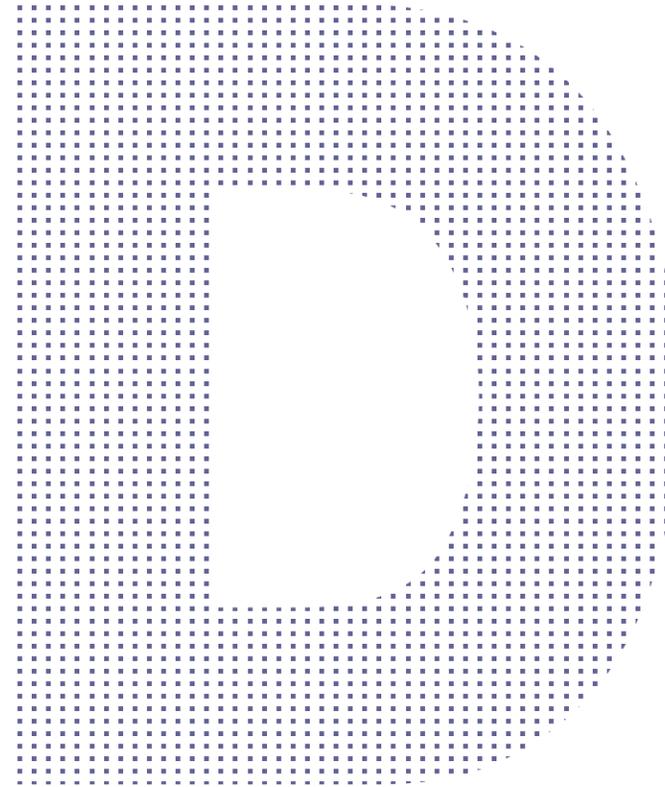


DESIGN MANAGEMENT

—
五洲千城设计管理顾问有限公司



地址：杭州市滨江区六和路307号六和大厦E座20F

热线：400-186-5200 电话：0571-56975023

传真：0571-56975131 网址：<http://www.wzpm.com.cn> <http://qcdesign.com.cn/>



设计管理让建筑更美好

**DESIGN
MANAGEMENT
MAKES
THE
BUILDING
BETTER**

CONTENT

目录

01	行业篇	
	关于设计管理	05
	行业痛点	06
	设计管理的重要性	08
02	企业篇	
	五洲千城设计管理顾问有限公司简介	11
03	专业篇	
	设计管理的工作内容	13
	产品矩阵	14
	产品介绍	14
	我们的优势	16
	我们的团队	18
04	案例篇	
	设计管理	21
	设计管理策划	28
	设计任务书编制	29
	设计招标	30
	限额设计—投控管理	31
	设计监理	32
	设计优化	33
	图纸精审	35
	设计变更审查	36
	项目后评估	37
	增值服务	38



行业篇

INDUSTRY ARTICLES

ABOUT DESIGN MANAGEMENT

关于设计管理

什么是设计管理？

设计管理是指为一个预定的建设工程项目设计目标,对设计任务和资源进行合理计划、组织、指挥、协调和控制,以实现业主的设计需求,确保投资、进度、质量等方面达到业主要求的管理过程。

设计管理是设计任务的策划者、设计活动的组织者、设计资源的协调者、设计过程的监督者、设计质量的评估者、设计成果的优化者。

设计管理的工作内容是对设计要素的“三控四管一协调”。

DESIGN MANAGEMENT REFERS TO THE REASONABLE PLANNING, ORGANIZATION, COMMAND, COORDINATION AND CONTROL OF DESIGN TASKS AND RESOURCES IN ORDER TO ACHIEVE A PREDETERMINED CONSTRUCTION PROJECT DESIGN GOAL, SO AS TO ACHIEVE THE OWNER'S DESIGN NEEDS AND ENSURE THAT INVESTMENT, PROGRESS, QUALITY AND OTHER ASPECTS MEET THE OWNER'S REQUIREMENTS. PROCESS.

DESIGN MANAGEMENT IS THE PLANNER OF DESIGN TASKS, THE ORGANIZER OF DESIGN ACTIVITIES, THE COORDINATOR OF DESIGN RESOURCES, THE SUPERVISOR OF DESIGN PROCESS, THE ASSESSOR OF DESIGN QUALITY, AND THE OPTIMIZER OF DESIGN RESULTS.

