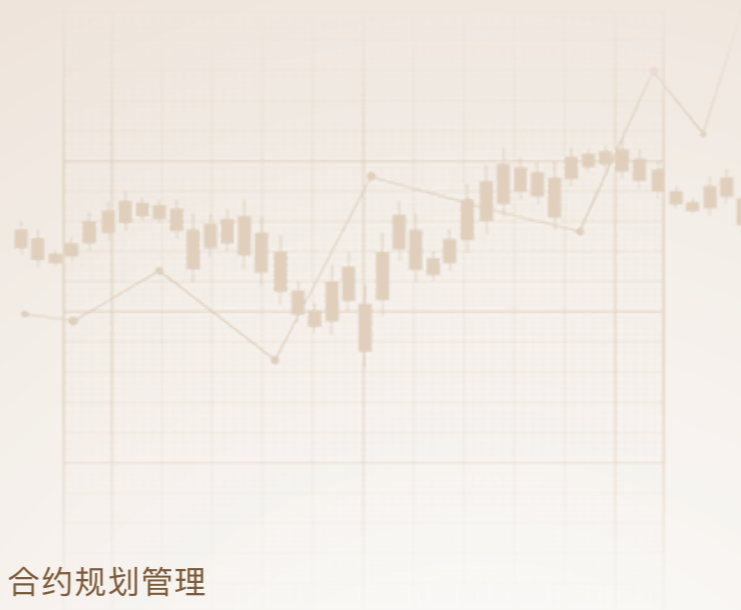
#### 决算编审

计算完成整个建设项目所需的费用，包括建安工程投资、设备投资、待摊投资和其他投资等；编制或审核反映基本建设工程的建设时间、投资情况、工程概预算执行情况、建设成果和财务状况的总结性文件。





## 全过程投资控制增值服务



### 合约规划管理

根据批复的概算完成合约规划，明确合同名称、合同数量、合同类别，及对应规划投资、合同范围及界面、规划余量。

### 招标采购管理

根据项目特点对招标采购工作内容进行分解，制订招标采购计划，确定招标方式、招标时间计划、标段划分等内容，编制招标文件和拟定设备材料的技术要求及参考品牌等。

### 运营期投资管理

编制运营期的资金测算方案，出具资金平衡咨询报告，并对其中风险提出规避措施及优化建议。

### 工程法律风险管理咨询

在项目建设过程中，协助委托人进行项目合规管理，降低合同签订或合同履行过程中的法律风险，提供专项的法律咨询。

### 施工阶段全过程动态投资跟踪

项目概算审批确定后，以此作为考核目标，并在工程建设过程中进行动态投资跟踪，及时出具纠偏建议，保证动态投资不超概算，且估、概、预、结逐级负偏差。

### 投控管理-限额设计

从设计阶段介入，跟踪方案、初步设计、施工图设计，进行动态投资测算，对于不合理设计、过度设计等问题进行系统性优化，提供方案比选及投资建议，预控超概风险。

### 投融资风险管理

根据建设项目实际需求，协助委托方开展投融资渠道与模式的研究、设计，制定可行的投融资方案以及协助进行投融资谈判。

### EPC专项投资控制

针对EPC项目特点，在项目建设推进过程中，协助委托人进行项目全过程投资控制。

### 工程审计

以《审计法》为依托，对项目进行工程造价审计。

### 结算后评估

通过结算数据分析评估项目整体效益，形成结算数据对比分析等。



# INVESTMENT CONTROL

## 案例

CASE



浙江大学紫金港校区西区图书馆、档案馆工程

### 客户需求：如何提高工程量清单及招标控制价的编制质量？

#### 服务方案

##### 1、整体方案策划

- 用项目管理的思路来控制清单及控制价的质量，制定整体推进计划，确定团队，明确进度，落实质量保障措施

##### 2、工程量清单编制

- 重点关注编制依据的合规性、完整性、准确性，确保工程量计算准确，范围对应，界面清晰，项目特征描述全面，技术措施项目列项完整
- 结合项目实际情况，与设计、业主、审核各单位保持积极、密切的沟通，保持信息对称

