

学校工程项目建设前期报建工作探究

王 杰

上海松江方松建设投资有限公司 上海 201600

摘 要: 学校工程项目建设是保障校园环境的重要举措,只有高质量、高效率地完成学校工程项目建设,才能创建优良的校园环境,为学校教学工作及科研项目顺利开展奠定基础。建设前期报建工作是促进学校工程项目顺利实施的关键步骤,项目与常规工程项目,学校工程项目建设前期报建工作涉及部门更多,流程更加繁琐,需要花费的时间也更长,基于此,本文以佘山北大型居住社区九川中学新建工程项目为例,详细分析工程项目建设前期报建工作的内容以及开展措施,以期能够切实有效地提升学校工程项目建设施工质量。

关键词: 学校; 工程项目; 建设前期; 报建

Research on the Pre-construction Application of School Project Construction

Jie Wang

Shanghai Songjiang Fangsong Construction Investment Co., LTD., Shanghai 201600, China

Abstract: The construction of school engineering projects is an important measure to ensure the campus environment. Only by completing the construction of school engineering projects with high quality and high efficiency can we create a good campus environment and lay a foundation for the smooth development of school teaching work and scientific research projects. The pre-construction application is a key step to promote the smooth implementation of school engineering projects. Compared with conventional engineering projects and school engineering projects, the pre-construction application involves more departments, more complicated procedures and takes longer time. Therefore, this paper takes the new construction project of Jiuchuan Middle School in Sheshan North large residential community as an example. In order to effectively improve the quality of school project construction, it analyzes the contents and measures of the construction work in the early stage of construction.

Keywords: School; Engineering project; The early stage of construction; Application for construction

引言

当前国家大力发展教育,对学校环境建设质量的要求越来越高,多地学校开始新建或扩张,已经逐渐成为学校发展的主要方式,导致学校工程项目具有占地规模较大的建设特点,同时工期要求较紧,常常在暑假完成且务必在学生开学前竣工,这就要求项目务必做好建设前期报建工作,确保项目建设的顺利有序推进。根据大量实践经验发现,影响工程项目建设前期报建工作效率的主要因素有报建手续是否完整、相关部门管理制度是否完善以及报建流程是否清晰等,只有确保建设前期报建工作的高效、有序,才能切实保障学校工程项目建设顺利开展。

1 工程概况

本次工程项目为新建佘山北大型居住社区九川中学,项目建设地址位于松江区佘山镇,东至大凉山路,西至钟贾山路,北至石头浜路,南至九川泾路,项目用地面积62995.6平方米,其中新建教育用房等面积56363平方米,包括地上建筑面积47463平方米以及地下建筑面积8900平方米,新建教学、实验、行政用房等面积48567平方米,新建宿舍等面积7796平方米,同时完善围墙大门、道路、广场、硬地、运动场地、绿化小品以及配套总体变配电、总管网等辅助设施建设。项目建成后,办学规模共计54班,包括30班高中和24班初中。

本次工程项目投资50926.73万元,包括工程建设费

40033.35万元，工程建设其他费用3412.41万元，预备费2172.29万元，前期费5308.68万元，所有资金均有余山北大居市政公建配套设施建设分摊费和土地储备市级结算结余资金支出。

2 工程项目建设前期报建工作的内容

工程项目建设前期报建工作的主要目的是取得施工手续，包括土地及开工前期的各项准备工作，其中土地相关手续包括土壤检测报告、水文检测报告以及地质勘测定界报告等，并标注土地来源，包括公开出让和划拨两种，如果是公开出让，则需要出让地申报出让方案，由相关部门审批通过后获取出让合同，办理《土地成交确认书》，如果是划拨，则需要办理选址意见书和土地预审，办理《国有土地划拨决定书》、开工前期的手续办理则包括项目立项审批、环保审批、可行性报告审批、项目规划设计方案审批等，并在各项审批工作结束后获取《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》^[1]，然后开展下一步招标工作，进行质量、安全等监督备案，获取建设施工资金及《施工许可证》，下面我们详细了解一下开工前期的保健工作内容。

2.1 项目立项

工程项目根据资金来源主要包括政府投资项目和社会投资项目两种类型，其中政府投资项目主要指的是城本级统筹财政资金的市基础设施建设、建筑房屋等，项目立项只需要上交审批项目建议书或可行性研究报告，取得批复便可筹备项目建设施工；社会投资项目则是除了政府投资项目之外的其他项目，应当在各级发展改革部门进行企业投资项目核准，即核准工程项目的具体范围，或严格遵照出台的《政府核准的投资项目目录》以及当地实际运行状况办理完整的备案手续^[2]。

