

市区建筑项目基础阶段周边居民维稳措施的汇总与分析

文 / 唐 衡 上海建科工程项目管理有限公司

摘要：案例项目地处于上海市区，受影响范围内周边环境内容丰富，包括：居民小区、城市次干道、学校和公交站等，周边紧靠市政道路，且居民小区环绕、社区配套非常成熟，是典型市中心建设项目。本文结合该工程维稳实例，对此项目的周边居民维稳措施进行汇总与分析。

关键词：小区环绕；环境复杂；基础阶段；维稳措施

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.13.087

引言

随着城市化进程加速，市中心建设项目因涉及多元利益主体与复杂社会关系，成为维稳工作的重点领域。而上海市作为超大城市治理的典型代表，其社区公共安全建设与矛盾化解机制具有示范意义。本文以上海市中心老区医疗建设项目成功维稳为例，通过分析其周边居民维稳措施，探讨在人口密集、配套成熟的社区环境中，如何通过相关方分析于制度创新、多方协作有机结合，实现项目有序推进、社会稳定，并对其措施进行分析，为日新月异的建设项目维稳挑战积累经验。

一、工程概况

（一）建设情况

项目拟建成总建筑面积约7万m²，共三个单体，基坑挖深超17m，建成后将作为一家综合医疗服务机构，承担该区域的医疗、护理、康复等服务功能。

（二）周边环境

将施工影响范围定义为3倍挖深范围内的各相关方，项目共涉及3个小区，4所学校及2条市政道路和沿街商铺：

项目选址上海市区，北侧紧靠双向三车道的城市次干道，东至双向两车道的城市支路，西、南两侧均毗邻住宅小区。东侧约400m还有一条城市轨道交通和城市快速路。

周边住宅小区、商铺分布：经过摸排发现本项目主要由位于北侧的住宅，东侧的商铺以及西侧及西南侧的住宅环绕。

二、周边相关方识别与分析

（一）项目基本情况

进过前期文献资料查询、实地调查等方式摸排，综合分析的重点是在半径200m范围内筛选出较为重要的相关方：

周边居民主要评估目标情况表

序号	评估目标	位置	距离	性质	备注	可能受到项目的影响因素
1	A公寓	西	紧邻	住宅区	1996年建成，多层砖混结构，住户268户居民	噪声、扬尘、交通、房屋结构、邻避设施、红线与小区主要车行道有一定范围重合
2	B小区	南	紧邻	住宅区	2005年建成，主要为多层砖混结构，1栋20层高层住宅，住户392户居民	噪声、扬尘、交通、房屋结构、邻避设施等
3	街道居委	/	/	/	/	属地管理第一责任单位
4	沿街商铺	东	约10m	商铺	/	噪声、扬尘
5	D小区	东	约221m	住宅区	1987年建成，小区住户504户居民	基本无影响

将A公寓和新B小区业主、业主代表（业委会）和服务小区的社区居委等根据权力影响力（利益）方格进行分类并制定总体处理原则：

① A公寓居民及居民代表（业委会）受工程建设影

响程度大，其主要出入通道与本项目汽车坡道基坑围护施工界面重合（历史遗留原因），将严重制约西侧围护桩施工进度，其权利处于中等偏上位置；且施工期间考虑居民受到影响后投诉等带来的影响（利益）处于中等

偏下位置，综合将其定位为A点；总体原则为令其满意。

②B小区居民及居民代表（业委会）受工程建设影响程度较大，但其仅与场地西侧办公区共用围墙，其干涉项目建设权利一般；且施工期间考虑居民受到影响后投诉等带来的影响（利益）处于中等偏上位置，综合将其定位为B点；总体原则为随时告知，随时沟通。

③另外项目所在的街道居委对所在项目有诸多管辖权利，如文明施工和防疫防控工作辖区均覆盖本项目，因此其权利而位于较高位置；项目建设带给其的影响（利益）也处于和中等偏上位置（居民投诉将直接增加其工作量和难度），综合将其定位为C点；总体原则为重点管理。



