

城市更新项目中工程协调管理机制研究

陈琛

湖北文旅集团资产管理有限公司 湖北 武汉 430071

【摘要】：城市更新是城市内涵式发展的关键路径，工程协调管理机制直接影响项目实施质效与综合价值。城市更新项目涉及多元主体、复杂工序，当前协调管理存在权责模糊、沟通不畅、流程脱节等问题，阻碍项目高效推进。聚焦协调管理核心痛点，梳理问题表现、剖析成因，探索适配项目需求的协调管理机制，可化解多方矛盾、整合资源，保障工程质量、进度与安全协同推进，为城市更新工程有序实施提供支撑。

【关键词】：城市更新；工程协调；管理机制；多元主体；流程衔接

DOI:10.12417/2811-0536.26.07.037

引言

城市更新承载着优化城市功能、改善人居环境、传承历史文脉的重要使命，是转变城市开发建设方式的关键举措。不同于普通新建工程，城市更新涵盖老旧建筑改造、基础设施升级等多重任务，涉及政府、建设单位、施工企业、居民等多方主体，工序交叉密集、利益诉求多元，协调管理难度突出。协调管理作为串联各方、衔接工序的核心环节，其科学性与可操作性，直接关系工程推进效率、目标达成效果，更影响城市更新战略的落地实效，破解协调管理难题成为提升项目质效的关键。

1 城市更新项目工程协调管理的核心内涵与重要价值

1.1 城市更新项目工程协调管理的核心内涵

城市更新项目工程协调管理是贯穿项目全生命周期的系统性工作，涵盖前期规划设计、中期施工实施、后期验收交付等各个阶段，核心是围绕工程建设的质量、进度、安全、成本等核心目标，统筹协调参与项目的各类主体、各项工序、各类资源，化解矛盾分歧、打通衔接堵点，实现各方力量协同、各项工作有序推进。其核心内涵既包括主体间的利益协调，平衡政府公共利益、企业经济效益与居民合法权益，也包括工序间的流程协调，确保规划、设计、施工、监理、验收等各环节无缝衔接，还包括资源间的配置协调，优化人力、物力、财力、技术等资源的投放节奏与分配比例，适配城市更新工程的复杂性与特殊性，兼顾历史风貌保护与城市功能提升的双重需求。

1.2 城市更新项目工程协调管理的核心价值

协调管理是城市更新项目顺利推进的重要保障，其价值体现在多个维度。在工程推进层面，有效的协调管理能够化解多方主体的利益分歧，减少施工过程中的各类冲突，避免工序脱节、工期延误等问题，保障工程按计划有序实施，确保项目按时交付、发挥实

效。在质量安全层面，通过协调监理单位、施工企业、设计单位的协同配合，能够强化各环节的质量管控与安全监管，及时发现并整改施工中的隐患，兼顾工程质量与施工安全，同时守护城市历史文化遗产，避免过度开发对城市风貌的破坏^[1]。在综合效益层面，协调管理能够优化资源配置，降低工程建设成本，实现经济效益、社会效益与生态效益的有机统一，推动城市更新项目真正实现优化空间、改善民生、提升品质的核心目标。

1.3 城市更新项目工程协调管理的显著特征

城市更新项目工程协调管理具有鲜明的特殊性，与普通工程协调管理存在明显差异。其一是多元性，参与主体涵盖政府相关职能部门、建设单位、施工企业、设计单位、监理单位、居民群众等，各方诉求差异较大，协调难度较高，需要兼顾公共利益与个体需求的平衡。其二是系统性，协调管理贯穿项目全生命周期，涉及规划、设计、施工、验收等多个环节，每个环节的协调工作相互关联、相互影响，需要构建全方位、全过程的协调体系。

2 城市更新项目工程协调管理机制现存突出问题

2.1 主体权责划分模糊导致协调低效

城市更新项目参与主体众多，但部分项目缺乏明确的权责划分机制，导致各方主体职责交叉、责任虚化，出现问题时相互推诿、难以追责。政府部门之间存在审批衔接不畅、职责边界不清的问题，不同部门的管理要求不一致，增加了企业的协调成本；建设单位、施工企业、监理单位之间的权责划分不清晰，施工过程中的设计变更、工序衔接等问题缺乏明确的责任主体，导致协调工作陷入被动；居民群众的参与权、知情权缺乏明确保障，诉求表达渠道不畅，其合理诉求难以得到及时回应，进而引发矛盾，影响协调管理成效，甚至阻碍项目推进。

