

# 城市老旧小区改造项目的工程管理探讨

贺炯梅

钦州市钦北区建筑管理站 广西 钦州 535000

**摘要：**随着城市化进程的加速，城市老旧小区改造已成为城市更新的重要环节。本文以城市老旧小区改造项目的工程管理为研究对象，探讨了改造项目的总体目标、实施内容、资金安排、建设标准以及具体的工程管理方案。通过深入分析老旧小区改造的复杂性和特殊性，提出了针对性的管理策略，以期为我国城市老旧小区改造项目的工程管理提供理论和实践指导。

**关键词：**城市老旧小区；改造项目；工程管理

## 引言

城市老旧小区作为城市发展的重要组成部分，承载着城市的历史记忆和文化底蕴。然而，随着时间的推移，这些小区面临着设施陈旧、环境脏乱、安全隐患等诸多问题。因此，对城市老旧小区进行改造，提升居民生活质量，已成为当前城市更新的迫切需求。本文旨在探讨城市老旧小区改造项目的工程管理，以期对相关实践提供有益参考。

### 1 城市老旧小区改造项目的总体目标与实施内容

城市老旧小区改造项目的总体目标不仅是简单地改善居民的居住环境，更是为了提升整个小区的生活品质，以及实现小区的可持续发展。为实现这一目标，改造项目细分为基本型、完善型和提升型三类具体改造内容。基本型改造聚焦于小区的基础设施，诸如更新老化的供水系统、疏通及改造排水设施、增强供电能力等，确保居民的基本生活需求得到满足。在基本型改造的基础上，完善型改造则更进一步，包括为老旧楼房加装电梯以方便居民出行，对年久失修的房屋进行必要维修，以及增设或扩建停车场以缓解停车难等问题。而提升型改造则着眼于小区公共服务设施的全面升级，如建立社区养老服务中心以满足老年居民的养老需求，增设托幼机构以解放年轻父母的双手，同时还会引进更完善的医疗服务设施，确保居民在小区内就能享受到便捷的医疗服务。通过这些综合改造措施，不仅能够显著改善居民的日常生活质量，还能为小区注入新的活力，促进其长期、可持续地发展<sup>[1]</sup>。

### 2 资金安排与建设标准

#### 2.1 资金安排

资金是确保城市老旧小区改造项目顺利进行的核心要素。为了确保项目的稳定推进，需要构建一个多元化、多层次的资金筹措体系。具体来说，可以从以下几个

渠道筹措资金：①政府资金。积极争取中央基建投资补助资金和财政专项补助资金，这些资金是项目主要的资金来源之一。同时，省、市、县级政府也应根据自身的财政状况，为改造项目提供必要的资金统筹保障。②社会资本。鼓励和引导社会资本参与老旧小区改造，这不仅可以缓解政府的财政压力，还能提高项目的运作效率和质量。可以通过公私合营、政府购买服务等方式，吸引更多的社会资本投入。③居民自筹。在尊重居民意愿的前提下，动员小区居民积极参与改造项目，并按照一定比例自筹资金。这不仅可以增强居民的参与感和归属感，还能确保项目的顺利推进。在资金管理方面，要建立严格的监管机制，确保资金的专款专用，防止挪用和浪费。同时，还要加强项目的绩效评估，确保资金的使用效率和效果<sup>[2]</sup>。

#### 2.2 建设标准

在推进城市老旧小区改造项目时，建设标准是我们必须严格遵守的准则。为了确保改造工作的质量和效果，我们需依据国家相关技术导则、行业标准以及地方的具体规定进行细致的规划和精准的设计。首先，安全是首要考虑的因素。我们要对老旧小区进行全面的安全隐患排查，特别关注建筑结构的稳定性和消防设施的完备性。针对发现的问题，如墙体开裂、地基沉降等，必须采取专业的加固措施，确保建筑物的安全性能得到显著提升。同时，更新和升级消防设施，比如增设烟雾报警器、灭火器等，以应对可能的火灾风险，从而全方位保障居民的生命和财产安全。其次，我们要致力于完善小区的基本功能和公共配套设施。这包括更新老化的供水、供电和排水系统，确保居民日常用水、用电的便捷和安全，同时解决排水不畅等问题。为了方便居民出行，特别是老年人和行动不便的人群，我们将增设电梯，并对现有停车场进行扩容或优化，缓解停车难的问

