

Key points and measures of construction management of old urban district reconstruction project

Fagou Liu

Housing and Urban Rural Development Bureau of Jishui County, Jiangxi Province, Ji'an, Jiangxi, 331600, China

Abstract

The old residential area refers to the city, county (Chengguan town) built before 2000, the backward public facilities affect the basic life of residents, residents to transform the residential area. Due to its long construction time, some buildings have appeared cracking and aging and other quality problems, which seriously affect the lives of residents, and even cause safety risks. Therefore, the transformation of the old residential area has become inevitable, requiring the relevant units to carry out the operation. This paper analyzes the necessity and difficulties of the urban reconstruction, starting with the old community, and formulates the construction management strategy on this basis to lay a foundation for the smooth implementation of the community reconstruction.

Keywords

old residential area; construction engineering; renovation; quality control

城镇老旧小区改造项目施工管理要点与措施思考

刘发苟

江西省吉水县住房和城乡建设局, 中国·江西吉安 331600

摘要

老旧小区是指城市、县城(城关镇)建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。由于其建造时间较长,部分建筑已经出现开裂以及老化等质量问题,严重影响了居民生活,甚至会造成安全隐患。所以针对老旧小区的改造已经成为必然,要求相关单位结合需要开展作业。本文就从城镇老旧小区入手,对其改造的必要性与难点进行分析,并且在此基础上制定施工管理策略,为小区改造的顺利落实奠定基础。

关键词

老旧小区; 建筑工程; 改造; 质量控制

1 引言

城镇发展环节,部分小区由于年代较为久远,基础设施老化且存在一定安全隐患,可能威胁周边居民的生命财产安全,对其进行改造就十分必要。但是实际实施环节,各老旧小区的实际情况有所不同,改造就需要结合实际因地制宜地制定策略,难度较大。再加上部分居民对改造要求较高,且改造意见难以一致统一,想借这次改造机会解决小区所有问题,就进一步制约改造工作的开展。此背景下,就要求相关人员深入分析老旧小区改造的必要性,再结合人文以及施工等信息,分析改造项目施工存在的限制,最后综合制定施工管理的策略,以保证改造的顺利推进。

2 城镇老旧小区改造项目概述

2.1 概念

城镇老旧小区是指在城市、县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。这些小区一般建成时间较长,设施老化,供水、供电、供暖、排水等基础设施不完善,绿化、道路、停车等配套设施也常常滞后,影响居民的生活质量。城镇老旧小区改造是指对已经建成多年、设施老化、环境落后的老旧住宅小区进行综合整治与升级改造的过程^[1]。改造的目标是改善居住环境,提升居民的生活质量,并解决老旧小区存在的安全隐患和基础设施问题。

2.2 改造的目的

首先,目的是提高居民住房质量、修缮建筑结构、更新老化的供水、供电、排水、供暖系统等;其次,目的是改善小区的交通状况、增加停车、改善小区绿化、增设休闲健身设施、适老设施,完善消防、智能安防等公共设施,提升

【作者简介】刘发苟(1972-),男,中国江西吉安人,工程师,从事工程管理研究。

社区的便利性和安全性；然后，目的还包括增强城市整体功能、推动城市更新和发展，改善小区的景观设计，提升小区的整体视觉效果等。

2.3 改造的内容

一是基础设施改造：包括修复老化的水、电、气、暖、排水等设施，并根据需要进行技术升级，提升基础设施的服务能力。二是建筑物修缮：对破损严重的建筑物进行结构加固或翻新，提升抗震、抗风等安全性能。三是老旧设备更换：更换老旧的电梯、照明设施、门禁系统等，以提高居住的安全性与便捷性。此外还包括智能化、适老化改造：推动老旧小区引入智能化技术，如智能门禁、监控系统、智能停车管理以及老年日间照料、加装适老扶手等，提升居住的现代化水平。

3 城镇老旧小区改造项目施工的难点

城镇老旧小区改造项目在施工过程中面临许多难点，制约改造的落实，需要相关人员深入分析。

3.1 建筑结构复杂

许多老旧小区的建筑结构年久失修，存在不同程度的损坏，可能涉及墙体裂缝、地基沉降、建筑物倾斜等问题。施工时需要进行详细的评估和加固处理，确保改造不会影响建筑的安全性。由于建筑风格和结构差异较大，施工技术方案需根据具体情况制定，无法一概而论，增加了施工难度。

3.2 存在居民的配合问题

改造过程中，部分居民可能对施工方案、时间安排等方面存在异议，尤其是改造方案难以统一一致、施工当中造成的出行不便、噪声污染等方面的问题，可能导致居民的不配合甚至抗议，影响施工进度。由于老旧小区居民构成复杂，存在不同的需求和期望，如何在施工前后与居民充分沟通，确保各方利益得到平衡，是一个挑战。

