

# 老旧小区改造项目施工管理要点

何 长

秀山土家族苗族自治县住房和城乡建设委员会 重庆 秀山 409900

**摘 要：**老旧小区改造是提升居民生活品质、推动城市发展的重要举措。本文阐述了老旧小区改造的重要性，包括改善居住条件、提升城市形象等。详细介绍了施工管理要点，涵盖前期准备、过程管控、安全、协调沟通等方面。同时强调了后期维护要点，要建立维护管理制度，加强设施设备维护，开展居民培训与宣传，依据后期维护问题与居民反馈持续改进优化项目，确保改造后的老旧小区设施良好运行，提升居住品质，增强居民幸福感与满意度。

**关键词：**老旧小区；改造项目；施工管理；要点

## 引言

老旧小区改造作为城市更新的重要一环，对改善居民居住条件、提升城市形象、促进资源节约利用及推动社会和谐发展意义重大。然而，改造项目施工管理涉及诸多环节，从前期的精心筹备，到施工过程中的质量、进度、成本、安全把控，再到与各方协调沟通，以及后期的维护管理，每个阶段都紧密相连且至关重要。本文将深入剖析老旧小区改造项目施工管理的要点，为保障改造工程顺利推进、实现预期目标提供有益参考。

### 1 老旧小区改造的重要性

(1) 改善居民居住条件。老旧小区建设年代久远，房屋老化、设施陈旧问题突出。房屋墙体裂缝、渗漏影响居住安全，水电路老化有漏电、短路隐患，排水系统不畅易致内涝。改造可修缮加固房屋、更新水电路、完善排水系统，为居民创造安全、舒适、便捷的居住环境，外墙保温处理还能改善室内保温效果、降低能源消耗。(2) 提升城市形象。老旧小区作为城市重要部分，其外观和环境影响城市整体形象。部分老旧小区建筑立面破旧、环境杂乱，与现代化城市风貌不符。改造可美化建筑立面、整治小区环境、增加绿化面积、建设休闲设施，让老旧小区焕然一新，提升城市颜值和品质，增强城市吸引力和竞争力。(3) 促进资源节约利用。老旧小区改造在原有建筑基础上更新完善，避免大规模拆迁重建，减少建筑垃圾产生和土地资源浪费。合理规划利用现有空间，升级改造公共设施，改造闲置房屋建设社区服务中心、养老服务设施等，能提高资源利用效率，实现资源优化配置。改造采用节能环保新技术、新材料，可降低能源消耗、减少环境污染，促进可持续发展<sup>[1]</sup>。(4) 推动社会和谐发展。老旧小区改造是民生工程，涉及居民切身利益。改造中听取居民意见建议，让居民参与方案制定和监督，能增强居民归属感和责任感，促进居民交

流合作。改造后小区环境改善、设施完善，减少因居住环境引发的矛盾纠纷，营造和谐稳定社区氛围，还能带动相关产业发展、创造就业机会，促进社会经济和谐发展。

### 2 老旧小区改造项目施工管理的要点

#### 2.1 施工前期准备管理要点

一是深入调研与规划。施工前期需对老旧小区展开全面调研，掌握建筑结构、基础设施、居民需求等信息。依据调研结果，结合城市总体规划与小区实际，制定科学合理的改造规划，明确改造目标、内容、标准及进度安排，保证改造工作有针对性与可操作性，针对不同类型和年代的小区制定差异化方案以满足多样需求。二是组建专业管理团队。老旧小区改造涉及多专业领域，要组建包含项目经理、技术负责人、施工员、质量员、安全员等的专业管理团队。团队成员需具备相应专业知识技能，熟悉改造政策规范，同时明确各成员职责分工，建立健全管理制度，保障施工管理有序进行。三是办理相关手续。改造项目需办理规划许可、施工许可、环保审批等一系列手续，施工前期要安排专人负责，确保项目合法合规开工。此外，要与相关部门和单位沟通协调，争取支持配合，营造良好外部环境。四是做好宣传动员工作。老旧小区改造关乎居民切身利益，需获得居民理解支持。施工前期要通过社区公告、居民会议、宣传手册等多种渠道，向居民宣传改造意义、内容及进度安排，解答疑问关切，广泛征求居民意见建议，让居民参与改造工作，形成共建共享的良好局面。

