

片区综合开发项目协同管理体系建设探讨

陈骥

重庆市渝地土地整治开发有限公司

DOI:10.12238/bd.v9i2.4349

[摘要] 重庆市作为全国储备土地改革的先行区,近年来积极响应国家关于土地储备转型的要求,探索将储备项目引入全生命周期的差别化管理,推动了储备土地整治工作的高质量发展。本文探讨重庆市级储备土地片区综合开发项目的协同管理体系建设,以期优化土地储备整治管理体系、推进土地储备整治工作转型发展提供参考。

[关键词] 片区; 综合开发项目; 协同管理; 体系建设

中图分类号: F284 **文献标识码:** A

Discussion on the Construction of Collaborative Management System for Comprehensive Development Projects in Land Reserve Areas

Xiang Chen

Chongqing Yudi Land Remediation and Development Co., Ltd.

[Abstract] Chongqing, as a pioneer in the reform of land reserve nationwide, has actively responded to the national requirements for the transformation of land reserve in recent years. By introducing differentiated management throughout the entire life cycle of reserve projects, it has promoted the high-quality development of land remediation work. This paper discusses the construction of a collaborative management system for comprehensive development projects in municipal land reserve areas in Chongqing, aiming to provide a reference for optimizing the management system of land reserve remediation and promoting the transformation and development of land reserve remediation work.

[Key words] land reserve area; comprehensive development project; collaborative management; system construction

引言

重庆市土地储备整治工作始于2002年,经历了由国有平台主导的土地储备模式到当前探索全生命周期差别化管理的过程。然而,在实际操作中,重庆市级储备土地片区综合开发项目仍面临规划引领不足、考核体系不完善、储备存量结构单一等问题^[1]。因此,构建协同管理体系,提升土地储备整治工作的效率和质量,成为当前亟待解决的问题。

1 重庆市土地储备整治存在的问题

规划引领的作用在当前的城市发展中显得明显不足,储备区域的选择与城市发展的重点区域之间的结合度不够紧密和协调。当前的考核体系尚不完善,存在着一定的缺陷和不足,尤其是对于土地整治机构而言,缺乏一个系统全面、科学合理的绩效评价考核体系,难以全面、准确地评估其工作成效和业绩水平。当前储备土地的存量结构相对单一,缺乏多样性和灵活性,这在一定程度上限制了土地资源的有效利用和配置^[2]。同时,储备整治工作的力度和效果也显得不足,难以充分保障土地市场的供

给需求,对于促进城市建设和经济发展的支撑作用有限。

2 协同管理体系建设的必要性

2.1 提高整治效率

通过实施协同管理策略,可以显著增强各部门、各机构之间的沟通与协作,从而实现信息的高效共享与资源的有效互补。这种管理模式不仅能够促进土地储备整治过程中各类数据的实时流通与整合,还能确保各方资源的优化配置与合理利用,进而提高土地储备整治的整体效率与工作质量,为城市土地资源的可持续利用提供有力支撑。

2.2 优化资源配置

协同管理体系的建立和完善,能够极大地促进土地资源的优化配置过程,确保每一块土地都能根据其特性与城市发展需求得到最合适的利用。在这一体系下,通过跨部门、跨领域的深度合作与信息共享,可以更加精准地把握城市发展的实际需求,包括居住、商业、工业、公共设施等不同类别土地的需求情况^[3]。进而,在土地储备、整治及分配等各个环节中,都

能做出更加科学合理的决策,以满足城市发展对各类土地资源的多元化、精细化需求,推动城市空间的均衡、高效与可持续发展。

2.3 保障市场稳定

构建和完善协同管理体系,能够在更高层次上强化对土地市场的全面监管与灵活调控,从而确保土地市场在健康、稳定的轨道上运行。在这一体系中,各部门通过信息共享与协作配合,能够实时监测土地市场的动态变化,包括土地供应、需求、价格、交易情况等关键指标,及时发现市场中的异常波动与潜在风险^[4]。基于这些详实的数据与准确的分析,政府及相关部门可以迅速作出反应,采取必要的政策措施进行精准调控,如调整土地供应节奏、优化土地资源配置、完善土地交易规则等,有效抑制市场投机行为,防止土地价格过快上涨或大幅波动,保障土地市场的健康、有序与稳定发展,为经济社会发展营造良好的土地市场环境。