权利与影响力方格

三、项目社会稳定性分析

（一）周边重要相关方与项目建设利益冲突识别

结合本项目具体情况，结合本项目的特点和类似项目经验，评估归纳出可能产生的担忧为以下3个点：

- ① 工程建设对周边建筑结构影响；
- ② 工程建设对周边环境设施影响；
- ③ 项目建设对周边生产生活影响。

（二）周边重要相关方与项目建设利益冲突分析

1. 工程建设对周边建筑结构影响

从本项目地下室属于深基坑开挖，上述两个小区房屋建筑房龄较长，房屋结构整体性相对较差，施工容易造成周边建筑开裂等损坏等情况。另外周边这些小区居民老年人较多，相邻熟悉易抱团，容易引发恶性群体性事件。

针对上述危害发生的概率和危害造成后果严重程度，属于风险防治重点关注项。

2. 工程建设对周边环境设施影响

本项目紧邻A公寓、B小区，住户多为老年人，对噪声较为敏感，维权意识较强。一旦产生噪声对其生活质量造成损害，可能出现居民信访、提出赔偿等意见诉求，引起一定的负面社会影响。

施工对周围环境造成影响不可避免、发生的频率较高，但造成的影响不显性，属于风险一般关注项。应严格控制危害的显性特征，同时做到冲突矛盾后及时采取措施争取谅解。

3. 项目建设周边生产生活影响

A公寓受历史遗留原因影响，唯一的车辆、行人出入口侵入本项目用地红线，如果收回A公寓将无车辆进出通道。这给在通道旁施工带来了极大的困难。

评估认为，项目建设对A公寓交通影响属于有正当理由执行，但实施过程需充分考虑社会大局和人文关怀；以积极磋商为主，对居民合理诉求应充分考虑。

四、相关方利益冲突的化解

（一）重点关注风险项维稳措施

项目邀请了业界知名的建筑设计公司进行基坑围护的设计，设计阶段要求充分考虑工程风险并做好一定的安全冗余。

施工前由专业第三方对周边房屋逐户检测，并专门制定了后续的维修、补偿预案。

另外对A公寓居民严格按照令其满意的原则：在开工前在物业陪同下，对有意愿的居民房屋已经存在的裂缝、装饰脱落、漏水等问题进行修复，提前建立了良好的关系。

（二）一般关注风险项维稳措施

组建专门维稳小组，由参建各方等共同参加，在组织上为与居委、居民沟通提供保障，并制定有针对性的措施。

① 主动对小区现有公共设施进行修复、升级，施工前先行对室外水管等公共设施进行修复处理，以体现协商诚意，促成后续协商推进。

② 对临近基坑的3栋住宅楼业主进行经济补偿：经济补偿的述求涉及原则问题，非常不妥，改为在施工结束后与施工造成的问题一并修复。

③ 对小区出入口通道占道破除，施工完成后进行修复：施工过程中本身会对小区通道进行破坏，施工完成后立即恢复，并对新修围墙进行美化施工。

④ 占道期间对长期夜间停放在通道的业主提供停车位：考虑该通道为A公寓唯一出入通道，现场原方案采用钻孔灌注桩+三轴搅拌桩的围护形式占地较大，将导致居民车辆完全无法通过。因此对该处汽车坡道围护方案进行设计调整：在坡道连接地面较浅段选用一道SWM工法桩的围护形式，减少对周边居民通道的占用。

⑤ 在A公寓与B小区的围墙开设永久通道，确保小区有两个出入口，符合最新规范要求：经过多方努力调出查阅了A公寓存放在档案馆的竣工图，该小区建设规划中并无除现有通道以外的其他道口；且居民述求中

要求开设的位置将直接连通B小区，这必定将给B小区交通带来额外压力。再说明理由和其中关系后，最终业主代表放弃开设道口诉求。

⑥ 施工过程中在工地中间设置带防护棚的临时通道供居民通行：修改西侧汽车坡道围护方案后，该通道能够确保车辆出入，解决了该方案的诉求。

3. 公开、透明的公示，确保居民意见被充分考虑

将上述所有措施与居民推举代表达成的一致意见进行公示，公示期从占道施工前1个月开始，到占道施工完全结束，消除影响截止。公示期间无居民提出异议或反对情况。

五、维稳工作总结

本项目现已完成围护地下连续墙施工，西侧汽车坡道围护也已全部完成，进入桩基施工阶段。本建设项目现阶段维稳状态处于总体可控。项目的顺利推进，和维稳工作的成功密不可分。经过分析：能取得这样的维稳效果的原因：