##### 3、招标控制价编制

- 重点关注材料选型的合理性，定额套用的准确性，无价材料定价依据的充分性，取费计价与现行规定的符合性
- 特别注意属地造价相关规定，避免工程施工过程和竣工结算中发生争议

## 案例

CASE



浙江大学医学院附属第二医院萧山院区（一期）

### 客户需求：如何合理确定概算？

#### 服务方案

##### 1、概算审核

- 分析建造配置标准与造价数据指标，评估概算与初步设计图纸的匹配度
- 对接投资主管部门，提供造价数据和专业意见，有效支持概算批复合理性

### 客户需求：如何进行单项超概优化？

#### 服务方案

##### 1、概算审核

- 关注施工图设计过程，紧扣“初设”标准，落实“两算”对比，分析数据、揭示原因，反馈超概风险，提供设计优化建议，某施工招标单项优化金额达数千万元

##### 2、全过程动态跟踪

- 动态评估单项分解限额执行情况，保障设计基准与建筑品质，优化调整设计投资管控措施

## 案例

CASE



嘉兴市第二医院整体迁建工程（长三角国际医学中心总医院）

**客户需求：**项目建设“加量不加价”的情况下，如何控制投资与保障品质？

### 服务方案

#### 1、投资控制—限额设计

- 进行投资限额评估，提出方案设计优化建议
- 进行选材选型分析，推行“性价比”设计，阻止“植入”设计
- 编制投资控制目标，分配各专业或设计项投资限额，阻止“盲目”设计

#### 2、“1”服务

- 系统梳理项目投控工作内容，编制工作内容分解，明确投控工作重难点

#### 3、招标采购管理

- 注重工程造价法律风险预控，精细化合同界面管控与合同条款审查，降低合同价款的无效增量风险

## 案例

CASE



浙江省儿童医院莫干山医疗中心

**客户需求：**工期紧迫情况下，如何提升品质、加快进度与节约投资？

### 服务方案

#### 1、投资控制—限额设计

- 调查周边建设条件与周边道路规划，优化基坑围护的挖土工况顺序和基坑支护设计，节约投资数百万元
- 分析桩基工期影响因素，优化施工工艺，缩短工期60余天，节约投资千万余元
- 调查周围土地出让情况及土方弃运场地，严谨约定计价规则，落实临近借地方案，最终节约投资数千万元
- 实施投资限额分解，落实“非均衡”限额分配，提升机械化作业、预制化构件、成品化安装等对缩短工期有利的工程比重，引导设计减少室内装饰的湿作业量，提升建筑品质、提高施工速度、不增加项目投资

# 企业篇

## 五洲投资控制顾问公司

### COMPANY PROFILE

五洲工程顾问集团有限公司旗下创新成立的专业公司，立足全过程投资控制专业，针对行业痛点，专注提供业主思维的、涵盖项目建设全生命周期的全过程投资控制服务，包含工程造价咨询估、概、预、结的传统编审服务，以及投控管理-限额设计、合约规划、招标采购管理、工程造价法律风险管理咨询、运营期投资管理、专业EPC工程投资控制、施工阶段全过程动态跟踪等增值服务。集团公司拥有规划、设计、设计管理、招标采购、监理等全专业咨询业务板块，能够进行系统的、全方位的工程投资控制。

公司始终秉承“控制三超风险，挖掘投资价值”的理念，立足高端项目、高端平台，提供高品质服务，为实现集团30年打造国际知名顾问工程公司的愿景奋勇向前！

## 五洲工程顾问集团

### COMPANY PROFILE

五洲工程顾问集团有限公司是一家以全过程工程咨询和工程总承包为核心产品的顾问工程公司，总部位于浙江杭州。集团提供工程代建(项目管理)、工程监理、工程设计等传统咨询服务，并提供医疗专项咨询、投资决策咨询、设计管理、全过程投资控制、绿色建筑咨询、双碳咨询、BIM咨询、数字咨询、安全顾问、法律顾问等新型咨询服务，是国内领先的一站式综合性品牌服务商。

