

全过程工程咨询在城市更新领域的应用

苏 阳

天津工程咨询有限公司 天津 300200

摘 要：本文围绕全过程工程咨询与城市更新展开。首先阐述两者核心内涵，指出全过程工程咨询以达成项目整体需求为目标，具有一体化整合等特征，城市更新旨在优化城市既有建成区且与全过程工程咨询理念契合。接着介绍全流程应用，涵盖前期调研策划、中期设计与施工统筹、后期运维管理。随后说明核心要点，包括资源整合与协同管理、全生命周期成本管控、专业技术支撑与风险防控。最后提出实施方法，如组建专业化团队、建立全流程管控体系、强化沟通协调机制，为城市更新项目提供全面指导。

关键词：全过程工程咨询；城市更新；应用

引言：在城市发展进程中，城市更新成为提升城市品质、优化空间布局的关键举措。全过程工程咨询作为一种综合性、一体化的服务模式，凭借其全生命周期覆盖、资源整合与专业支撑等优势，与城市更新项目需求高度契合。它贯穿城市更新项目从前期策划到后期运维的各个环节，为项目提供全方位、专业化的服务。深入探讨全过程工程咨询与城市更新的核心内涵、全流程应用、核心要点及实施方法，有助于充分发挥全过程工程咨询的作用，解决城市更新项目中的复杂问题，实现城市空间的高效利用与功能的优化升级，推动城市可持续发展。

1 全过程工程咨询与城市更新的核心内涵

全过程工程咨询作为一种先进且综合性的咨询服务模式，其服务范畴全面覆盖项目从策划起始到运维结束的全生命周期。它以达成项目整体需求为根本导向，通过深度整合规划咨询、勘察设计咨询、造价咨询、工程管理咨询、运维咨询等多元专业咨询服务，构建起一个紧密相连、协同运作的服务体系。在这个体系中，专业团队发挥着核心的统筹协调作用，凭借其专业能力与丰富经验，确保项目各环节之间实现无缝对接，实现资源的最优配置与高效管控，有效避免传统咨询服务模式下各专业、各环节相互割裂、信息不畅等问题，形成“统筹规划、协同推进、全程管控”的高效服务模式，为项目的顺利实施提供坚实保障。

城市更新则聚焦于城市既有建成区，旨在对其空间形态、功能业态以及配套设施进行系统性的优化升级。其核心要点在于，在充分尊重和保留城市原有文脉与肌理的前提下，着力解决既有空间利用效率低下、功能配套不完善、人居环境不理想等突出问题，实现城市空间的重新利用与功能的进一步提升。城市更新项目具有

明确且综合的核心需求，即要兼顾实用性、经济性与舒适性。既要通过科学合理的规划优化空间布局、完善配套功能，又要合理控制项目成本、保障实施效率，确保项目在实现功能提升的同时，具有良好的经济效益和社会效益。这种需求特点与全过程工程咨询所具备的一体化、全流程服务理念高度契合，为全过程工程咨询在城市更新领域的应用提供了广阔的发展空间和良好的实践平台，有助于推动城市更新项目朝着更加科学、高效、可持续的方向发展^[1]。

2 全过程工程咨询在城市更新项目中的全流程应用

2.1 前期阶段：调研策划与方案优化咨询

城市更新项目前期阶段的核心是明确更新目标、梳理现状问题、制定合理的更新方案，全过程工程咨询在该阶段的核心作用是提供专业的调研与策划支持，为项目决策提供科学依据。（1）咨询团队需开展全面的现状调研工作，包括既有建筑的结构状况、使用功能、配套设施完善程度，以及区域人口分布、业态布局、空间利用现状等，全面梳理项目存在的核心问题与优化需求。基于调研结果，咨询团队结合项目整体定位，开展策划咨询工作，明确更新方向、核心功能定位与实施思路，制定初步的更新方案。（2）针对方案的可行性、经济性、合理性进行全面分析，从空间布局、功能配置、施工可行性等多个维度进行优化调整，避免方案存在先天缺陷。此外，咨询团队还需协助梳理项目实施的核心难点，制定针对性的应对思路，为项目后续实施奠定坚实基础。