3 片区综合开发项目协同管理体系建设

3.1 组织架构

为了高效推进片区综合开发项目的顺利实施,需要构建一个由政府部门、企业、社会组织和公众等多元主体共同参与、深度协同的管理体系组织架构,强化各参与方的互动与协作,形成一股强大的合力,共同推动片区综合开发项目的各项任务有序开展、目标顺利达成。

3.2 制度机制

在推进片区综合开发项目的过程中,为了确保各参与方能够高效协同、有序合作,必须制定和完善一系列协同管理的相关制度机制。这些机制不仅能够有效促进信息的流通与共享,还能增强决策的科学性与民主性,同时合理协调各方利益,保障项目的顺利推进和社会的和谐稳定。

3.3 信息平台

在片区综合开发项目的协同管理过程中,需搭建一个高效的信息共享平台。这一平台可以实现项目信息、资源信息、政策信息等的实时共享和交流,从而促进各参与方之间的紧密合作与高效协同,确保项目的顺利推进与目标的圆满达成。

3.4 项目监管

在片区综合开发项目的实施过程中,需建立一个全面、高效的项目监管体系,确保项目顺利推进、保障项目质量与安全,对项目进度、质量、安全等多个维度进行全面、细致的监督与管理,及时发现并纠正潜在问题,确保项目能够按照预定的目标、时间表和质量标准顺利完成。

4 重庆片区综合开发项目协同管理体系建设策略

4.1 制定详细的项目计划

制定项目的时间表,包括项目的起止日期、各个阶段的时间安排以及关键任务的时间节点,确保项目能够按照预定的时间进度进行。根据项目的范围和时间表,制定详细的人力资源、物资资源和财务资源计划,确保资源能够及时供应并合理使用。在片区综合开发项目的规划与实施过程中,需识别项目中可能存

在的风险并制定相应的风险应对措施,确保项目顺利进行、保障投资效益和避免不必要损失。

4.2 施工前的准备工作

在片区综合开发项目的施工前期,组织专家对施工图纸进行全面、细致的审查,包括但不限于结构设计的稳定性、建筑布局的合理性、给排水系统的流畅性、电气设计的安全性以及消防设施的完备性等。在审查过程中,专家们会特别关注设计的可施工性,即设计方案是否便于施工队伍实际操作,所需材料和技术是否易于获取,以及施工过程中可能遇到的潜在问题和挑战。同时,他们还会对设计的经济性进行评估,分析设计方案的成本效益,提出优化建议,力求在保证工程质量的前提下,有效控制建设成本,提高项目的整体投资回报率。

通过公开招标或邀请招标的方式,选择具有相应资质和施工经验的施工队伍,确保施工质量和进度。提前采购所需的材料和设备,并确保供应链的稳定。对于关键材料和设备,可以考虑与供应商签订长期合作协议。

4.3 建立多方参与机制

重庆片区综合开发项目作为一项综合性强、涉及面广的复杂工程,其顺利实施离不开政府、社会资本、施工单位、设计单位等多个关键参与方的紧密合作与高效协同。为了有效整合各方资源,确保项目各阶段工作无缝衔接,建立一个全面、透明、公正的多方参与机制至关重要。在这一机制中,需要明确界定各参与方的角色定位与职责范围。政府作为项目的发起者和监管者,主要负责提供政策引导、法律支持、审批服务以及必要的公共资源配置,同时监督项目进展,确保公共利益不受损害。社会资本则作为项目的投资主体,承担资金投入、运营管理、风险控制等职责,追求合理的投资回报。施工单位依据设计图纸和工程规范,负责项目的施工建设,保证工程质量、安全及进度。设计单位则负责项目的规划设计,确保设计方案的科学性、前瞻性和可行性,为项目成功奠定坚实基础。为确保各方职责的有效履行和权益的合理保护,应通过签订详细的合同、协议等法律文件,对各参与方的权利义务、责任划分、利益分配、争议解决机制等核心内容作出明确规定。

4.4 完善信息沟通平台



图1 信息沟通平台

为了保障重庆片区综合开发项目各参与方之间的高效协同与合作,需建立一个完善的信息沟通平台,实现项目知识、数据、文档、进度信息等各类关键资源在组织内部以及不同组织之间的全面共享、高效交换和实时传递,从而确保项目信息的透明度和一致性,提升决策效率,减少误解和冲突。利用现代信息技术