## 企业组织架构

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



## 我们的服务优势

SERVICE ADVANTAGES

我们以“降成本、提品质”为主旨，依托集团全专业、全产品、全过程优势以及丰富的项目管理经验，以全过程工程咨询的视角，抓住投资控制这一主线，系统管理影响项目投资的各项要素，提供为最终结果负责的投资控制咨询服务，是真正专注于“业主思维”的投资控制咨询服务公司。

### 1. 丰富的项目管理经验 PROJECT MANAGEMENT EXPERIENCE

服务项目包含机场、口岸、医疗建筑、商业建筑、住宅、交通市政、学校等不同类型复杂建筑，具备对投资控制深刻的认知和全专业协同的能力，能“一揽子”抓住影响项目投资控制的所有关键要素，从而达成项目投资目标。

### 2. 设计管理的源头把控 DESIGN MANAGEMENT CONTROL

拥有以建筑设计和EPC为主要产品的甲级设计院，具有强大的设计管理能力，能有效地为投资控制服务赋能，从而真正为项目提供“限额设计”的咨询服务，从设计源头上防范“超概”风险。

### 3. 系统的投资控制流程 INVESTMENT CONTROL PROCESSES

具有协调、前期报批、规划、设计、设计管理、招标采购、监理、造价等全专业要素在内的流程制度，能从清单编审、限额设计、变更管理、设备选型、投资限额等方面系统、全方位地规范工程投资控制咨询服务。

### 4. 全面的招标采购管理 TENDER PROCUREMENT MANAGEMENT

具有专业的招标采购代理服务能力和丰富的项目招采管理经验，能合理制定招采计划、把控招投标进度及要点，有效地在招标阶段规避、化解、防范投资控制风险。

### 5. 专业的造价编审团队 COMPILATION AND REVIEW TEAM

通过医院、学校、办公、住宅、酒店、基础设施等各种类型项目的造价咨询业务，逐步积累了丰富的大型复杂项目造价编审、过程跟踪经验，拥有一支专业度高、经验丰富、能打硬仗的队伍。

## 代表项目

REPRESENTATIVE CASES

### 6.

#### 强大的造价数据库支撑 STRONG COST DATABASE SUPPORT

大量的医院、学校、安置房、大型公建等项目经验，沉淀了内部系统的造价指标体系，为限额设计开展和全过程投控提供了保障；集团自研的天目数智平台，为全过程投资控制赋能，实现项目——组织——数字化平台——项目的良性循环。

### 7.

#### 全过程法律合约保障 LEGAL CONTRACTUAL PROTECTION

拥有独立法律顾问公司，将工程法律咨询与全过程投资控制、合约管理有机结合，及时提供法律预警和提示，提前防范法律风险，最大限度维护业主利益，避免不必要的损失，顺利达成项目目标。



