

浅谈城镇老旧小区改造工程造价控制措施

肖纪礼

青岛建国工程集团有限公司 山东 青岛 266555

摘要：实施中心城区老旧小区改建全流程造价管理，从组织设计、施工、检验、移交管理等各环节开始，逐步实施全要素造价管理，统筹控制建造工期、建筑品质、安全生产、环保等各方面的影响因素和成本费用，着力提质增效、节本减费；要实行全面的造价管理，加强价格政策指导，严格规范相关企业行为，优化价格资源配置，动员社会各方合力投入，打好对老旧小区及改建工程造价运行调控的“总体战”。

关键词：城镇；老旧小区改造；工程造价；控制措施

引言

我国市场经济快速发展，中心城区的老旧小区早已无法适应人民日益增长的基本生存需要了。但为保障民众的生活基本需要，全国各地都开始实施对老旧居民小区的改建。但不少建筑都由于年久失修，设施也都存在着不同程度的老化，服务程度和稳定性上都出现了很大的缺陷，已经根本无法再适应经济社会发展需要。为提高城市建设使用寿命和解决民众生活日益增长的需要，而又无法实现大拆大建，对既有建筑物加以改造的办法也得到了各方采取和运用。而老旧小区由于房屋设计不合理，对居民感受也并不是好的。如大楼间距狭小、绿化面积较小，既影响通风又对市民身体健康不利；因缺乏地下停车位，很多私家车出现无法自由泊车，长期下来引人恼火。老旧小区改造一方面能够改善居民生活环境，另一方面还能增加经济活力。

1 老旧小区改造全过程工程造价

1.1 设计阶段工程造价

老旧小区改造最看重的就是施工前的设计，需要做到因地制宜。且为了达到控制工程造价的目的，一开始的设计环节更是不可忽视。设计是指在技术和经济上对小区进行全面改善，也是对工程建设进行规划的开端。老旧小区的再设计与新楼又有许多不同，按部就班，照搬建筑设计模板并不现实。因为老旧小区建筑常常存在许多突发状况，所以设计人员必须到达小区进行实地考察，将小区环境和原建筑设计尽收眼底后才可推断一二。在考察后的基础上结合资料，翻阅原来的设计图纸^[1]。除此以外，了解旧小区的使用环境、载荷状况、原建筑材料性能、构件尺寸和节点连接等情况也是不可或缺的。最重要的还有与业主进行沟通，将方案做到尽善尽美。待到一切准备就绪，工作人员就可以根据制定好的方案作出工程造价。由于老旧小区的变化较多，工程

人员不得不仔细做事，将工程造价精确到每个项目，在做完技术、经济比较分析后，选用最合适的方案。

1.2 招标投标阶段工程造价

1.2.1 着重勘查现场

很多招标方往往将精力投入到施工图纸和招标文件审核上，特别是老旧小区的外墙改造，复杂的现场，拥挤的居民，各种安保措施的拆卸都在一定程度上加大了施工难度和成本，往往会抑制工程造价的控制。为了避免造价超出预算，就需要深入勘查现场，了解老旧小区的真实情况，将造价预算精确到角角落落。所以，着重勘察建筑现场的措施不可忽略。还要仔细比对现场地理位置、建筑设备等概况。勘察好施工现场，更利于工程造价的控制^[2]。

1.2.2 仔细审查改造方案

很多施工团队认为方案一出一切便已成定局，一板一眼照着方案实施，但在很多时候，方案也会出现考虑不周的地方。每当这时，就更需要将方案内容与实际情况做比对，适当地做出调整。但更好的做法是在施工前就将方案从头到尾仔仔细细地审查清楚，一旦出现与施工现场不符合地方，立刻再次勘察建筑现场，对方案作出相应调整。有时又是方案有些做法不太加明确，这就要求工作人员对在招标方对不明确的部分做出统一解释，明确方案内容，即使实施过程中出现任何问题也会更容易解决，细小的差别是可控的。

1.3 施工阶段工程造价

1.3.1 控制材料数量

建筑行业施工过程中，材料成本占据了很大比例，想要控制工程造价，可以从材料成本下手^[3]。施工过程中的材料主要根据合同的规定，这就要求施工部门以合同要求为基准，面对场地的变化可能带来材料用量变化，施工部门便要善于变通，善于将材料分布在属于它的地

