

浅谈城镇老旧小区改造工程造价控制措施

张 永

新疆时代城乡设计研究院有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000

摘 要:现阶段,城镇老旧小区改造工程造价控制问题较为突出,主要表现在改造规划不合理、施工管理不规范、资金来源不足这些方面。为了解决这些问题,需要采取一系列措施和方法来进行改进和完善。比如,提升改造规划的科学性和系统性、加强施工管理的规范化和专业化、加强资金来源的多元化和保障性、完善政策法规的针对性和执行性等。通过这些措施和方法的应用和实践将有助于提高城镇老旧小区改造工程的质量和效益并促进城市的可持续发展。

关键词:城镇老旧小区;改造工程;造价控制

引言

老旧小区一般建设于20世纪80~90年代,小区的规划都是按照当时的需求进行,存在一定的滞后性。随着社会不断发展,人们对居住条件和环境的要求也不断提高,对于小区在功能性方面、绿化方面以及基础设施的建设方面有了一定的要求,老旧小区已经不能够真正满足人们的需求。所以,进行老旧小区的改造非常有必要。城镇老旧小区改造工程是指对城市中老旧小区进行改造和提升,以改善居民的生活环境和提高生活质量。工程造价控制是老旧小区改造工程中非常重要的一环,它直接影响到整个工程的投资效益和改造效果。所以对城镇老旧小区改造工程造价控制措施进行深入分析和探讨是非常有必要的。

1 城镇老旧小区改造工程造价控制的重要性

1.1 合理利用资金,提高投资效益

城镇老旧小区改造工程是一项重要的民生工程,也是城市更新和发展的重要组成部分。改造工程的资金来源主要是政府财政投入和社会资本投入,如何合理利用资金,提高投资效益,是改造工程成功实施的关键。工程造价控制就是通过对工程全过程的造价进行管理和监督,确保资金的合理使用和有效投入,实现投资效益的最大化。

1.2 降低成本,提高经济效益

工程造价控制的核心目的是在保证工程质量的前提下,降低工程成本,提高经济效益^[1]。通过对工程造价的全面管理和监督,可以及时发现和解决工程中的浪费和不合理的支出,采取有效的措施进行成本控制,从而降低工程总成本,提高经济效益。

1.3 提升工程质量,确保改造效果

工程造价控制不仅关系到工程的成本和经济效益,

还直接影响到工程质量。通过对工程全过程的造价管理和监督,可以促进施工方和监理方对工程质量的高度重视,加强施工管理和质量控制,确保改造效果达到预期目标。同时,工程造价控制还可以通过对工程各阶段的造价进行评估和监控,及时发现和解决工程中的问题,避免因质量问题造成的返工和损失,保证改造工程的顺利进行。

1.4 促进城市可持续发展

城镇老旧小区改造工程是城市可持续发展战略的重要组成部分。通过工程造价控制,可以促进资源的优化配置和有效利用,推动绿色建筑和节能环保技术的应用和发展,提高城市的生态效益和可持续发展水平。同时,工程造价控制还可以通过对工程全过程的造价管理和监督,推动各方的协作和共赢,促进城市可持续发展和社会和谐稳定。

2 城镇老旧小区改造工程造价控制问题

2.1 改造规划不合理,导致造价失控

城镇老旧小区改造工程涉及面广、复杂度高,需要进行全面的规划和设计。然而,在实际操作中,改造规划往往存在不合理的情况,导致造价失控。一方面,由于缺乏专业的设计和规划人才,一些小区的改造方案不够科学,没有充分考虑当地的气候、地质、材料等实际情况,导致在施工过程中出现诸多问题,增加了工程造价^[2]。另一方面,一些小区的改造规划缺乏整体性和系统性,没有充分考虑小区的整体环境和设施配套问题,导致在改造过程中不断出现重复施工和浪费现象,增加了工程造价。

2.2 施工管理不规范,导致造价增加

施工管理是城镇老旧小区改造工程的关键环节之一,对于控制工程造价具有重要作用。然而,在实际操

作中，施工管理往往存在不规范的情况，导致造价增加。一方面，一些施工单位为了追求经济利益，采用不合格的材料和设备，或者在施工过程中偷工减料，导致工程质量问题频发，增加了维修和返工的费用。另一方面，一些施工管理人员缺乏专业知识和经验，无法有效地对工程进度、质量和成本进行监控和管理，导致工程中出现浪费和损失现象，增加了工程造价。