2.2 中期阶段：设计与施工统筹咨询

中期阶段是城市更新项目实施的核心环节，涵盖设计、施工两个关键部分，全过程工程咨询的核心作用是实现设计与施工的协同衔接，保障项目质量、进度与成

本管控。(1)在设计咨询环节,咨询团队结合前期策划方案,协助开展方案设计、初步设计与施工图设计,全程把控设计质量,确保设计方案符合更新目标、满足使用需求,同时兼顾施工可行性与经济性。(2)在设计过程中,咨询团队需协调设计各专业之间的衔接,避免出现专业冲突、设计脱节等问题;针对设计方案中的不合理之处,及时提出优化建议,降低后续施工中的变更风险。进入施工阶段后,咨询团队开展施工管理咨询,制定科学的施工组织方案,统筹协调施工单位、监理单位等各方主体,把控施工进度、施工质量与施工安全。同时,开展造价咨询工作,全程跟踪工程成本,及时发现并解决成本偏差问题,确保项目成本控制在合理范围内。此外,咨询团队还需协调处理施工过程中的各类技术问题,保障施工顺利推进^[2]。

2.3 后期阶段:运维管理咨询

城市更新项目在完成建设后,后期运维管理成为决定项目能否长期有效发挥使用效果与价值的关键环节。全过程工程咨询在这一阶段承担着提供专业运维咨询服务的核心职责,旨在保障项目长期稳定运行。(1)咨询团队会依据项目的功能定位和使用需求,深入调研分析,制定出科学合理、切实可行的运维管理方案。方案中会明确界定运维管理各参与方的职责,规范运维工作的具体流程,设定严格的质量标准。同时,协助项目方搭建完善的运维管理体系,确保运维工作有章可循、有序开展。(2)在运维过程中,咨询团队持续提供专业技术支持,针对既有建筑和配套设施,制定详细的日常维护与检修方案。还会在运维成本控制、运维效率提升等方面提供专业咨询服务。一旦运维过程中出现问题,咨询团队会迅速响应,及时提出优化建议,协助调整运维方案,保障城市更新项目持续发挥功能价值,推动人居环境和城市品质不断提升。

3 全过程工程咨询在城市更新应用中的核心要点

3.1 资源整合与协同管理

城市更新项目具有高度的复杂性与综合性,涉及规划、设计、施工、运维等多个专业领域以及众多环节,需要全面整合各类资源,并协调好各方主体的需求与利益。全过程工程咨询的核心优势便在于能实现资源的一体化整合与各方主体的协同管理。

咨询团队作为项目统筹的核心力量,需将各类专业咨询资源进行有效整合,组建一支专业能力强、协作水平高的服务团队。同时,清晰界定各专业、各环节的职责分工,搭建高效的协同机制。通过协同管理,消除各环节、各专业之间的信息壁垒,实现信息的实时共享

与工作的高效衔接,防止出现各自为政、沟通不畅等情况,保障项目各环节有序推进。此外,还要协调好项目各方主体的需求,平衡实用性、经济性与舒适性等多方面诉求,确保项目整体目标顺利达成。

3.2 全生命周期成本管控

城市更新项目的成本管控是一个系统性工程,贯穿于项目从前期策划到后期运维的全生命周期,每个阶段都蕴含着成本控制的重点与契机。全过程工程咨询要求树立全生命周期成本管控的先进理念,在项目前期策划与设计阶段,组织专业人员对多种方案进行比选优化,合理选择材料与设备型号,从项目源头把控成本,避免后期出现大规模的成本调整。

施工阶段,严格监督施工进度,确保按计划推进以减少窝工等成本;优化施工方案,提高施工效率;严格管控工程变更,防止因变更导致成本失控。后期运维阶段,制定科学的运维计划,通过合理维护降低设备故障率,从而减少运维成本。咨询团队要全程密切跟踪项目成本,构建成本动态管控机制,及时察觉成本偏差并精准施策,保障项目成本在预期范围内,实现经济效益与社会效益的有机统一^[3]。

3.3 专业技术支撑与风险防控

城市更新项目因其专业性与复杂性交织,涉及建筑结构安全评估、空间规划合理性设计、施工技术精准把控、运维管理科学安排等多个专业领域。同时,项目实施过程中存在诸多不确定因素,如地质条件变化、政策法规调整等,极易引发各类风险。

全过程工程咨询要发挥专业优势,提供全方位、深层次的专业技术支持。依靠专业团队丰富的经验与精湛的技术能力,攻克项目各环节出现的技术难题,保障项目实施的科学性与合理性。此外,需构建完善的风险防控机制,对项目全生命周期内的技术风险、成本风险、进度风险等进行全面识别与深入分析。针对不同风险制定具体、可行的应对措施,提前做好风险防范准备,及时处理潜在风险隐患,有效降低项目实施风险,为城市更新项目的顺利推进提供坚实保障。