THE WORK CONTENT OF DESIGN MANAGEMENT IS THE THREE CONTROL, FOUR CONTROL AND COORDINATION OF DESIGN ELEMENTS



六大设计管理痛点

INDUSTRY PAIN POINTS

行业痛点

01

策划与启动

- 调研论证不系统
- 可行性论证不充分
- 功能定位不清晰
- 资金安排不周密
- 技术选型不合理
- 设计任务书编制不全面
-

02

规划与设计

- 设计进度滞后
- 设计质量管控缺失
- 过度设计
- 设计超概
- 设计缺乏安全性
- 技术选型缺乏论证
- 材料设备选型缺乏论证
- 设计界面划分不清
-

03

施工准备

- 施工采购招标技术指标不明确
- 专项设计缺漏
- 施工设计交底不彻底
- 施工方案技术审查缺漏
-

04

施工

- 现场技术问题处理滞后
- 专项深化设计缺漏
- 设计变更管控缺失
-

05

竣工与移交

- 交付培训缺失
- 竣工结算资料缺漏
-

06

运营及后评估

- 功能性缺陷
- 维护成本过高
- 美观性缺陷
-



THE IMPORTANCE OF DESIGN MANAGEMENT

设计管理的重要性

01 投资

设计决定了工程总成本的**70%–80%**的控制因素，缺乏系统性的设计管控将导致工程在设计阶段就存在严重超概风险。

02 质量

新时代下的建筑质量应该包括功能、智慧、低碳、美学四大方面。设计对质量影响重大，发挥着核心龙头作用。设计管理通过对设计的有效管控可以提升功能品质和建筑美学，让建筑更智能、更低碳。

03 进度

设计作为施工及招采的前置环节，对于工程进度有决定性影响。如若缺乏对设计资源的合理组织和协调，在设计阶段极易发生拖沓延误，进而导致整体项目工期滞后。

04 安全

据统计由设计导致工程安全事故占事故总数的**40%**。作为确保工程安全的重要屏障之一，设计管理的缺失易导致安全事故发生概率的大幅上升。

企业篇

ENTERPRISE ARTICLES

COMPANY PROFILE**五洲千城设计管理顾问有限公司简介**

五洲千城设计管理顾问有限公司作为浙江五洲工程项目管理有限公司（简称：五洲管理）及杭州千城建筑设计集团股份有限公司（简称：千城建筑）创新成立的专业公司，立足设计管理特色专业，针对行业痛点难题，为业主提供设计优化、图纸精审、投控管理、设计招标策划、设计变更审查等涵盖项目建设全生命周期的全过程设计管理服务。公司拥有建筑、结构、给排水、暖通、电气、智能化、景观、幕墙、医疗、绿建、BIM等专业设计团队，可为设计管理服务提供强大的综合技术支持。同时，基于优秀的跨专业整合能力，公司还可为业主提供设计管理+BIM、设计管理+绿色建筑（双碳咨询）等多项菜单组合式增值服务。

公司始终秉承“省事、省心、省力”的服务理念，对标国内外知名顾问公司，立足高端项目、高端平台提供高品质服务，并聚焦“让建筑更美好”的企业使命持续奋斗。

**关于五洲管理**

五洲管理是一家以政府智库、业主顾问为定位，以全过程工程咨询为核心业务的顾问咨询企业，公司提供工程代建(项目管理)、工程监理、工程设计、工程咨询、工程招标、工程造价等传统咨询服务，并提供设计管理、招采管理、全过程投控管理、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，是国内领先的综合性工程项目管理品牌服务商。

关于千城建筑

千城建筑是一家以设计为核心竞争力、以工程总承包为核心战略的顾问工程公司，可提供前期咨询、设计规划、招标代理、施工监理、造价中心等覆盖工程全过程的专业服务，是国家级高新技术企业、浙江省工程总承包试点企业。

专业篇

PROFESSIONAL ARTICLES

DESIGN MANAGEMENT WORK CONTENT

设计管理的工作内容

设计管理工作内容为“三控四管一协调”