#### 2.2 施工过程管控管理要点

(1) 质量控制。质量是老旧小区改造项目核心。施工时要构建完善质量管理体系，依设计文件与施工规范作业。强化原材料、构配件及设备质量检验，杜绝不合格产品入场。严格把控施工工序质量，每道工序完成后开展自检、互检与专检，合格方可进入下一道工序。对

关键部位与工序实施旁站监督,保障工程质量,像房屋修缮加固中,要严格管控混凝土浇筑与钢筋绑扎质量,确保房屋结构安全。(2)进度控制。老旧小区改造项目时间紧任务重,需合理安排进度。依据改造规划与进度安排制定详细施工进度计划,明确各阶段任务与时间节点。加强进度跟踪监控,及时掌握进展,分析调整偏差。合理规划施工顺序,优化方案提高效率,确保按时完工。(3)成本控制。成本控制是施工管理重要内容。施工时建立成本管理体系,加强成本管控。优化施工方案,合理配置资源降低成本。严格管理工程变更,控制数量与费用,避免成本无端增加。加强工程款支付管理,按合同约定支付,保障资金安全,如采购原材料和构配件通过招标选质优价廉产品降成本。(4)环境保护<sup>[2]</sup>。老旧小区改造施工会产生噪音、粉尘和建筑垃圾,影响周边环境。施工要采取有效环保措施,合理安排时间,避开居民休息时段进行高噪音作业;设置围挡与洒水降尘设施减少粉尘;分类收集并及时清运建筑垃圾,保持现场整洁。

### 2.3 施工安全管理要点

第一,建立安全管理制度。安全是施工管理重要前提,需构建完善安全管理制度,明确各级管理人员与施工人员安全职责,制定安全操作规程及安全检查制度。加强施工人员安全教育培训,提升其安全意识与自我保护能力,同时为施工人员配备必要安全防护用品,保障施工安全。第二,加强现场安全检查。定期对施工现场开展安全检查,及时察觉并消除安全隐患。检查涵盖施工现场安全防护设施、施工机械安全状况、施工人员操作行为等方面。针对检查出的问题,下达整改通知书,明确整改责任人与整改期限,跟踪督促整改落实。若存在重大安全隐患,立即停工整改,确保施工安全无虞。第三,强化应急管理。制定完备应急预案,明确应急救援组织机构、职责分工、应急响应程序以及应急救援措施等内容。定期组织应急演练,提高施工人员应急处置能力。在施工现场配备必要应急救援设备与物资,如消防器材、急救药品等,确保发生突发事件时能及时救援处理。第四,关注特殊作业安全。老旧小区改造项目涉及高处作业、电气作业、动火作业等特殊作业,要制定专门安全技术措施,加强对作业人员安全培训与监护。作业前,全面检查作业环境与设备,保证作业安全。如高处作业时设置可靠防护栏杆和安全网,作业人员系好安全带。

### 2.4 施工协调沟通管理要点

一是与居民的协调沟通。老旧小区改造和居民利益紧密相连,与居民做好协调沟通十分关键。施工期间要构建与居民的沟通机制,及时告知居民施工进度及存在

问题,听取其意见和建议。对于居民反馈的问题,要迅速处理并回复,以此争取居民理解与支持。此外,积极引导居民参与施工监督,和居民一同维护施工秩序,保障工程质量。二是与参建各方的协调沟通。老旧小区改造项目涉及设计、施工、监理等多个参建单位。要加强与这些单位的协调沟通,建立定期协调会议制度,及时解决施工过程中出现的问题。明确各参建单位职责分工,强化协作配合,形成工作合力<sup>[3]</sup>。设计变更时,及时与设计单位沟通,保证变更方案合理可行;施工过程中,加强与监理单位沟通,接受其监督指导。三是与政府部门的协调沟通。老旧小区改造项目离不开政府部门的支持与指导。要加强和规划、建设、环保、城管等政府部门的协调沟通,及时掌握相关政策要求,办理好各项手续。施工期间遇到问题,及时向政府部门汇报,争取其帮助解决。同时,积极配合政府部门工作,接受其检查监督,确保项目顺利推进。

## 3 老旧小区改造项目施工管理中的后期维护要点

### 3.1 建立后期维护管理制度

首先要清晰界定维护责任主体,明确是由物业、社区还是其他专门机构负责,避免出现责任推诿现象。同时,详细规定维护内容,涵盖小区内的建筑结构、基础设施、公共设备等各个方面。明确维护标准,例如建筑外观的清洁度、道路的平整度、设备运行的稳定性等都有具体可衡量的指标。建立维护档案是后期维护管理的重要环节,对改造后的各类设施设备进行全面登记造册,详细记录其规格型号、安装时间、运行状况以及过往的维护历史等信息,为后续维护提供准确依据。此外,要制定定期检查和维修计划,按照规定的时间间隔对设施设备进行检查,及时发现潜在问题并进行处理。对于一些关键设备和易损部件,要适当增加检查频率。通过严格执行后期维护管理制度,确保改造后的老旧小区设施设备始终处于良好的运行状态,延长其使用寿命,提升居民的生活质量。