4 全过程工程咨询在城市更新应用中的实施方法

4.1 组建专业化咨询团队

在城市更新项目中,专业化咨询团队是全过程工程咨询得以有效落地实施的关键基础。鉴于城市更新项目具有综合性、复杂性的特点,涉及空间规划、建筑设计、成本控制、工程管理以及后期运维等多个领域,因此需要组建一支跨专业的咨询团队。团队应涵盖规划、设计、造价、工程管理、运维等核心专业,团队成员不

仅要具备扎实的专业知识,还需拥有丰富的城市更新项目实践经验,如此才能精准把握项目各环节的咨询需求,提供切实可行的解决方案。此外,要科学明确团队的组织结构与职责分工,依据各成员的专业特长分配具体任务,避免职责不清导致的工作推诿。同时,建立高效的内部沟通机制,确保信息在团队内部及时、准确传递,实现团队成员间的紧密协作与高效协同,为城市更新项目提供全方位、高质量、专业化的咨询服务^[4]。

4.2 建立全流程管控体系

城市更新项目具有持续时间长、涉及环节多、情况复杂多变等全生命周期特点,基于此,建立完善的全流程管控体系至关重要。要依据项目各阶段特性,精准明确前期策划、设计、施工、运维等每个环节的咨询服务内容,细化工作标准,规范流程要求。比如,在前期策划环节,需明确市场调研、可行性研究等工作的具体标准与流程;设计环节要规范方案比选、设计优化等流程。通过构建这一体系,能够有效规范咨询服务行为,保障咨询服务的质量与效率,使各环节紧密配合、无缝衔接,杜绝出现管控空白与漏洞。同时,鉴于城市更新项目实施过程中存在诸多不确定性因素,还需建立动态管控机制。依据项目实际进展、外部环境变化等实际情况,及时灵活调整管控措施,确保项目在复杂多变的环境中始终沿着预期目标稳步推进,实现城市更新项目的顺利实施与高效管理。

4.3 强化沟通协调机制

在全过程工程咨询应用于城市更新项目时,沟通协调是保障项目顺利推进的核心工作要素。城市更新项目往往涉及政府、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位以及周边居民等众多利益相关方,各方主体诉求各异,沟通协调的效率与质量对项目实施效果有着直接且关键的影响。咨询团队应构建一套完善且具可操作性的沟通协调机制,清晰界定沟通对象,涵盖项目各参与

方;明确沟通内容,包括项目进展、问题反馈、决策事项等;规范沟通方式,如定期会议、专题研讨、书面报告等。通过定期组织各方主体开展沟通会议,及时、准确地传达项目进展情况,全面收集各方意见与建议,协调解决项目实施过程中出现的各类问题。此外,搭建信息共享平台,实现项目信息的实时更新与共享,确保各方主体能够第一时间获取所需信息,减少信息不对称,进一步提升沟通协调效率,为城市更新项目的顺利实施提供有力支撑^[5]。

结束语

全过程工程咨询在城市更新领域的应用,是推动城市高质量发展的重要途径。通过对其核心内涵的把握、全流程应用的实践、核心要点的遵循以及实施方法的有效运用,能够充分发挥全过程工程咨询的优势,实现城市更新项目资源的高效整合、成本的合理控制、风险的有效防控以及各环节的紧密协同。这不仅有助于提升城市更新项目的实施效果,还能为城市带来更宜居的环境、更完善的功能和更可持续发展。未来,应不断探索和完善全过程工程咨询在城市更新中的应用模式,以适应城市发展的新需求,为城市的繁荣与进步贡献力量。

参考文献

- [1]吴佑,吴祎晗.城市更新项目全过程咨询中投资决策与项目运营的重要性研究[J].建筑设计管理,2024,41(10):40-46.
- [2]杨树红.城市更新背景下全过程工程咨询面临的问题与挑战[J].北京规划建设,2022,(02):55-57.
- [3]邓丽琴.论全过程咨询服务的现状及发展对策[J].四川建材,2021,47(07):205-206.
- [4]赵银实.浅析装配式建筑领域全过程工程咨询的应用[J].中国工程咨询,2022,(08):37-40.
- [5]白永霞.全过程工程咨询模式在工程总投资控制中的优势[J].住宅与房地产,2025,(14):114-116.