3 控

设计质量控制
设计进度控制
设计投资控制

4 管

设计范围管理
设计合同管理
设计安全管理
设计信息管理

1 协调

组织与协调管理

全过程设计管理六大阶段工作任务

01

策划与启动

调研与论证
定位策划
功能策划
技术策划
投资策划
设计管理策划
设计招标策划
设计任务书编制
……

02

规划与设计

设计进度、质量管控
组织方案研讨
图纸内审
材料设备选型咨询
协调多专业设计协作
开展设计优化
……

03

施工准备

配合施工、采购招标技术评审
组织专项设计审查
组织施工设计交底
组织施工方案技术审查
……

06

运营及后评估

设计回访
项目后评估
……

05

竣工与移交

运营前设计配合
组织交付培训
竣工图审核
设计资料移交
……

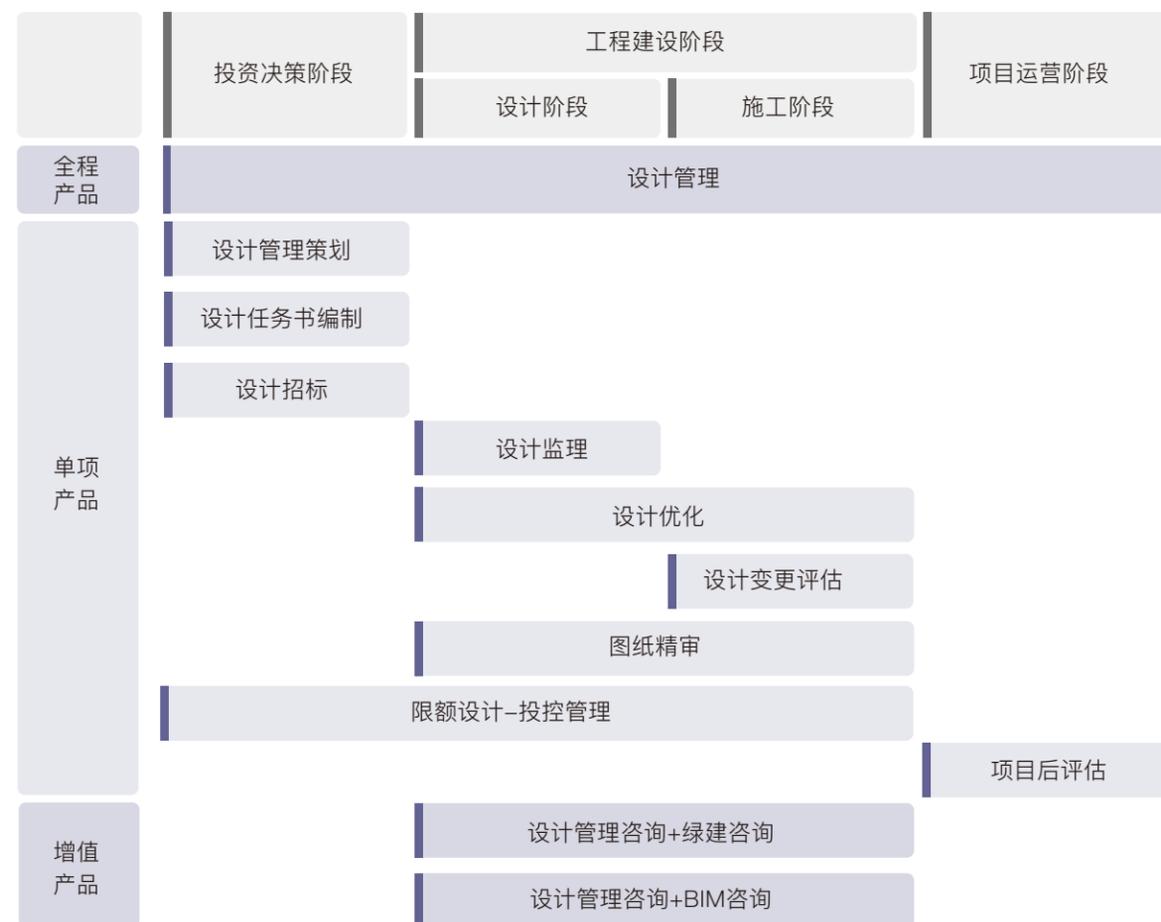
04

施工

设计变更审核
协调现场技术问题处理
建筑品质管控
专项深化设计管理
……

PRODUCT MATRIX

产品矩阵



PRODUCT DESCRIPTION

产品介绍

主产品

» 设计管理

从项目策划阶段到使用运营阶段，全过程进行设计管理的“三控四管一协调”工作，对设计任务和设计单位进行合理计划、组织、协调和控制，确保设计进度、设计成果质量、工程品质、工程造价控制等各方面达到业主要求。