手段,特别是大数据分析和云计算技术,显著提升信息沟通的效率和准确性。信息沟通平台如图1所示。

4.5加强项目沟通协调

项目沟通协调是指通过协商、协议、沟通、交互等协调方式,对项目相关的部门和活动进行调解和协商。为了有效推进项目进程并确保所有相关方能够及时、准确地了解项目动态,建立一套完善的定期会议制度以及充分利用信息化手段来促进沟通与信息共享。重庆片区综合开发项目应建立专门的协调会议制度,定期举行协调会议,解决项目中的问题和矛盾。在周例会上,各团队成员将简要汇报本周的工作进展,月例会会更加深入地探讨项目的整体进展,总结经验教训。通过定期会议,确保每个团队成员都能对项目有全面的认识,从而更加协同一致地推动项目向前发展。为了弥补定期会议在时间和形式上的局限性,充分利用信息化手段来增强沟通效率和信息共享的深度与广度。利用大数据、云计算等技术手段,对项目数据进行实时分析和监控,提高决策效率。团队成员可以随时随地通过项目管理软件查看项目动态,提交工作进展报告,甚至在线上进行讨论和协作,大大提高了工作效率。电子邮件用于传递会议通知、分享重要文件、通报紧急事项等。同时,应加强与设计单位、施工单位、监理单位等之间的沟通协作,确保项目按计划顺利推进。

4.6优化资源配置

资源配置是协同管理的重要内容。根据施工项目的具体进度和实际需求情况,科学、合理地配置人力、物力和财力资源,是实现项目高效推进的关键。为此,需要建立一套完善的资源调配机制,该机制应能够精准预测和动态调整资源的分配,以确保各类资源能够按照计划及时供应,并在施工过程中得到合理且高效的使用。这一机制不仅要考虑到资源的数量,还要兼顾资源的质量以及它们在不同施工阶段的具体需求,从而最大限度地优化资源配置,提升项目整体的执行效率和经济效益。同时,应优化工艺、土建结构和设备配置,提高项目的建设质量和效率。

4.7建立风险共担机制

重庆片区综合开发项目涉及的风险较大,需要建立风险共

担机制来降低风险。在此机制下,政府与社会资本(通常是民营企业、投资机构等)应基于平等、互利的原则,共同承担起项目的风险责任。政府可以利用其在政策制定、资源调配等方面的优势,为项目提供必要的政策支持和环境保障;而社会资本则能够凭借其灵活的市场机制、先进的技术管理经验和充足的资金实力,为项目的具体实施和高效运营贡献力量^[5]。双方需通过签订具有法律效力的风险分担协议,清晰界定各自在风险识别、评估、监控及处置等各个环节的责任边界和权益分配,确保风险共担机制的有效运行。此外,为了进一步提升项目风险管理的主动性和预见性,还应建立一套完善的风险预警和应对机制。

5 结束语

片区综合开发项目协同管理体系的建设是提高项目效率、防范风险、实现可持续发展的关键。随着社会经济的快速发展,片区综合开发项目逐渐成为推动地方经济繁荣和城乡融合的重要手段。通过总体规划方案管理、施工前期协调管理、施工过程协同管理等措施,可以构建有效的协同管理体系,推动片区综合开发项目的顺利实施和高效发展。

【参考文献】

- [1]杨明.陕西自贸区西安国际港务区片区管理体制探究[D].陕西:长安大学,2017.
- [2]陈栋梁.基于BIM的上海临港新片区建筑设计数字化总控模式研究[J].上海建设科技,2022(4):26-28.
- [3]王欣.国土综合执法中的部门协同问题研究——以Q市P县为例[D].山东:山东大学,2022.
- [4]周庆运.山区扶贫与就近城镇化协同发展研究——以巴中市为例[D].浙江:浙江师范大学,2016.
- [5]张文晖,岳隽,陈小祥.深圳原农村社区多主体协同开发治理机制研究[C]//2020中国城市规划年会论文集,2021:1-11.

作者简介:

陈骧(1982—),女,汉族,重庆万州人,硕士研究生,高级工程师,主要从事工程管理工作。