2.2 沟通协调渠道不完善且缺乏长效性

沟通渠道是协调管理的核心载体，当前部分城市更新项目的沟通协调渠道存在诸多不足。一方面，沟通渠道较为单一，多以线下会议、书面通知等传统方式为主，缺乏便捷、高效的线上沟通平台，导致信息传递不及时、不全面，部分关键信息出现遗漏或偏差，引发施工衔接不畅等问题^[2]。另一方面，沟通协调缺乏长效机制，多为问题出现后被动沟通，缺乏事前预判、事中跟进的常态化沟通机制，难以提前化解潜在矛盾。同时，各方主体之间的信息不对称，政府规划信息公开不充分、企业项目细节不透明、居民诉求缺乏有效传递途径，进一步加剧了协调难度。

2.3 流程衔接协调不畅影响工程推进

城市更新项目工序复杂、环节繁多，规划设计、施工实施、质量监理、验收交付等各环节的衔接协调至关重要。当前部分项目存在流程衔接无序的问题，规划设计阶段未充分征求施工企业、监理单位及居民的意见，导致设计方案与实际施工需求脱节，施工过程中频繁出现设计变更，影响工期与成本；施工阶段与监理环节衔接不畅，监理意见未能及时反馈并落实，导致施工质量与安全隐患难以及时整改；验收交付环节与前期施工、后期运维衔接不足，出现验收标准不统一、交付流程不规范等问题，影响项目顺利交付与后续运维，制约城市更新项目综合效益的发挥。

3 城市更新项目工程协调管理机制现存问题的深层成因

3.1 制度体系不完善缺乏明确支撑

城市更新工程协调管理缺乏完善的制度体系作为支撑，相关政策规定较为笼统，对协调管理的流程、标准、责任划分等缺乏具体明确的要求，导致协调工作无章可循、随意性较大。部分地区未结合城市更新项目的特殊性，制定针对性的协调管理办法，沿用普通工程的协调管理模式，难以适配多元主体、复杂工序的协调需求。同时，缺乏有效的监督考核机制，对各方主体的协调职责履行情况缺乏明确的考核标准与奖惩措施，导致部分主体缺乏协调积极性，敷衍履行协调职责，进一步加剧了协调管理的乱象。

3.2 多元主体利益诉求失衡难以协同

城市更新项目涉及多方主体的利益，不同主体的利益诉求存在明显差异，且缺乏有效的利益平衡机制，导致各方难以形成协同合力。政府侧重城市功能提升、历史文化保护与社会稳定，追求综合效益最大化；建设单位、施工企业侧重经济效益，关注项目的盈利能

力与建设周期；居民群众侧重自身合法权益的保障，关注居住条件改善、拆迁补偿等问题^[3]。各方利益诉求的差异导致协调过程中矛盾突出，部分主体过度追求自身利益，忽视其他主体的合理诉求，难以达成共识，进而影响协调管理机制的有效运行。

3.3 协调管理队伍专业能力不足

协调管理工作需要具备专业知识、沟通能力与统筹能力的专业人才，当前部分城市更新项目的协调管理队伍专业能力不足，难以满足协调工作的实际需求。

4 完善城市更新项目工程协调管理机制的优化路径

4.1 明确主体权责构建协同管理体系

完善主体权责划分机制，结合城市更新项目的特点，明确政府部门、建设单位、施工企业、监理单位、居民群众等各方主体的职责与义务，形成“权责清晰、分工明确、协同高效”的管理体系。政府部门要明确各职能部门的审批权限与管理职责，加强部门间的协同配合，简化审批流程，提高审批效率；明确建设单位的统筹协调主体责任，牵头负责各方主体的协调工作，督促施工、监理等单位履行职责；明确施工、监理等单位的具体职责，规范施工行为与监理流程；建立居民参与机制，保障居民的知情权、参与权与监督权，畅通居民诉求表达渠道，让居民参与到项目协调管理全过程。

4.2 健全沟通渠道搭建长效沟通机制

构建多元化、高效化的沟通协调渠道，结合项目实际需求，整合线下会议、书面沟通、线上平台等多种沟通方式，搭建便捷高效的沟通平台，实现各方主体信息实时共享、及时传递。建立常态化沟通机制，定期召开协调会议，梳理施工过程中的问题与诉求，提前预判潜在矛盾，主动开展协调工作，实现从“被动协调”向“主动协调”转变^[4]。加强信息公开，及时向各方主体公开项目规划、施工进度、质量安全等相关信息，消除信息不对称，增强各方主体的信任度，为协调管理工作奠定良好基础。同时，培育第三方专业协调力量，发挥其中立协调作用，平衡各方话语权，化解复杂矛盾。