取费:设计费的10%–15%或项目投资的0.2%–0.4%

单项产品

» 设计管理策划

对设计管理思路，设计实施方案等提出总体规划，包含实施策划、管理策划等，确保后续设计工作顺利开展。

取费:10万–15万/项目

» 设计任务书编制

根据业主方实际需求，结合前期调研和项目实际情况，编制专业、全面的设计任务书，以实现业主设计需求，保证成果质量、工程品质、工程造价满足策划要求。

取费:5万–10万/项目

» 设计招标

根据项目推进计划，对设计招标计划、招标要求做系统性策划并开展招标，确保入围单位满足项目需求。还可组织重大国际设计竞赛，开展重点建设项目的国际设计招标。

取费:15万–30万/项目

» 限额设计–投控管理

针对超概问题从设计阶段介入进行管控，对于不合理设计、过度设计等问题进行系统性优化，严控工程投资。

取费:8元–10元/m²

» 设计监理

在设计阶段代表业主方对设计项目进行监理，确保设计质量、进度、投资等目标满足建设单位需求。

取费:设计费的7%–12%或项目投资的0.15%–0.35%

增值产品

» 设计管理+BIM咨询

通过BIM模型进行各专业可视化图纸会审，指导设计优化，以数字化助力设计管理和后期运营。

» 设计优化

对设计方案、技术选型、造价成本、材料选型等多方面提供优化建议，减少不合理工程成本，提升投资效率，规避后续工程质量和安全性隐患。

取费:优化成本的15%

» 图纸精审

对设计成果进行精细化审查，作为政府强制性图审的补充，减少因图纸质量导致的问题。

取费:3元–6元/m²

» 设计变更审查

对设计变更的必要性、合理性、安全性、经济性等进行审核，规避因变更导致的安全性、经济性和工程进度等方面问题；做好相应变更台账规避审计风险。

取费:设计费的2%–3%或项目投资的0.4%–0.6%

» 项目后评估

对项目建设管理过程进行总结，交付后对建筑进行系统的考察和评价，汇总相关成果文件，为后续的设计、运营、管理、维护提供依据和基础。

取费:15万–25万/项目

» 设计管理+绿建咨询

在设计管理中引入全过程绿建咨询，全方位支持项目绿色建筑策划、实施与申报。

OUR ADVANTAGE

我们的优势

四大优势

01

集团保驾，科研护航

- 依托五洲管理全过程工程咨询行业领先企业优势，具备项目投资决策到运营阶段全过程设计管理服务能力；依托千城建筑甲级设计院天然优势，可充分借力设计相关全专业技术支撑，持续做精做强设计管理业务。
- 依托集团两家国家级高新技术企业及浙江省博士后工作站研发优势，推动国内外前沿技术成果转化，攻坚相关技术难点与痛点，提升设计管理服务品质。
- 数据库优势：依托公司全过程工程咨询及工程总承包多年建设管理经验，积累了较为完善的自有材料、设备及供应商数据库，可根据业主需求及项目类型提供不同设备材料最优组合及供应商遴选，有效控制成本、规避风险。

02

专业众多，深度融合

- 依托集团监理公司、全过程投资控制顾问公司（投资管理、招采管理、现场管理、总控管理、材料设备管理等专业）、发展与规划研究院、BIM技术研究中心、安全顾问公司等专业公司，可实现不同专业的深度融合，形成设计管理支持合力。
- 依托企业标准化建设优势，梳理并沉淀了丰富的设计管理相关工作流程及技术成果，通过标准化手段保障服务质量。

03

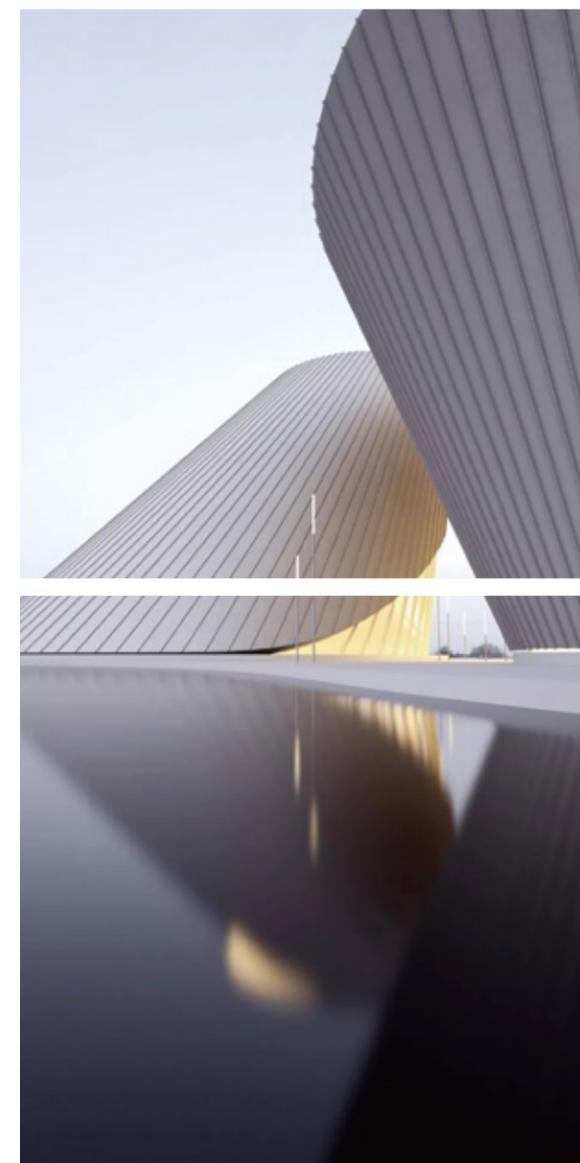
经验丰富，类型多样

- 专业团队从事设计管理业务超10年，服务全国数百个不同类型不同规模项目，积累了丰富的服务经验。
- 所服务项目包含医疗建筑、机场、口岸、商业建筑、住宅、交通市政、学校等不同类型、不同规模的建筑，项目类型多。
- 所服务的医院、学校、未来社区等特色拳头产品全国领先，特色产品优势明显。