题。此外，我们还将对小区的绿化进行升级，增加绿地面积，改善环境质量，同时提升环卫设施，确保小区的清洁和整洁。在改造过程中，我们还将深入挖掘和传承老旧小区的历史文化价值。针对具有特殊历史文化意义的小区，我们将采取更为精细化的保护措施，如对历史建筑进行专业修缮，恢复其原有风貌；对代表性的文化符号进行保留和展示，让历史得以传承。同时，在新增设施的设计和建设上，我们将充分考虑与原有建筑风貌的协调性，避免新旧元素的突兀组合，保持小区整体风格的和谐统一。通过严格执行高标准的建设要求，不仅消除安全隐患，完善功能配套，还将注重历史文化的保护和融合，确保城市老旧小区改造项目能够高质量完成，为居民打造一个安全、舒适且充满文化底蕴的生活环境。

### 3 城市老旧小区改造项目的工程管理方案

#### 3.1 前期准备

在城市老旧小区改造项目的起始阶段，前期准备工作的充分与否直接关系到项目的顺利进行与最终的成功。这一阶段的每一项工作都需细致入微，以确保后续环节的稳固推进。首先，为了有效推进项目，必须成立一个经验丰富、技能全面的工程管理团队。这个团队不仅由资深的项目管理人员和技术专家组成，还包括各领域的顾问和咨询师。每位成员都明确自己的工作职责，并在规定的权限范围内进行工作，这样既保证了团队的高效运作，也确保了项目管理的专业性和系统性。接下来，这个团队会着手制定一份全面细致的工程计划。该计划不仅包括项目的总体时间表和各个关键阶段的具体时间节点，还详细规划了资源的配置、预算的分配以及可能遇到的风险和应对策略。这样的规划不仅有助于确保工程的顺利进行，还能在项目遇到挑战时提供有力的支持，从而最大限度地减少延误和其他风险。同时，对老旧小区进行深入全面地调研是前期工作中不可或缺的一环。这包括对小区的建筑布局、结构特点、基础设施状况以及居民的日常生活需求等多个方面进行详细地了解和<sup>[3]</sup>分析。调研的结果将为改造项目的设计、施工和验收提供宝贵的数据支持和参考，确保改造工作能够真正满足小区居民的实际需求，进而提升他们的居住环境和生活质量。此外，前期准备还包括与小区居民、社区管理方以及相关政府部门的深入沟通和协调。这有助于获取各方的支持和合作，为项目的顺利实施创造有利的外部环境。通过这些细致入微的前期准备工作，可以确保城市老旧小区改造项目从一开始就奠定坚实的基础，为后续的工作铺平道路。

#### 3.2 施工组织管理

施工组织管理是城市老旧小区改造项目的核心环节，涉及人力资源的调配、施工队伍的选择以及安全保障等多个方面。在人力资源管理上，首要任务是建立详尽的员工档案。这些档案不仅记录施工人员的基本信息，还包括其技能资质、工作经验以及健康状况等，以便项目管理者能全面了解施工人员的背景和能力，从而进行合理的工作分配。同时，根据施工需要，会严格筛选并录用符合项目要求的施工人员。这一过程将重点考察施工人员的专业技能、工作态度以及团队协作能力，以确保录入的人员能够高效、准确地完成施工任务。新录用的施工人员将接受系统的培训。培训内容不仅包括项目相关的技术知识和操作规范，还涉及施工安全、质量控制等关键方面。通过培训，施工人员能够更深入地理解项目要求，提升工作效率，同时增强安全意识和质量标准意识。对施工队伍的评估同样重要。评估过程将综合考虑施工队伍的历史业绩、技术水平、管理能力和行业口碑等因素，以确保其具备承担改造项目所需的专业素养和实力。选择高水平的施工队伍，可以显著提高项目的执行效率和质量。安全是施工过程中的重中之重。为此，将制定详尽的安全操作规程，明确各类施工活动的安全标准和操作要求。同时，施工现场将配备必要的安全防护设施，如安全网、警示标志、个人防护装备等，以全方位保障施工人员的人身安全。此外，定期的安全检查和不定期的安全演练也将被纳入施工组织管理中，以提升施工人员的安全应对能力和自我保护意识。

#### 3.3 工程质量管理

城市老旧小区改造项目的质量管理至关重要，它不仅关系到居民的生活质量，还直接影响到小区的整体安全与持久性。为确保改造项目的质量，首要任务是深入调研小区现状，并基于实际改造需求与居民期望，精心设计出详尽而精确的工程设计图纸。这些图纸不仅应准确展示改造后的整体布局与功能划分，还需详尽描绘每一处细节，为施工提供清晰的指导。

在施工过程中，建立并执行严格的质量检查机制是确保工程质量的关键。这一机制包括对进场施工材料的全面检查，验证其是否符合国家标准及工程设计要求。同时，对施工工艺和操作流程进行持续监控，以及时发现并纠正任何可能影响工程质量的施工行为<sup>[4]</sup>。此外，合理的施工进度控制也是保证质量的重要环节，它能有效避免因急于求成而导致的潜在质量问题。若在施工期间发现任何质量问题，如建筑结构稳定性不足、使用材料