①及时顺畅的维稳沟通平台：充分重视维稳工作，组织上成立了专门的维稳小组，并顺利搭建了维稳沟通平台。

②社区居委负责同志的积极配合：是他们挨家挨户进行告知，对居民的意见充分收集，并在磋商过程中多次要求项目部不得冒进施工，避免激化矛盾。

③周边居民的包容理解：施工不可不免给周边居民带来了诸多不便，公示期间维稳工作可控的原因还离不开所有周边居民对项目建设的理解与包容。

④合规的磋商程序，透明的公示制度：项目维稳小组始将建设过程中的核心需求开诚布公的、第一时间向相关方予以澄清说明，也规避了部分群众因理解误差产生二次磋商的可能，极大的提高了磋商效率。

⑤分级机制：项目在策划初期就结合详细的相关方分析，将相关方划分为4类，并制定了针对性的维稳总体原则；将项目建设期间影响划分为显性影响、不显性影响2类；正是策划、实施分级机制大大提高了整体工作效率，大大降低了社会风险计划概率和影响。

⑥以居民利益至上，合理补偿：项目部维稳小组和社区居委始终尊重周边居民，把居民的合理利益放在第一位：调整院区围墙退让至红线以内、不计较得失优先修补居民反馈的道路、墙面等举措，充分展示出项目部的诚意，也解决了周边居民的后顾之忧。

项目基础施工阶段与周边居民的利益矛盾繁杂且琐碎，部分施工工艺不可避免的要给周边居民带来影响，维稳工作的仍有持续改善提高的地方，如：桩基施工、

基坑段大体积混凝土连续浇筑会导致场地内社会稳定风险（矛盾）主要集中体现在夜间施工的噪音扰民投诉上，但该矛盾为一般矛盾，现场合理安排施工时间，避免晚上7点以后仍然未完成钢筋笼下放工作的桩进行浇筑，严格控制作业时间，夜间超过10点仍然作业的情况就得到了较大改观，偶尔有突发状况导致施工超过10点的情况，维稳小组也及时做好相关投诉的跟进、致歉等工作。

维稳工作我们始终保持以周边受影响居民的利益放在第一位置，积极沟通，立即整改。最终项目在周边居民的监督、包容下，已顺利推进至工艺安装收尾和室外总体收尾阶段，建成后该卫生项目最终以优质的医疗服务来做回馈周边。

结语

本研究通过对上海市中心建设项目成功维稳实践的案例分析，验证了以下结论：

制度创新是核心：该项目维稳工作的成功，与分级机制可提升矛盾化解效率，降低社会风险是密不可分的。

多方协作是关键：整合居委会、业委会、物业、党员居民、居民等多方力量，形成“网格化”的维稳网络，从各个角度共同发力，成功解决了维稳工作中矛盾；

群众利益至上是基础：项目部维稳小组和社区居委始终尊重周边居民，把居民的合理利益放在第一位，对居民述求勇于担当、不计得失。正是始至始终从群众利益出发，才换来了居民朋友的包容、谅解。

未来需进一步探索建设过程中社区参与式治理模式：例如利用数字化平台实现居民诉求，提高交流效率和扩大范围；加强与周边社区联动的各项应急演练以项目建设过程中的应对突发事件，增强居民信心；丰富联建形式等方向探索。

参考文献

[1] 王晓明，李华. 城市中心建设项目中的居民利益冲突与社会稳定机制研究——以上海黄浦区为例[J]. 城市规划, 2023.

[2] 吴刚，徐丽. 超大城市老旧小区改造中的社会稳定风险评估——基于上海市虹口区的案例分析[J]. 城市发展研究, 2023.

[3] 李明，王雪. 大型基础设施建设中的公众参与机制研究——以长三角城市群为例[J]. 城市问题, 2022.

[4] 上海市住房与城乡建设管理委员会. 上海市住宅小区综合治理白皮书(2021-2023). [J]. 城市治理研究, 2024.