04

数字化先行，技术助力

- 搭载集团自主研发的天目数字全咨协同平台，赋能提效，实现设计管理数字化与可视化。



OUR TEAM 我们的团队

- 组建了由博士、硕士等国内外高端人才组成的专业顾问团队，涵盖建筑、结构电、岩土、节能、幕墙、景观、室内、BIM、医疗专项等各类专业人才近百人。
- 汇聚了国家一级注册建筑师，一级注册建造师，一级注册结构工程师，注册公用设备工程师、咨询工程师等专业认证的设计管理工程师团队。
- 拥有一支懂材料设备管理、现场施工管理的专业人才团队，更好地支撑设计管理工作开展。




孙勇
未来社区专业技术顾问
浙江大学建筑学硕士
一级注册建筑师、高级工程师



朱献
设计管理顾问公司常务副总经理
浙江大学建筑学硕士
一级注册建筑师、高级工程师



朱献
设计管理顾问公司常务副总经理
浙江大学建筑学硕士
一级注册建筑师、高级工程师



涂汉民
设计管理顾问公司副总经理
高级工程师



涂汉民
设计管理顾问公司副总经理
高级工程师



何让珍
设计管理首席工程师
注册造价工程师、一级注册建造师
注册招标师、高级工程师



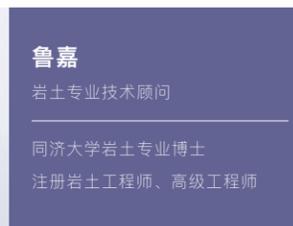
朱锋
建筑专业技术顾问
同济大学建筑学博士
一级注册建筑师、高级工程师



揭智渊
设计管理首席工程师（结构）
一级注册结构工程师、高级工程师



黄晓辉
设计管理深圳公司总监
一级注册建筑师、高级工程师



鲁嘉
岩土专业技术顾问
同济大学岩土专业博士
注册岩土工程师、高级工程师



邵李江
设计管理工程师
一级注册建筑师



赵楠
设计管理工程师
西安建筑科技大学给排水专业硕士
注册公用设备工程师(给排水)
高级工程师



陈玮
设计管理工程师
注册电气工程师、高级工程师



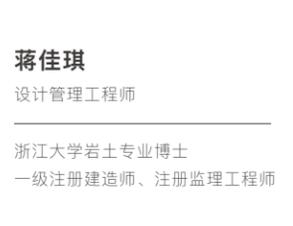
刘军
设计管理工程师
一级注册结构工程师、高级工程师



牛玉玮
设计管理工程师
深圳大学建筑学硕士
一级注册建筑师、高级工程师



赖祯贤
设计管理工程师
一级注册结构工程师、高级工程师



蒋佳琪
设计管理工程师
浙江大学岩土专业博士
一级注册建造师、注册监理工程师



余静静
设计管理工程师
中南大学建筑学硕士



戴北山
设计管理工程师
同济大学结构专业硕士
高级工程师、一级注册结构工程师
一级注册建造师

*以上仅为公司部分人员

DESIGN MANAGEMENT

设计管理



深圳市皇岗口岸重建项目

- **项目概况：**总建筑面积约87万平方米，总投资约120亿元。
- 服务成果：**对项目建设过程实施实行分级审查，对设计实施方案的全面论证，对重要技术、材料、设备组织专题分析论证比选等，实现高效、全面设计品控管理。



深圳书城

- **项目概况：**总建筑面积约13万平方米，总投资约23亿元。
- 服务成果：**对项目进行投资、进度、质量管控，并充分发挥设计院多专业技术优势并提出优化设计建议，确保项目从效果到功能实现设计可靠落地。