2.2 项目规划设计

项目规划设计是工程项目建设前期报建工作的关键内容，主要是向有关部门上交一份项目设计文件，文件内容需涵盖包括工程项目概括、项目规划设计要求及原则、工程施工设计图纸等。这份文件将作为工程建设项目前期规划工作的合法依据，建设单位做好设计单位的招标工作，确保设计单位具有较高的承接资质，能够将建筑理念与实际施工环境有效整合，符合当地建筑项目施工的环境质量

要求，同时出具环评报告，设计完整的工程项目建设施工方案，切实保障后续项目施工效率及质量。

2.3 项目设计文件审核

项目设计文件审核主要包括项目规划审核和施工设计图纸审核，具体如下：首先是项目规划审核，工程项目在完成建设方案的设计后，需要将设计文件上交到国土规划局进行审核，并同步上交到国家改革发展部门进行数据对照，审核内容主要包括项目整体容积率、绿化程度、建筑面宽、日照等^[3]，并在上交审核前先取得市政建设和人防部门许可，确保工程项目竣工后不会影响到周边居民的正常生活与工作。项目设计文件通过审核是确保后续施工顺利推进的关键，一旦没有通过审核，不仅导致设计文件在实际施工过程中反复修改，延误工期，还可能需额外支付设计费用，给建筑单位带来巨大经济损失，导致设计文件无法通过审核的主要原因有三点，其一，设计人员对项目的前期调查不够充分，导致设计方案缺乏全面性与合理性，没有充分考虑项目工程的资金、技术等问题，又或是工程建设单位的实际需求变更较大，导致设计文件与实际工程不符^[4]；其二，设计文件中的投资预估与实际预估有较大差异，导致工程项目建筑单位承担的经济压力巨大；其三，设计文件没有进行公开招标，直接选择价格较低的设计单位，导致设计文件整体质量较低，无法通过审核。其次是施工设计图纸审核，在项目设计文件审核通过之后，由工程建设单位再次自行审核，将施工设计图纸交到有审核资质的第三方审核机构，主要审核施工设计图纸的规范性^[5]，审核流程一般是直接对照当地相关政府机构建立的施工图纸审查清单进行程序性审查，实施签名责任制，由工程建设单位法人、施工总设计师完成签名，落实主体责任制。

2.4 建筑工程施工许可

施工许可证是国家对建筑单位的实施监督管理一种手段，有助于稳定建筑市场，确保建筑工程施工质量与施工安全。我国相关法律法规指出，各类房屋共工程及其配套设施建设、装修以及线路、管道安装，建设单位在开工前都应当向当地县级以上人民政府的住房城乡建设部门申领施工许可证，并同时确保单位自身具备申领相关条件，具体如下：其一，完成施工设计图纸审核并获取相关合格证

书,在申领施工许可证时要求附上完整的施工图纸设计文件,要求建设单位保证施工图纸设计文件方案具有稳定性与不可变更性,并加盖注册师专用章;其二,办理完整的安全质量监督申报手续,并确保建设资金到位。工程建设单位在具备上述申领条件后,将相关文件与证书提交,通常情况下五个工作日左右便可以完成相关审批^[6],审核部门指派专人到施工现场查验,确保工程建设单位已经开通施工现场实名认证,制定工人工资分账管理制度,施工现场已经具备开工条件后,予以发放施工许可证。

3 工程项目建设前期报建工作的开展措施

社会经济飞速发展的今天,国家和社会对工程项目建设质量提出了更高的要求,尤其是对施工质量要求更高的学校工程项目。当前工程项目建设前期报建工作存在效率较低、工作流程繁琐等问题,只有根据工程项目具体情况制定兼具科学性与可行性的报建方案,积极优化并创新报建工作流程,才能切实提高工程项目建设前期报建工作效率与工作质量,保障工程建设施工顺利开展。

3.1 学校工程项目前期报建工作流程及优化

工程项目建设前期报建工作十分繁琐,涵盖范围较广,需要获得国土、环保、绿化、卫生、消防、人防等诸多部门的相应许可证书,工程建设单位应当明确报建工作流程,才能确保各项内容井然有序完成。对于学校来说,报建工作除了常规的工程总体设计方案审批、施工图纸核准之外,还包括是初步审计审批^[7],报建工作的关键性流程如下:其一,依据选址意见书、项目规划设计文件制定详细的项目规划方案;其二,领取报建相关申请表,并依据申请表准备相应材料,完成表格填写后上交相关部门,领回办公告知与办公回执^[8];其三,将初步完成的施工设计图纸移交到当地消防部门审查,根据审查意见进行修改,获得消防许可证;其四,将施工设计图纸移交人防、环保等其他部门审查,获取审批意见书,学校食堂建设还需要单独上报卫生部门审查,办理卫生许可证;其五,办理城市基础配套设施建设费用缴纳、农民工工资保障金等相关手续,待所有手续全部完备后申领施工许可证。