4.3 优化流程衔接强化全周期协调管理

聚焦城市更新项目全生命周期，优化各环节的流程衔接，建立“规划、设计、施工、监理、验收”一体化协调机制。在规划设计阶段，充分征求施工企业、监理单位及居民群众的意见，结合实际施工需求与居民诉求，优化设计方案，减少施工过程中的设计变更；在施工阶段，加强施工企业与监理单位的衔接配合，

建立监理意见及时反馈与落实机制，强化施工过程中的质量与安全管控，及时整改各类隐患；在验收交付阶段，明确验收标准与流程，加强与前期施工、后期运维的衔接，确保项目顺利交付，同时建立后期运维协调机制，保障项目长期稳定发挥效用，兼顾历史文化保护与城市功能提升。

5 城市更新项目工程协调管理机制的落地保障措施

5.1 完善制度保障体系细化相关规范

加快完善城市更新工程协调管理相关制度体系，结合各地实际情况，制定针对性的协调管理办法与实施细则，明确协调管理的流程、标准、责任划分与奖惩措施，让协调管理工作有章可循、有规可依。细化政府部门、建设单位、施工企业等各方主体的协调职责，明确协调工作的考核标准，将协调职责履行情况与项目考核、信用评价挂钩，建立健全奖惩机制，对协调工作成效显著的主体给予表彰奖励，对敷衍履职、推诿扯皮的主体进行追责问责，推动各方主体主动履行协调职责。同时，衔接城市更新相关政策法规，确保协调管理机制与整体政策体系保持一致。

5.2 强化利益平衡兼顾各方合理诉求

建立健全多元主体利益平衡机制，立足城市更新项目的综合效益，兼顾政府、企业、居民等各方主体的合理诉求，寻找利益交集，实现多方共赢。在项目规划与实施过程中，充分考虑居民的居住需求与合法权益，完善拆迁补偿、安置保障等相关措施，妥善解决居民的实际困难；合理兼顾企业的经济效益，优化项目盈利模式，为企业参与城市更新项目提供合理的回报空间，激发企业的参与积极性；坚守公共利益底

线，注重城市功能提升、历史文化保护与生态环境改善，确保城市更新项目的综合价值得到充分发挥，通过利益平衡化解各方矛盾，为协调管理机制落地提供保障^[5]。

5.3 加强队伍建设提升专业协调能力

构建专业化的协调管理队伍，加强对协调管理人员的培养与培训，提升其专业能力与综合素养。培训内容涵盖城市更新相关政策法规、工程技术知识、沟通协调技巧、历史文化保护等方面，提高管理人员对项目特点的把握能力与协调工作的实操能力；引进具备丰富协调管理经验、专业能力较强的人才，充实协调管理队伍，优化队伍结构；建立常态化学习交流机制，组织协调管理人员开展经验交流与学习研讨，借鉴先进地区的协调管理经验，不断提升协调管理队伍的整体水平，确保协调管理机制能够有效落地实施，充分发挥其在城市更新项目中的核心作用。

6 结语

本文围绕城市更新项目中工程协调管理机制展开系统研究，明确协调管理的核心内涵、重要价值与显著特征，梳理当前机制运行中存在的主体权责模糊、沟通渠道不完善、流程衔接不畅等突出问题，剖析问题产生的制度、利益、队伍等深层成因，提出针对性的优化路径与落地保障措施。城市更新工程协调管理机制的完善是一项系统性工程，需要多方主体协同发力、久久为功。唯有不断优化协调管理机制，明确权责、畅通沟通、优化衔接、强化保障，才能化解多方矛盾、整合各类资源，推动城市更新项目高效有序推进，助力城市实现高质量发展，彰显城市更新的民生价值与社会价值。

参考文献：

- [1] 王宁.步履式平移技术在城市更新项目中的应用[J].建筑施工,2026,48(01):43-47.
- [2] 王志强.城市更新项目中投资企业税务筹划的要点[J].纳税,2025,19(36):31-33.
- [3] 谢信永,杨娇.城市更新项目中历史建筑保护性改造的成本与价值提升[J/OL].会计之友,2025,(S1):84-87[2026-03-06].
- [4] 汪洋.城市更新项目中低净空桩基监理要点[J].建设监理,2025,(12):43-46.
- [5] 郭良平.城市更新项目中房地产开发风险识别与应对策略研究[J].住宅与房地产,2025,(33):47-49.