案例篇

CASES



湖州南太湖CBD项目

■ **项目概况：**总建筑面积约170万平方米，总投资约150亿。

服务成果：对项目进度、质量全面管控，通过对施工图纸的审查避免后期工程返工风险；通过设计优化降低建设成本数百万元；通过提供施工工艺的优化意见提升施工效率。



台州国际博览中心

■ **项目概况：**总建筑面积约40万平方米，总投资约40亿元。

项目概况：通过设计优化及设计审核，节约桩基投资数千万元；通过地下室范围调整及结构优化节约投资近亿元。



绍兴镜湖新区中心广场综合项目

■ **项目概况：**总建筑面积约12万平方米，总投资约10亿元。

服务成果：通过对设计管理策划及对设计成果的审核，确保了项目的整体质和进度；通过投控管理将投资造价的控制在此概算范围内。



金华亚运村分村

■ **项目概况：**总建筑面积约9万平方米，总投资约13亿元。

服务成果：利用系统化设计管理，对室内精装、机电进行全面管理、审查、跟踪及现场技术指导，确保项目进度和施工品质。



深圳龙岗街道学校项目集群

■ **项目概况：**总建筑面积约7万平方米，总投资约6亿元。

服务成果：通过精细化设计管理，在深圳第二批学校建设项目排名中，限额设计控制、设计进度控制均位列第一，提名深圳新校园试点学校优秀工程。



深圳市创新创业无障碍服务中心

■ **项目概况：**总建筑面积约13万平方米，总投资约10亿元。

服务成果：通过组织无障碍轮椅体验、装配式考察调研、残障人士创客考察等特殊专题的调研工作进行了详尽的前期调研；从投资、进度、质量三方面对设计工作进行精细化管理，确保实现项目效益最大化。



深汕高级中学

■ **项目概况：**总建筑面积约11万平方米，总投资约10亿元。

服务成果：通过设计管理策划对各阶段进行任务分解并跟踪，全方位把控设计进度及质量；梳理使用单位实际需求，从技术可行性、投资合理性等角度出具专业咨询评估建议。



蚌埠市第一第三人民医院及市委党校工程项目集群

蚌埠三院急救医学中心外科大楼

蚌埠市委党校陶山校区

蚌埠第一人民医院综合病房大楼

■ **项目概况：**总建筑面积约24万平方米，总投资约15亿元。

服务成果：通过梳理医疗专项设计内容，制定设计进度计划，编制设计任务书，严控设计进度及设计质量，协助建设单位科学合理地完成医疗专项设计工作，最大程度满足使用单位的使用需求。



浙江大学医学院附属邵逸夫医院五期工程

■ **项目概况：**总建筑面积约12万平方米，总投资约7亿元。

服务成果：通过深入调研、分析对比过往优秀案例，优化物流配送系统，不仅有效解决污染流线过程问题，还大幅度节约人力和能源费用。



绍兴人民医院镜湖总院

■ **项目概况：**总建筑面积约26万平方米，总投资约25亿元。

服务成果：对概算编制文件进行评估，并提供相应合理化建议，核减造价数亿元；对土建、安装及医疗专项及智能化等施工图纸进行审核，共提出意见数百条；根据院方实际使用情况，提出了门诊楼空调系统优化建议，预计节省造价数百万元。