存在瑕疵或施工工艺有缺陷等,必须立即采取果断措施进行整改。这要求不仅修复表面问题,更要深入挖掘问题根源,实施系统性地改进措施,以防止相似问题的复发。同时,整改的每一步都应详细记录,以备后续质量审核和责任追溯。施工完成后,应组织规划、设计、施工、监理等多方共同参与工程的质量验收工作。在验收过程中,必须严格按照工程设计图纸、施工合同条款以及国家相关的质量标准和规范来执行。只有当工程各项指标均达到或超过预定的合格标准时,才可将其正式交付使用。这样的严格流程不仅体现了对小区居民的深切关怀,也是对城市整体建设规划与品质的坚定维护。

### 3.4 施工进度管理

施工进度管理是城市老旧小区改造项目成功的关键因素之一。为了确保工程能够按时完工,必须根据工程计划和实际施工情况,精心制定一份详细的施工进度计划。这份计划会涵盖从项目启动到完工的所有关键阶段,并明确每个阶段的预期完成时间和主要任务。通过合理安排施工顺序和资源分配,可以最大限度地提高施工效率,减少不必要的延误。在施工过程中,对施工进度进行持续监控和管理至关重要。通过定期检查施工进度,与现场施工人员保持密切沟通,可以及时发现潜在的进度问题。一旦发现施工进度有偏离计划的风险,就需要迅速采取相应措施进行调整。这可能包括优化施工流程、增加劳动力资源或调整材料供应计划等。为了更有效地解决施工中的进度问题,还可以引入先进的技术手段,如使用项目管理软件对施工过程进行实时跟踪和分析。这些软件能够提供准确的数据支持,帮助项目管理者做出更明智的决策,确保施工进度不受影响。此外,与施工相关方的紧密合作也是确保施工进度不延误的关键。与供应商、承包商和监理单位保持良好的沟通,及时协调解决各种问题,可以大大减少因外部因素导致的施工进度延误。通过制定详细的施工进度计划,持续监控施工进度,及时发现问题并采取相应措施,以及与相关方保持紧密合作,可以最大限度地确保城市老旧小区改造项目按时完工,为居民提供一个更加宜居的生活环境。

### 3.5 环境保护管理

环境保护管理在城市老旧小区改造项目中占据着举

足轻重的地位。施工前,项目团队需要深入调研并精心制定一份全面的环境保护方案。这份方案不仅应详细阐述环境保护的核心内容和严格要求,还需针对可能产生的环境影响提出具体的预防措施。施工期间,必须采取有效措施来减少噪音、粉尘等对周边环境产生的负面影响。为了降低噪音污染,可以选择使用低噪音或静音型的施工设备,同时优化施工流程以减少不必要的机械运转。合理安排作业时间,尽量避免在居民休息时段进行高噪音作业,也是减少噪音扰民的重要手段。对于粉尘污染的控制,可以采取洒水降尘、土方覆盖等措施。在施工现场设置洒水设施,定期对易产生粉尘的区域进行湿润处理。同时,对裸露的土方和建筑材料进行覆盖,以减少风吹扬尘。此外,施工废水和废渣的处理也不容忽视。应设立专门的废水处理设施,确保废水经过处理后再排放,以减少对水体的污染。废渣则应分类收集、妥善处理,防止对土壤和地下水造成污染。通过这些具体而有效的环境保护措施,可以最大程度地减少施工活动对周边环境的影响,保障居民的生活质量和环境安全。同时,这也体现了项目团队对环境保护的高度重视和责任心。

### 结束语

在城市老旧小区改造项目的工程管理探讨中,我们深入剖析了资金安排、建设标准以及工程质量管理等多个关键环节。通过多元化筹措资金、严格执行建设标准、精细化的工程质量管理,我们不仅能够为小区居民创造更加安全、舒适、便捷的生活环境,还能有效推动城市更新和社区发展。展望未来,随着改造项目的不断推进和经验的积累,我们有信心让老旧小区焕发新的生机与活力,为城市的可持续发展贡献力量。

### 参考文献

- [1]戴嘉宁.关于城市老旧小区微改造的若干思考[J].城市建筑,2019(5):35-36.
- [2]刘福.浅谈城市老旧小区改造[J].商品与质量,2017,000(006):288.
- [3]田灵江.老旧住宅小区改造调研与思考[J].住宅产业,2018,214(09):29-35.
- [4]孙念念.城市老旧小区改造新模式及关键技术研究[J].城市建设理论研究(电子版),2020(16):15.