台州国际博览中心

服务内容：全过程投资控制

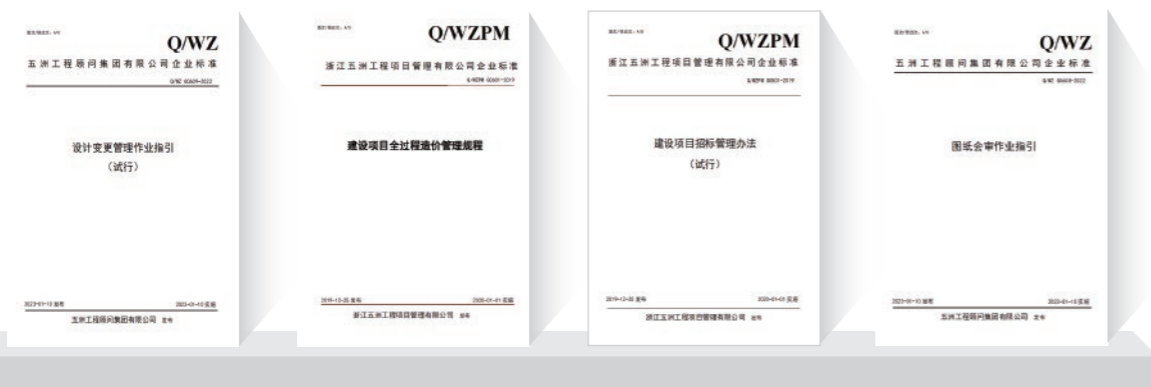
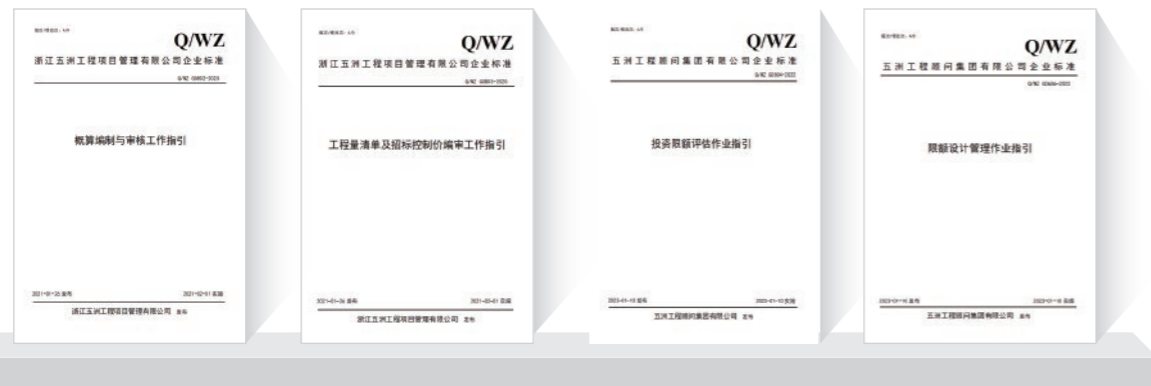
项目概况：总建筑面积约40万平方米，总投资约40亿元