3.3 施工环境复杂

老旧小区普遍存在建设年代早、面积较小的问题，施工场地局促，机械设备和材料的运输、存放难度较大，施工人员的活动空间有限，增加了施工的复杂性。而且改造施工通常需要考虑到周围环境的影响，如噪声、扬尘、交通等问题，也一定程度上增加了施工的难度。图1为城镇老旧小区改造流程。

4 城镇老旧小区改造项目施工管理要点与措施

4.1 重视设计阶段的规划设计

城镇老旧小区改造项目的施工管理中的项目规划设计为整个改造过程奠定了基础，就需要改造人员加强对该环节的重视，并且通过专业的技术手段进行管理。首先，在改造设计前，要对小区现状进行详尽的调查，包括建筑结构、公共设施、绿化、交通、排水、电力、燃气、供暖等基础设施的现状评估。调查还应涵盖周围环境及社区的社会经济情况、居民的实际需求等；其次，要制定改造目标，确保改造后小区的建筑结构和设施安全，提供更为舒适、便捷的居住

环境。关注居民的生活质量，增强小区的功能性；然后要进行设计方案编制，改造人员需要根据小区的现有条件和居民需求，优化功能布局。并且在原有建筑结构的基础上，进行结构加固、外立面整修、楼道改造等，保证建筑的安全性、舒适性和美观性。尤其是在结构上，要加强抗震、抗风等功能^[2]。综上，城镇老旧小区改造项目的规划设计阶段，是整个改造过程中的关键环节，通过科学的规划设计，不仅能解决老旧小区存在的问题，还能提升居民的生活质量，打造宜居、绿色、智能的生活环境。

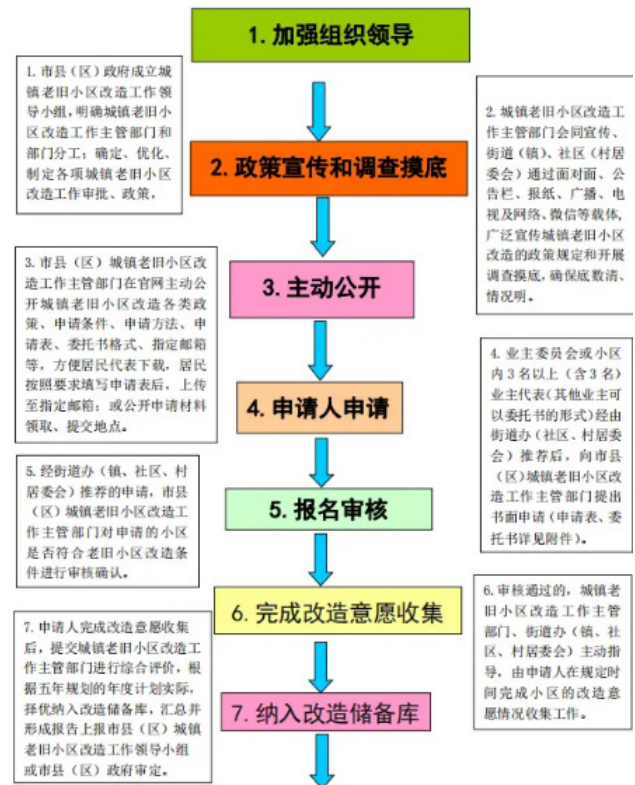


图1 城镇老旧小区改造流程

4.2 重视施工组织与进度的管理

城镇老旧小区改造项目的施工组织与进度管理是确保项目顺利实施的关键，有效的施工组织与进度管理可以提高施工效率，确保质量，需要通过以下手段进行设计。

施工组织管理环节，首先要根据项目的施工规模、工期和任务要求，合理配置施工人员。包括施工管理人员、技术人员、安全员、质量员、施工工人等，确保各类人员的职责明确。并且根据施工任务需要，合理安排设备和材料的采购、存储及运输。确保施工现场始终有充足的材料与设备支持，避免因物资短缺导致工期延误；其次，在施工过程中，要按照设计方案和施工规范严格执行，确保各项工作符合国家和地方的建筑标准及行业规范。还需要建立完整的质量管理体系，进行施工质量监控，设立专职质量检查人员，确保每一项施工工作都符合质量要求。