方。除此以外,还必须了解材料市场的价格变动以及材料的相关信息,从而有效降低工程成本。

1.3.2 做好突发状况的应对

由于是老旧小区,建设过程中也很存在着许多的不确定因素,一些情况甚至还会影响工程造价和工期的变动。也可以出现由于总体设计方法和施工现场状况不匹配而造成工程建设无法进行的特殊状况,而这些突发状况都可以导致建设工程造价的大起大落。而且有时候对工程项目的设计变更或者管理得不好还会引起纠纷,或者影响到经济效益,这对于建筑工程造价的管理来说都是不好的。一些承包人为顺应市场经济,会在订立合同时作出让步,并在施工执行的过程中要求索赔。而这种工期的变更以及对承包人的索赔,都有可能造成最终投资超过了工程造价。于是,在建筑施工过程中,监管工程变动和及时管理就显得尤为重要。监控好工程变动可以很大程度上减少施工费用。因为老旧小区设计的工程量多而杂,施工过程中便会发生一些出的变化,所以及时掌握好变化发生的因素以及找出相应的解决办法便变得非常关键^[4]。另外,隐蔽施工现场签证登记程序的执行也是必不可少的。监理作好工地验证登记且执行好每一项程序。如果老旧住宅改造项目变更,造价工程师还必须再次核实工程量,然后通过技术经济的比较,对项目中发生的每一次变更均加以再次核实,最后测算其变化对施工项目的影

1.4 严格实施现场签证管理

施工前的签到现场报告是由施工机构、跟踪审计机构、监理工程师以及施工单位领导联合签字的文件,它既表示了各单位领导都对施工活动中发生的一切变化,以及对施工中耗费的物资和费用的肯定状态,也表达了对施工现场的深刻认识。假如因施工环境改变而导致了施工单位的施工异常,就必须申请签到以作证据;或者当老旧小区以及进行了改建,由于水电供应不足而造成施工的困难,或者延误了工期也是必须签证告知的。所以,工程造价管理技术人员就有权力随时掌握现场状态,以及对施工现场发生的各种变化作出反应,有了签证管理,方能及时提醒施工现场出现的任何变动以帮助工程造价做出调整,从而从源头控制好工程造价^[5]。

2 老旧小区改造工程造价控制措施

2.1 层层推进,实施全过程造价控制

2.1.1 全过程造价控制

① 在决策阶段,其改造规模、改造内容、整改要求等,将直接影响着整个改建工程项目的总造价。

② 在设计阶段,应当运用成本管理的思维,全面考虑

对建筑工程造价的控制,在可行性研究报告、技术分析和图纸设计时,充分考虑对建设与管理过程成本的控制。

③ 招标阶段,投标是很常见的一种形式,它能促使更多优质的单位参加设计、施工和监理。

④ 施工阶段,对于设计和施工单位而言,老旧小区改造工程是一个相对困难的工作。大部分的老旧小区改造工程都是在人们仍然住着的时候建造的。

⑤ 竣工阶段,老旧小区改造的工程量较为复杂,且相对零散,计算人员要尽量避免重复计算和遗漏,并仔细核对,保证工程量的准确性^[1]。

2.1.2 加强过程管理,重视细节控制

充分储备项目资金的综合使用,完善设计方案,减少前期投入;精心挑选建筑与咨询服务企业,尽量选择诚信好、技术力量强的建筑商、咨询服务企业、服务供应商。工程的主要项目内容应符合实际,并与施工技术、工艺要求、设备能力等相适应。在工程中,要引导相关机构和单位积极地采用新技术、新工艺、新材料,以节省开支,避免资源浪费。项目监理机构要从施工进度、工期、工程质量、计量、变更处理、合同订立等细节方面严格把关,并严格遵循工程质量、工程质量、计量计价、变更处理、合同订立。通过筹措适当的工程经费,按照"先用后用"的原则,合理配置和调拨工程费用,从而有效降低了项目成本。

2.1.3 挤掉水分,规避问题隐患

对工程完成后剩余材料要加以合理的处置,可以冲销的材料要加以冲销。对已通过检查和验收,并达到交付使用标准的城市老城区建设项目,要严格组织竣工决算审计,认真核对会计报表,清查资金,合理核算建设成本,防止利用过高估计冒领、虚报冒领、销售收入支出等手段搬弄是非,挤出"水分"。

2.2 全面协调,实行成本控制

2.2.1 工期和时间费用的合理控制

根据专项整改实施方案和年终整改实施方案,从市县层面上统筹协调各整改工程的进展,联动整改,压茬落实,交替完成任务^[2]。针对每一特定的改造工程项目,都要建立"雷达图",并确定了重要的监控节点和时间。同时加强了合同管控,完善合约期限条款,明确违约责任范围和追责方式,以防止因工期的拖延而引起工程造价上涨。