金华山嘴头未来社区

■ **项目概况：**总建筑面积约67万平方米，总投资约65亿。

服务成果：对本工程管理进行分解、跟踪，梳理各方需求，对工程的设计进度、质量、投资进行全面策划管控，确保业主建设目标得以实现。



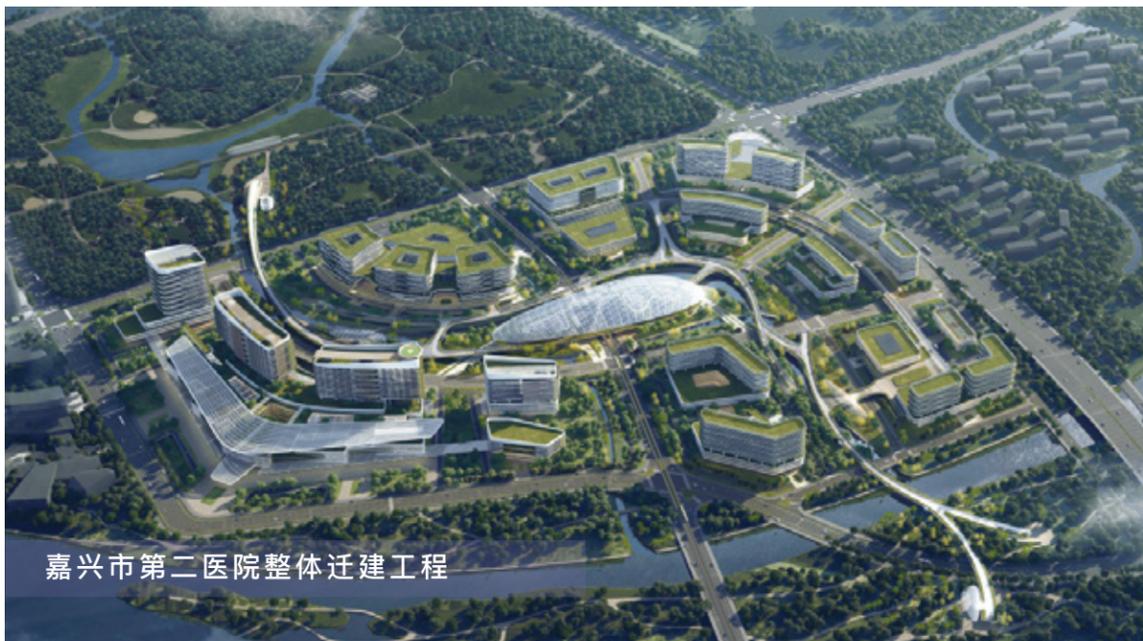
绍兴市上虞鸿雁未来社区

■ **项目概况：**总建筑面积约46万平方，总投资约35亿元。

服务成果：通过限额设计控制项目成本，在工程质量未降低的前提下，降低了施工难度，降低各类工程成本数千万元，提高了工程经济性。

DESIGN MANAGEMENT PLANNING

设计管理策划



嘉兴市第二医院整体迁建工程

- **项目概况：**总建筑面积约46万平方米，总投资约47亿元。规划床位2200张。
- 服务成果：**对本工程管理内容进行分解，梳理设计管理流程，对工程设计的进度、质量、范围、投资等提前全面进行策划，确保较短工期内保质保量达成建设目标。



金义新区中心医院

- **项目概况：**总建筑面积约17万平方米，总投资约13亿元，规划床位1000张。
- 服务成果：**对项目功能需求进行WBS分解，策划工程设计进度、质量、范围、投资等，明确目标并梳理各目标控制要点，识别项目风险及项目通病并提前设立相应应对措施。

DESIGN TASK BOOK PREPARATION

设计任务书编制



浙江大学医学院附属第一医院余杭院区

- **项目概况：**总建筑面积约31万平方米，总投资约18亿元，规划床位1200张。
- 服务成果：**通过详尽的前期功能调研，准确编制项目设计国际招标设计任务书，对设计质量、设计进度、文件深度等作出全面要求，确保了项目设计国际招标顺利进行。



临沂市罗庄区人民医院

- **项目概况：**总建筑面积约16平方米，总投资约12亿元，规划床位800张。
- 服务成果：**通过编制设计任务书，对结构的用钢量等技术指标进行测算并提出要求，进行限额设计，达到控制概算的目的。

DESIGN TENDER

设计招标



■ **项目概况：**总建筑面积约44万平方米，总投资约15亿元。

服务成果：对本项目进行资料整理、问题分析、把控业主急需的进度要求和质量要求，在较短时间内完成项目设计招标，大幅度提前项目开工时间。



■ **项目概况：**总建筑面积约38万平方米，总投资约30亿元。项目规划床位数为2000床。

服务成果：通过联动设计、造价、招标等环节在短时间高质量完成项目设计招标，确保项目提前开工，节省了时间成本，加快了建设速度。

LIMIT DESIGN - INVESTMENT CONTROL MANAGEMENT

限额设计—投控管理



■ **项目概况：**总建筑面积约73万平方米，总投资约68亿元。

服务成果：通过提出各专业限额设计意见百余条，共计节省工程造价数亿元，有效控制项目整体投资成本。



■ **项目概况：**总建筑面积约6万平方米，总投资约4亿元，规划床位200张。

服务成果：通过提出限额设计专项优化意见近百条，解决了项目严重超概问题，有效控制项目整体投资成本。

DESIGN MANAGEMENT

设计监理



福鼎市医院百胜新院区

- **项目概况：**总建筑面积约31万平方米，总投资约6亿元，规划床位1200张。
- 服务成果：**通过在设计阶段代表业主方对设计项目进行全方位监理，确保设计质量、进度、投资等目标满足建设单位需求。



哈工大（深圳）国际设计学院

- **项目概况：**总建筑面积约10万平方米，总投资约7亿元。
- 服务成果：**通过发挥设计管理的主导作用，对招标阶段技术指标的设定，初步设计及报概审核复查、指标控制、设计效果把控，发挥强设计管理的全过程咨询管理抓手作用，从项目策划、EPC招标、初步设计报概、效果落地实施等方面进行精细化管控，实现高品质项目建设目标。