施工进度管理环节，首先要进行进度计划编制，根据项目的总体目标和施工周期，编制详细的施工进度计划。进

度计划应涵盖从前期准备、施工阶段到竣工验收的各个阶段,明确每个阶段的起止时间和任务目标。根据各施工项目的工期要求,进一步细化施工任务,编制分项施工进度表。可以采用网络图(如PERT图或CPM图)等工具进行详细计划,明确每项任务的前后顺序和依赖关系;其次,需要通过定期检查施工进度,了解施工任务的实际完成情况,并与计划进度进行对比,发现问题及时调整。可通过现场巡视、会议报告、进度表等形式进行监控。如果发现某项任务进度落后,需要根据具体原因(如人力资源、天气、物资供应等)调整进度计划^[3]。可通过加班、增加施工人员、调整施工方法等手段,优化进度安排,确保项目按时完成。

4.3 施工质量与安全管理

在城镇老旧小区改造项目中,施工管理的质量与安全管理是确保项目顺利实施和最终验收合格的核心,需要相关人员加强对其的重视。

质量管理环节,首先,需要建立完善的质量管理体系,包括设立专职质量管理人员(如质量工程师)、质量检查员等,形成责任明确的质量管理层级。确保每一阶段、每一工序都有专门人员负责质量控制。其次,施工中,每一道工序都需经过质量检查,重点对基础工程、结构工程、设备安装、装修等环节进行质量控制。检查内容包括:尺寸、材料质量、施工方法、结构安全等。如在施工过程中发现质量问题,必须进行整改,并对整改结果进行复查,确保问题得到有效解决。

安全管理环节,需要成立专门的安全管理组织,明确安全负责人、安全员、技术人员等岗位职责,确保安全工作有人负责。明确各级人员的安全责任,要求所有参与人员,特别是施工人员遵守安全规章制度,落实安全责任。作业过程中,需要在施工前、施工中定期对所有施工人员进行安全教育与培训,特别是针对特殊工种、危险作业人员进行专门培训,确保其掌握必要的安全操作技能和应急处理知识。定期进行安全检查与隐患排查,确保施工现场符合安全规定。特别是针对老旧建筑,定期检查建筑结构是否存在安全隐患,及时处理。应特别关注高空作业、拆除工程、电气设施、机械设备等存在的安全隐患。综上,在城镇老旧小区改造项目中,质量与安全管理是确保项目顺利进行、保障施工人员安全和工程质量的基础。小区公告如图2所示。



图2 小区公告

4.4 加强居民协调沟通

在城镇老旧小区改造项目中,施工管理与居民协调沟通是确保项目顺利推进、减少阻力、维护社会稳定的关键因素,需要通过以下手段进行设计。第一,在项目启动前,建设方和施工单位应建立起与居民的沟通机制,可以通过成立居民委员会、微信群、公告栏等方式,确保信息畅通,及时反馈问题;第二,需要开展居民意见征集,了解他们的期望和顾虑。可以通过问卷调查、座谈会等方式收集居民的反馈,确保项目实施过程中能够照顾到居民的需求与建议。例如,了解是否有特定的老年人或行动不便的居民,便于安排特别的服务或设施;第三,居民在施工过程中可能会遇到诸如噪声、扬尘、施工扰民等问题。施工单位要设立专门的居民投诉热线或微信群,及时回应居民的投诉与建议,并迅速采取措施进行解决。例如,若有居民因噪声影响而无法休息,应采取减少噪声的措施或调整施工时间;第四,对于改造过程中需要大规模施工或涉及居民搬迁的情况,项目方应提前与居民协商并提供合理的临时安置方案。确保居民的基本生活不受影响,包括提供临时住宿、交通安排等。对于那些生活困难的家庭,政府或项目方可考虑提供适当的帮助或补偿;此外,项目完成后,建设单位应及时组织施工方、监理方、小区物业企业以及属地社区、居民代表进行验收,检查改造质量是否达到预期,并做好居民满意度调查,对居民反映不满意的地方要求施工方及时整改。小区改造居民的反馈尤为重要,改造需要听取他们对改造效果、施工过程中的问题以及居住感受等方面的意见,为后续改造项目提供参考^[4]。通过上述手段,可以有效减少施工对居民生活的负面影响,提升居民的满意度和支持度。

5 结语

老旧小区改造项目关乎民生,本文通过总结改造项目和一般项目施工阶段管理的不同点,有针对性地提出优化项目组织结构模式等一系列措施。在协调各方利益的同时保证老旧小区改造项目的顺利进行。

参考文献

- [1] 陈纯莲. 城镇老旧小区改造项目档案的利用与管理[J]. 未来城市设计与运营, 2023, (06): 89-91.
- [2] 俞庆彬,宋浩,管启明. 老旧小区改造项目施工管理要点[J]. 项目管理技术, 2021, 19 (02): 39-43.
- [3] 关于加强城镇老旧小区改造项目实施和资金使用管理工作的通知[J]. 辽宁省人民政府公报, 2021, (20): 39-41.
- [4] 马金梅. 老旧小区改造项目施工管理要点[J]. 住宅与房地产, 2021, (34): 65+69.