由于学校工程项目建设的前期报建工作会涉及诸多政府部门,报建周期往往较长,各个报建内容之间具有紧密关联性,这就要求建设单位对报建流程完全了解,尽可能缩

短报建周期,避免因报建周期过长而延误工期。对此,工程建设单位要详细了解报建工作的流程和涉及部门的工作范围、职责,科学制定报建计划,确保能够一次通过审批并获取相应合格报告,避免同样的事情反复做,浪费建设前期宝贵的时间。当前各地区建筑前期报建工作所涉及部门的事务办理流程大致相近,因此,工程建设单位应当充分了解工程施工所在地的建设前期主要事项办理流程,并根据实际施工情况优化报建流程。另外,在报建流程中我们不难发现,很多报建手续是可以同时办理的,有的报建工作所需要的手续更加复杂,办理时间也更长,有的报建手续却比较简单,办理时间也较短^[9],因此,工程建设单位应当制定详尽的报建工作流程图,尽可能压缩报建工作时间,优化报建流程,确保报建工作的高效率和高质量。

3.2 确保报建材料的完整性

通过分析建设前期报建工作内容可以发现,影响报建工作效率的关键因素在于报建材料准备的完整性,只有提前准备好完整的报建材料,才能确保一次审批通过,压缩报建周期。首先,在政府公开的网络服务网站上都有报建工作所需要的材料目录和办理流程,工程建筑单位可以在网站上提前了解并准备好完整的手续资料,尤其要注意所需材料是原件还是复印件、复印件是否需要加盖公章等事项^[10],避免二次返工。另外,针对施工图纸等关键性报建材料,则应当事先由第三方专业技术人员进行审核,并与施工现场进行对照,保证准确无误后再上报,避免图纸通过报建审批后与实际施工不符。

3.3 合理应用计算机等先进技术手段

当前各地学校已经深入贯彻落实现代化教育教学理念,因此工程项目建设对现代化水平的要求较高,建设中的各种硬件设施、软件平台、应用系统及弱电控制系统等,均应当实现能够实现数字化管理,创建优质的校园环境,突出独特的学校景观设计与文化。这就要求工程项目建设前期报建工作合理应用计算机等先进技术手段,并将其纳入建设工程的网络整体管理项目中,确保网络管理能够完整反映工程建设项目信息。另外,当地报建相关部门可以利用计算机进行网络信息共享,所有工程项目都可以直接在网上完成报建,并在项目立项并获取相应许可证书后将项目信息第一时间同步至当地建设项目信息系统中,大大

提高报建工作效率。

4 结语

综上所述,学校工程项目建设前期报建工作对保障工期、提高施工质量、提升工程整体经济效益均较大助益,当前受到报建工作繁琐、周期较长、管理人员不重视等诸多因素影响,导致报建工作效率不高,质量较低,无法切实保障后续施工的顺利推进,对此,建设单位应当做好前期报建工作,优化报建流程,确保报建材料的完整性并合理应用计算机等先进技术手段,保证报建工作的规范、有序,提升报建工作效率和工作质量,为后续顺利施工保驾护航。

参考文献:

- [1] 李毅航. 关于中小学校工程建设前期报建工作[J]. 建材与装饰, 2021, 17 (13): 204-205.
- [2] 朱卓诚. 浅谈如何提高建设工程前期报建工作效率[J]. 建材与装饰, 2021, 17 (18): 163-164.
- [3] 蒋琨辉. 如何做好建筑工程前期报建工作[J]. 百科论

坛电子杂志, 2021 (5): 2695.

- [4] 冯国瑜. 项目前期报建工作的实践探讨[J]. 现代商贸工业, 2020, 41 (29): 159-160.
- [5] 刘晶. 浅谈前期报建工作存在的问题及改进措施[J]. 房地产导刊, 2020 (14): 233-234.
- [6] 蔡尚岑. 浅谈工程项目前期报建管理的相关措施与研究[J]. 砖瓦世界, 2019 (20): 137.
- [7] 石芳芳, 王晓元. 浅议在建筑工程施工管理中前期报建工作方法[J]. 装饰装修天地, 2018 (21): 82.
- [8] 陈晓. 浅谈建设工程项目管理过程中的规划与策划[J]. 房地产导刊, 2018 (15): 161.
- [9] 陈磊. 项目前期报建工作的实践与探讨[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2019 (7): 69-70, 28.
- [10] 李晨曦. 建筑开发企业前期报建管理分析[J]. 中国市场, 2021 (5): 100-101.

作者简介:

王杰 (1989.01-), 男, 汉族, 上海市人, 本科学历, 工程师, 研究方向: 土木工程专业。