2.2.2 加强品质管理,确保质价相适

不要以"低造价"的形式牺牲品质,做好保证工程的品质与成本之间的平衡。工程建设的管理,要保证勘测、设计、施工、检验、后期管理等有关业务工作的效率。

实施完整的工程质量控制,不但要重视部分工程或个别工程项目的质量,还要重视整个工程的质量,从而确保工程总体的质量、及时缴纳、充分利用改造资金。强化产品质量监管,从根源上遏制产品质量问题;强化工程质量管控,切实减少不合理的工程项目造价收费,需要支付或扣减的工程质量罚款要依法追缴、扣减,需要追偿工程质量损害赔偿的要坚决追偿。

2.2.3 计取合理,使用合规

为全面降低工程生产成本,除上述时间、质量等要素还必须把包括城市老城区改建项目的所有因素,都列入工程生产成本管理。而安全工作又是关系到工作人员健康和有关人民群众生命安全身体健康的重要大事,也关系到工程建设效率、工期费用等,是在城市老区改建工作中需要优先考虑的重要因素^[1]。还必须统筹好工程质量、效率、成本三者的关系,确保安全管理支出必须充分而不逾额,安全管理资金的配备必须充足而不失宜,实施安全生产的举措必须全面而不过份,以保证工程质量,成本。参加城市老城区改建的所有施工单位,必须认真坚持国家有关环境保护、节约减排的政策,从而减少投资成本,增加环境效益。文明施工费、考评费、奖励费等相关支出的提取、使用,要严格管理,确保计取合理,使用合规。

2.3 齐心协力,实行全面成本管控

2.3.1 落实政府责任,强化管理监督

履行地方政府责任,加强管理协调各级人民政府应做好管理统筹协调工作,为实施全方位成本管理、全面要素成本管理,夯实根基、提供保证。各级人民政府和相关单位都要积极推动"容缺受理"、"并联审批",进一步完善内部审核制度,顺畅老旧小区改建工程项目的有关事宜申请途径;严格执行各种税收减免措施,减少设计与实施的税收支出;形成工作合力^[4]。审计部门要在重大政策措施、维护和改善民生等领域加强审计监察工作,依法对社会中介组织提供的财务报表和决算等实施审查。各街道办事处、城关镇政府应根据他们的职责,对相关建设项目做好工期、资金管理。

2.3.2 尊重市场规则,实现资源的合理分配

让企业"说话",以促进高效、降低成本、推动创新、完善制度、提升质量、提高效益。完善建筑设计、安装、工程监理、造价等行业的自律管理,并指导相关市场主体强化自我管理,切实承担企业社会责任;完善社会信用体系

制度,完善企业失信惩戒机制,严格约束具有失信行为的企业资金流入城市城区及老旧住宅改建领域;健全了有关商品和服务项目的质量等级制度,严厉打击了以次充好、以假乱真、哄抬房价等违规市场活动,并鼓励吸引社会投资城市老城区改建,通过市场化的方式吸引社会资金投资,形成了小区与市场之间的合作与共赢的良好关系,基本完成了对老旧住宅的合理、有效更新。

2.3.3 发挥基层职能,突出前端控制

鼓励具有一定专业知识水平的市民和社区义工积极参与项目治理,就近实地监管,做好改造信息、建筑设计、工地管理、竣工验收、质量成果等方面的公众宣传,健全议事制度,倾听民众意见,方便群众参加项目和后期管理的主动性;鼓励具有一定专业知识水平的市民和社区义工积极参与管理,就近现场监管,发动产权机构、项目业主、物业公司以及其他有关权利主体,从各自的角度积极参与监督;认真贯彻落实"共建共治共享"的原则,创新了开放协商、合作共管、共同检查和验收的社会治理新思路^[5]。

结语

老旧住宅改建是当前中国建设自由小康社会和基本实现社会主义现代化的主要内容和方法,其目的就是为了更好地适应中国人民对基本生存的发展要求和美好生活的追求。系统性的推动老旧住宅整治,需要全面设计、细致规划、统筹考虑、协调推动,坚持建管并重,同时推进长效控制。因此须知,从上层设计、群众调研、提供政策、项目实施到后期治理,在民生项目的各个环节都必须"精心雕琢"。

参考文献

- [1]无.规划师积极参与城镇老旧小区改造志愿行动的倡议[J].城市规划,2021,45(8):1.
- [2]姜玲.共建共治加快城镇老旧小区改造,着力推进以人为核心的城镇化[J].北京航空航天大学学报:社会科学版,2021,34(2):5.
- [3]华周赢,蓝为平,施国良,等.老旧小区"污水零直排"工程技术方案探讨[J].市政技术,2021,39(10):3.
- [4]王艳.浅析老旧小区改造项目工程造价控制要点[J].建设监理,2020(S1)
- [5]夏恩阳.老旧小区环境改造系统策划与控制研究[D].广东工业大学,2020.