### 3.2 加强设施设备维护

针对改造后的房屋,要定期检查墙体、屋顶等结构部位,查看是否有裂缝、渗漏等情况,对发现的问题及时修复,防止问题扩大影响房屋安全。水电路方面,安排专业人员定期巡查,检测线路是否存在老化、短路等隐患,对老化严重的线路及时更换,保障居民用电用水安全。排水系统需定期清理管道内的杂物,防止堵塞,确保排水畅通,避免积水对小区环境和基础造成损害。电梯作为高层小区的重要设备,要严格按照规定进行定期维护和保养,检查电梯的机械部件、电气系统等运行

状况,及时更换磨损的零部件,保证电梯运行平稳、安全<sup>[4]</sup>。通过全面且定期的维护保养工作,及时更换老化损坏的零部件,能有效提升设施设备的安全性、可靠性,降低故障发生率,为居民创造安全、舒适的居住环境,延长设施设备的使用寿命。

### 3.3 开展居民培训与宣传

通过组织系统性的培训活动,提升居民对改造后各类设施设备的使用和维护能力。培训内容涵盖房屋新增设施、水电线路更新部分、先进排水系统以及电梯等设备。详细讲解这些设施设备的正确操作方法,比如电梯的呼叫、进出规范,水电阀门开关位置及使用要点等。同时,明确告知居民使用过程中的注意事项,像避免在排水口倾倒易堵塞物品、不随意拉扯电线等,防止因不当使用造成设施设备损坏或引发安全事故。除培训外,利用小区公告栏、线上社群等渠道进行广泛宣传,强化居民正确使用和维护设施设备的意识。积极鼓励居民参与到小区后期维护管理中来,可以组织居民成立监督小组,对设施设备运行情况进行日常查看,发现问题及时反馈。也可以倡导居民参与小区环境维护,共同保持公共区域整洁,通过培训与宣传双管齐下,增强居民的责任感和归属感。

### 3.4 持续改进与优化

在后期维护过程中,会不断发现各类问题,如部分设施设备出现运行故障、功能无法满足居民实际需求等;同时,居民也会基于自身生活体验提出反馈意见,像对小区环境布局、公共空间利用等方面有新的想法。针对这些问题和意见,需对改造项目展开全面评估与分析。对于设施设备,若发现存在设计缺陷或性能不足的情况,及时

进行技术升级或更换,完善其功能与性能,保障居民正常使用<sup>[5]</sup>。在小区规划方面,依据居民需求,合理调整空间布局,在合适位置增设休闲设施,为居民提供更多交流和放松的场所;或者完善公共服务设施,如增设快递存放点、社区图书馆等,提升居民生活的便利性。通过持续改进与优化,让小区的硬件设施和软件服务都能紧跟居民生活需求的变化,不断提高小区的居住品质,增强居民的幸福感和满意度。

### 结语

综上所述,老旧小区改造项目施工管理意义重大,从前期的充分准备、过程的有效管控、安全的严格保障、协调的积极沟通,到后期的精心维护,每个环节都紧密相连、缺一不可。只有全方位、精细化地落实各项管理要点,才能切实改善居民居住条件,提升城市形象,促进资源节约利用与社会和谐发展。未来,需持续探索创新管理模式,不断优化改造流程,让老旧小区改造工程真正成为惠及民众、推动城市可持续发展的优质工程。

### 参考文献:

- [1]王宝鹏.老旧小区改造项目施工管理要点探讨[J].中文科技期刊数据库(文摘版)工程技术,2025(1):038-041.
- [2]马波.浅析老旧小区改造项目施工管理要点[J].中国科技期刊数据库工业A,2022(5):309-311.
- [3]黄燕华.老旧小区改造项目施工管理要点探析[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2021(8):196-196+198.
- [4]闫石.老旧小区改造项目施工管理要点探讨[J].门窗,2024(20):193-195.
- [5]张智.老旧小区改造项目施工管理要点探讨[J].中国厨卫,2023,22(7):126-128.