2.3 资金来源不足，导致造价难以控制

城镇老旧小区改造工程的资金来源主要是政府财政和社会投资。然而，在实际操作中，资金来源往往存在不足的情况，导致造价难以控制。一方面，政府财政投入不足，一些小区的改造工程缺乏足够的资金支持，导致在施工过程中出现资金短缺的情况，影响了工程的进度和质量。另一方面，社会投资缺乏积极性，一些小区的改造工程缺乏社会资本的参与和支持，导致在施工过程中出现投资不足的情况，影响了工程的规模和质量。由于资金来源不足，一些小区的改造工程不得不采取筹款、集资等方式来筹措资金，这些筹资方式不仅增加了工程的财务风险，而且也增加了工程的造价控制难度。

3 城镇老旧小区改造工程造价控制措施

3.1 提升改造规划的科学性和系统性

在进行城镇老旧小区改造工程之前，必须进行深入的调研，了解小区的实际情况，包括地理位置、气候条件、地质状况以及居民的需求等。这些信息将为改造规划提供科学依据，确保改造方案既符合小区的实际情况，又能满足居民的需求。同时，规划工作要注重整体性和系统性^[3]。改造工程不是简单的建筑维修或环境改善，而是对整个小区的全面升级和改造。因此，需要从小区的整体环境出发，综合考虑小区的各项设施和配套服务，避免改造过程中出现重复施工和浪费现象。在制定改造方案时，应注重可操作性。要充分考虑当地的资源和条件，结合实际情况制定改造方案。改造方案不仅要具有理论上的可行性和科学性，还要在实践中具有可操作性，确保改造工程能够顺利实施。

3.2 加强施工管理的规范化和专业化

施工管理是改造工程中非常重要的环节。为了降低工程造价，必须加强施工管理的规范化和专业化。首先，要建立健全的施工管理制度和流程。通过制定明确的制度和流程，使施工过程更加规范化和标准化。这不仅可以提高施工效率，还能减少施工中的浪费现象，从而降低工程造价。其次，要加强施工人员的培训和教育。施工人员是改造工程的具体执行者，他们的专业知识和技能水平对工程造价有着直接的影响。通过培训和

教育，可以提高施工人员的专业知识和技能水平，增强他们的责任心和质量意识。这样不仅可以保证施工的质量和效率，还能减少施工中可能出现的问题和浪费现象。同时，应注重材料和设备的质量控制。材料和设备是改造工程中的重要组成部分，它们的质量和性能对整个工程的质量和造价有着重要的影响。因此，必须严格把关进场材料和设备的质量和性能，防止不合格材料和设备进入施工现场。此外，还应加强施工现场的安全管理。施工现场的安全是改造工程顺利实施的重要保障。通过加强安全管理，可以减少施工中的安全事故和风险，确保施工过程的安全性和稳定性。

3.3 加强资金来源的多元化和保障性

政府应加大对小区改造工程的财政投入，提高资金支持力度，确保工程的顺利实施。这可以通过设立专项资金、增加补贴等方式实现。同时，政府还可以通过购买服务等方式引入社会力量参与小区改造工程，进一步拓展资金来源。积极引入社会资本参与改造工程，通过优惠政策等措施吸引更多的社会资金投入^[4]。例如，可以采取公私合作（PPP）模式、发行债券等方式吸引企业投资。同时，政府可以给予一定的税收优惠、财政补贴等政策支持，以降低改造工程的成本，提高社会资本的积极性。建立健全的资金保障机制，确保资金的稳定供应和合理使用。这包括制定科学的预算计划、建立资金管理制度、设立专门的资金账户等措施。同时，应加强对资金的监管和管理，防止资金流失和浪费现象的发生。例如，可以建立专门的监督机构或委托第三方机构对资金使用情况进审计和监督，确保资金的合法性和效益性。

3.4 完善政策法规的针对性和执行力

制定针对性和可操作性强的政策法规，规范小区改造工程的造价控制和管理行为。例如，可以制定相应的实施细则、管理办法等，明确各方责任和义务，规范工程招投标、合同管理、质量控制等方面的行为。加强政策法规的监督和执行力度，对违反政策法规的行为进行严厉打击和惩罚，确保政策的权威性和有效性。这可以通过建立举报奖励制度、加强日常监督检查等方式实现。同时，应建立健全的政策法规制定和执行机制，保证政策法规的科学性和公正性。例如，可以建立听证会制度、公开征求意见等方式，广泛听取社会各界的意见和建议，增强政策法规的科学性和民主性。加强政策法规的宣传和教育力度，提高相关人员的法律意识和素质水平。这可以通过开展专题培训、经验交流等活动实现。同时，应加强对相关人员的法律法规教育，提高其守法意识和自律能力，为小区改造工程的造价控制和管