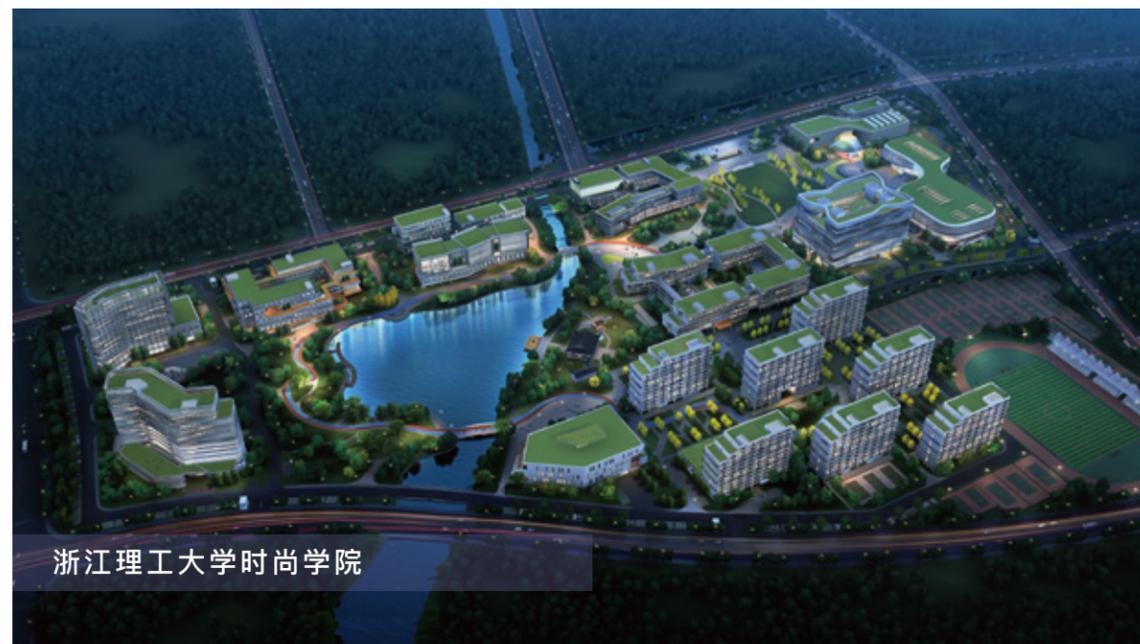
DESIGN OPTIMIZATION

设计优化



浙江交工集团总部及科创基地

- **项目概况：**总建筑面积约17万平方米，总投资约9亿元。
- 服务成果：**基础选型优化、抗浮设计优化等取得成效，节约成本数千万元，工期提前2个月，增加储备车位数量数百个。



浙江理工大学时尚学院

- **项目概况：**总建筑面积约30万平方米，总投资约21亿元。
- 服务成果：**通过设计咨询优化，在保障学校配电系统可靠性的情况下，采用优化供电方式及设备选型的方式，节约成本数百万。



杭州市第一人民医院新院区

- **项目概况：**总建筑面积约31万平方米，总投资约28亿元，规划床位1200张。
- 服务成果：**通过调整抗浮水位标高，优化桩基设计；通过PC（HC）工法桩、支撑优化、冠梁优化等方式优化基坑围护，合计节约成本数千万元。



深圳市光明区新区人民医院

- **项目概况：**总建筑面积约34万平方米，总投资约32亿元，规划床位1500张。
- 服务成果：**对本项目纯地下室及裙房部分进行超前钻优化设计，为项目节省成本超千万元，并节省工期约一个月。

DRAWING REVIEW

图纸精审



莫干山医疗中心

- **项目概况：**总建筑面积约28万平方米，总投资约31亿元，按1000张床位规模建设。
- 服务成果：**通过图纸审查，提出咨询意见近千条，解决地下室车位不足问题，提升项目经济性。



杭绍台铁路上虞南站站前广场

- **项目概况：**占地面积约5万平方米，总投资约6亿元。
- 服务成果：**通过设计咨询优化，提出咨询意见数百条，为项目排除地下室上浮、消防疏散等多方面隐患，规避了设计风险。

DESIGN CHANGE REVIEW

设计变更审查



深圳市特种设备检测基地

- **项目概况：**总建筑面积约5万平米，总投资约5亿元。
- 服务成果：**通过变更精审，针对每项变更从必要性、经济型、施工可行性等方面出具审核报告并跟踪现场落实情况，节约造价数百万元，节约工期一个月。

DESIGN MANAGEMENT

项目后评估



深圳市职业技术学院项目集群

- **项目概况：**总建筑面积约35万平方米，总投资约25亿元。
- 服务成果：**通过组织回访对使用情况进行统计、评估，对项目建设过程复盘，成果内容汇编入《全过程工程咨询项目群管理理论与实践》，形成新型的建管模式和服务模式。



杭州市西溪医院

- **项目概况：**总建筑面积约7万平米，总投资约4亿元。
- 服务内容：**设计管理+绿建咨询
- 服务成果：**在设计阶段引入绿建咨询，因地制宜采取雨水收集、光导照明等系统，完成绿建★★设计认证。



金华理工学院

- **项目概况：**总建筑面积约28万平米，总投资约26亿元。
- 服务内容：**设计管理+BIM咨询
- 服务成果：**降低项目成本和控制项目投资，通过BIM咨询，有效改进建设实施体系，提升室内可用净高，改善室内空间质量，并节约工期3个月。

我们的服务理念

更省事 · 更省心 · 更省力