银湖区块安置房建设项目及基础设施配套工程

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约29万平方米，总投资约27亿元





台州温岭西子未来社区（一期）工程

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约28万平方米，总投资约50亿元



浙江广厦建设职业技术大学木雕小镇校区

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总用地面积约1320亩，总投资约59亿元



繁华里·健康驿站

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约13万平方米，总投资约9亿元



浙江省肿瘤医院重离子医学中心大楼

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约1.4万平方米，总投资约2.7亿元



服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约20万平方米，总投资约12亿元



服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约21万平方米，总投资约15亿元



服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约55万平方米，总投资约59亿元



服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约20万平方米，总投资约14亿元





浙江理工大学时尚学院

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约30万平方米，总投资约20亿元



丽水市第一人民医院

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约28万平方米，总投资约29亿元



温州瑞安永胜门未来社区

服务内容：全过程投资控制

项目概况：总建筑面积约22万平方米，总投资约25亿元



绍兴市柯桥区福全金三角社区

服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约62万平方米，总投资约69亿元



东阳市六石街道“万亩千亿”安置区

服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约17万平方米，总投资约7亿元



北纬30°展示馆

服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约2万平方米，总投资约3亿元



昌达路小学

服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约5万平方米，总投资约3亿元



绍兴文理学院扩建工程

服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约80万平方米，总投资约62亿元



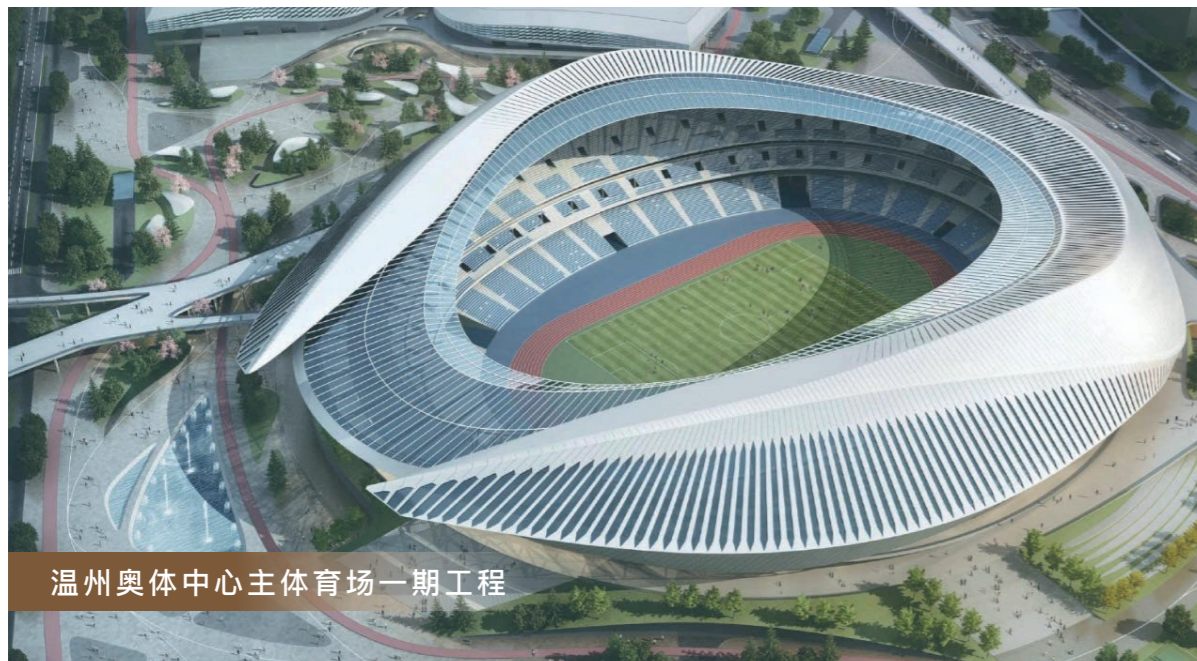
服务内容：概算编制

项目概况：总建筑面积约69万平方米，总投资约55亿元



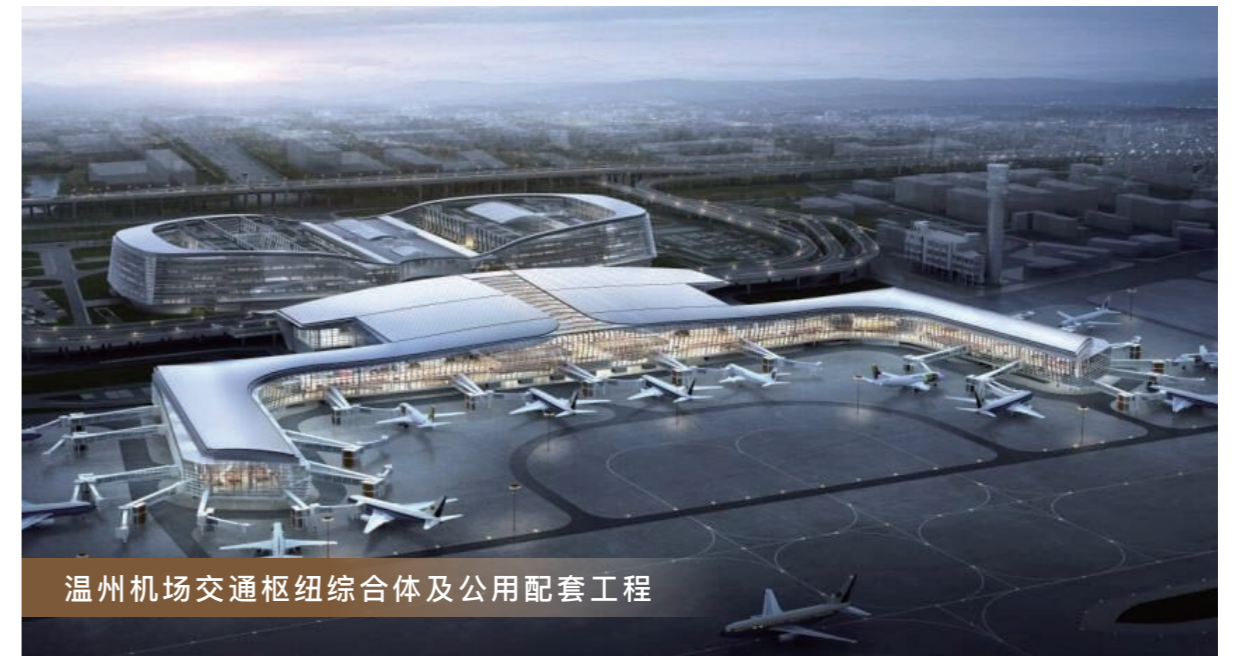
服务内容：概算审核

项目概况：总建筑面积约21万平方米，总投资约29亿元



服务内容：概算审核

项目概况：总建筑面积约10万平方米，总投资约9亿元



服务内容：概算审核

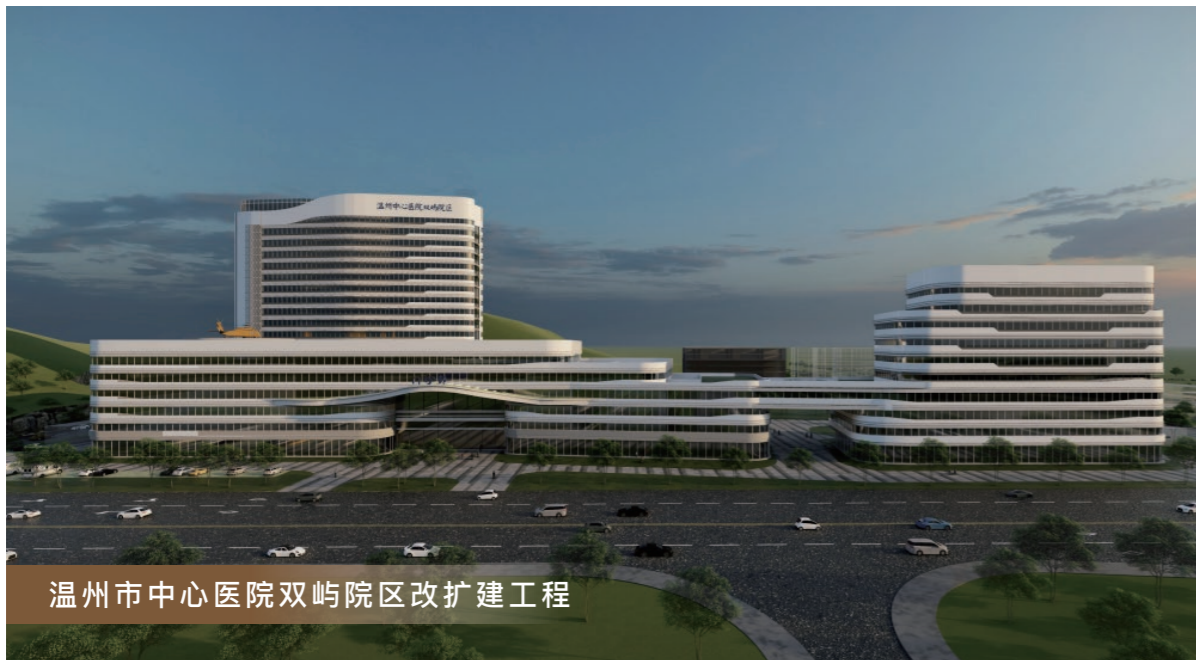
项目概况：总建筑面积约27万平方米，总投资约37亿元



下城区潮鸣艮山单元XC0202-R21-01地块拆迁安置房

服务内容：概算审核

项目概况：总建筑面积约5万平方米，总投资约2亿元



温州市中心医院双屿院区改扩建工程

服务内容：EPC招标控制价编制

项目概况：总建筑面积约14万平方米，总投资约18亿元

Deloitte.

AECOM

DPA  
DP ARCHITECTS

PARTNER  
合作伙伴

DAYUE  
大岳咨询  
DAYUE CONSULTING

SRIBS

PMS 品茗

Glodon 广联达

济邦咨询  
JUMBO CONSULTING

VELUX®

LONGFOR 龙湖



H3C  
数字化解决方案领导者

pwc

HUAWEI