理提供有力保障。

3.5 建立造价控制的全过程管理机制

为了确保城镇老旧小区改造工程造价控制的有效性和全面性，需要建立造价控制的全过程管理机制。这种机制贯穿于改造工程的决策、设计、招标、施工、结算等各个阶段，旨在确保工程造价得到全面管理和控制。

(1) 决策阶段：在改造工程决策阶段，需要对工程进行全面的可行性研究和技术经济论证，充分考虑工程的经济效益和社会效益，制定合理的工程投资估算和方案。

(2) 设计阶段：设计阶段是造价控制的重要环节之一。应采用限额设计等方法，对改造工程进行详细设计和方案优化，同时加强与设计单位的沟通和协调，确保设计方案的科学性和经济性。

(3) 招标阶段：在招标阶段，应制定合理的招标文件和评标办法，加强对投标文件的审查和评选，确保中标价的合理性和效益性。同时，应建立严格的投标人资格审查机制，防止不合格的投标人参与其中^[5]。(4) 施工阶段：施工阶段是造价控制的关键环节之一。应加强施工现场管理，严格控制工程变更和索赔，合理安排工程进度和质量控制等措施。同时，应注重对材料和设备的采购和管理，防止因材料和设备的质量问题引起的成本增加。(5) 竣工阶段：竣工阶段是造价控制的最后环节。应加强竣工验收和结算管理，对工程结算进行严格的审核和把关，确保工程造价的合理性和准确性。同时，应注重对工程资料的整理和归档工作管理确保资料的完整性和准确性为后续的维护和管理提供有力保障

3.6 推行绿色环保和节能减排理念

在城镇老旧小区改造工程中，应积极推行绿色环保和节能减排理念。通过采用环保材料和节能设备等手段和方法，降低工程能耗和排放，提高工程的环保性和可持续性。同时，还应注重对可再生能源的利用，如太阳能、风能等，减少对传统能源的依赖，降低工程成本和碳排放。(1) 环保材料：在改造工程中，应优先选择使用环保材料。这些材料具有低能耗、低污染、低排放等优点，可以有效降低工程对环境的影响。同时，应注重对环保材料的循环利用和资源化处理。(2) 节能设备：

在改造工程中，应选择使用节能设备。这些设备具有高效、低能耗、低排放等优点，可以降低工程的能源消耗和提高能源利用效率。例如，可以选择使用高效空调系统、LED照明等节能设备^[6]。(3) 可再生能源利用：在改造工程中，应注重对可再生能源的利用。例如，可以利用太阳能热水器为小区提供热水；利用风能发电为小区提供电力等。这些措施可以减少对传统能源的依赖，降低工程成本和碳排放。(4) 绿色施工管理：在改造工程施工过程中，应注重绿色施工管理。通过采用先进的施工技术和方法，降低施工对环境的影响。例如，可以采用预制装配式建筑技术、建筑信息模型技术等先进的施工技术和方法减少施工对环境的影响同时注重对施工废弃物的分类处理和资源化利用以降低对环境的影响

结语

综上所述，城镇老旧小区改造工程造价控制具有重要的意义和作用。通过对工程全过程的造价管理和监督，可以合理利用资金、降低成本、提高经济效益和工程质量，促进城市可持续发展和社会和谐稳定。因此，在老旧小区改造工程中，应重视工程造价控制工作，采取有效的措施和方法对工程造价进行科学管理和严格监督，确保工程的顺利实施和取得预期效果。

参考文献

- [1]张明, 张华.城镇老旧小区改造工程造价控制策略研究[J].建筑经济,2022, (6):109-113.
- [2]王丽娟, 王丽君.老旧小区改造工程造价管理研究[J].工程管理学报,2021, 35(2):139-143.
- [3]李明, 张艳.基于全过程的城镇老旧小区改造工程造价管理研究[J].建筑经济,2020, (4):55-59.
- [4]陈英, 王琦.城镇老旧小区改造工程成本控制研究[J].工程管理学报,2019, 33(3):109-114.
- [5]张丽, 李晓明.城镇老旧小区改造工程的造价控制[J].建筑经济,2018, (8):55-59.
- [6]王秀玲.城镇老旧小区改造工程造价控制研究[J].建筑经济,2021,42(4):60-63.