

城市老旧小区改造成本管理及措施研究

雷叶

杨凌职业技术学院, 中国·陕西 咸阳 712100

摘要: 改造各个城市老旧小区的设施老化, 小区环境差, 设施不完善, 管理滞后等问题是未来城市发展的重要工作之一, 对于提高城市居民居住条件和提高生活品质具有重大意义。

关键词: 居住条件; 幸福感; 城市更新

Research on Cost Management and Measures for Renovation of Urban Old Residential Communities

Ye Lei

Yangling Vocational and Technical College, Xianyang, Shaanxi, 712000, China

Abstract: Renovating issues such as aging facilities, poor community environment, incomplete infrastructure, and lagging management in old urban residential communities is one of the important tasks for future urban development. It is of great significance for improving urban residents' living conditions and quality of life.

Keywords: living conditions; happiness; urban renewal

0 前言

老旧小区改造, 是关乎人民群众福祉的民生工程, 更是文明城市创建的有力抓手。陕西省在 2019 年 10 月出台的《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实施意见》中提出所谓老旧小区改造是指“各城市、县城建成区范围内在 2000 年以前建成、具有合法产权、配套设施不全、环境脏乱差的住宅小区以及与老旧小区直接相关的城市基础设施”^[1]。因此, 各城市、县城的老旧小区改造将作为城市发展的基础工程, 对于提高城市居民居住条件、生活品质以及提高城市居民的幸福感受具有重大意义。

我区从 2019 年起, 将逐步完成全区 64 个老旧小区改造工作, 分年度制定改造计划, 精准施策, 切实解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题, 使全区小区居民居住条件和生活品质得到明显提升。

老旧小区改造是让群众从“有房住”到“住得好”转变, 我区“春秋竹芳松”五大小区为第一批改造对象, 涉及 40 栋住宅楼。在外墙保温、污水排放、小区环境等方面做精做细, 确保基础设施建设普惠于民。松园小区老旧小区改造项目, 小区污水管网开挖时, 真是不挖不知道, 一挖吓一跳, 挖开后, 发现底下有好多渗水的地方, 旧管道已经腐蚀, 对房屋主体结构有很大影响的。很多群众纷纷表示, 改造后生活环境发生了很大变化, 尤其是楼体保温的改造, 让房屋既能防晒又能保暖。通过改造, 让小区的环境美起来, 居民的生活甜起来。

1 老旧小区改造主要包括以下几个方面

①小区面貌的改造。主要包括楼道杂物的清理; 小区

车位的划分 (见图 1); 消防通道的划分及禁止占用提示 (见图 2); 清理小广告; 增加建设器材、整治小区餐饮油烟对环境的污染; 增加小区绿化面积, 对小区围墙进行修复和改造^[2]。



图 1 小区车位的划分



图 2 消防通道的划分及禁止占用提示

②完善小区配套设施。通常大部分老旧小区配套设施不完善, 如道路、水、电、气等管线老化、小区车位不足, 垃圾不分类等问题。因此在老旧小区改造中应增加停车位的数量, 维修或更换各类管道^[3], 设置自行车棚 (见图 3),

配套充电桩, 更换维修增加垃圾处理设施。除此之外还可以增加小区文化娱乐设施, 提高小区居民的生活质量。

③改善小区房屋功能。老旧小区外墙无保温, 屋面易渗水漏水等问题需要进行升级改造。屋面重新做防水, 通过清理屋面堆积杂物, 使屋面保持平整, 用 SBS 改性沥青防水卷材做两遍, 分层铺设。清理外墙原涂料层, 将尘土、粉末清扫干净, 破损的墙面进行修复, 满刮抗裂砂浆, 更换落水管, 材料使用符合节能环保材料。通过维修屋面防水、铺

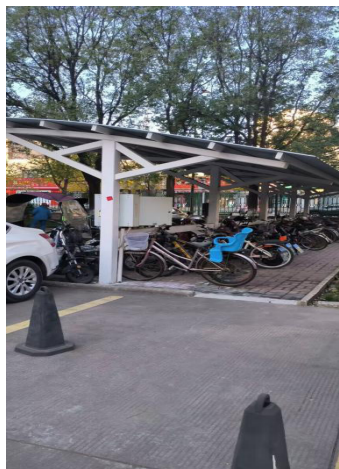


图 3 自行车棚



图 4 屋面防水、铺设外墙保温



图 5 美化公共楼道墙面、加装电梯

2 老旧小区改造成本管理研究

老旧居民小区整治成本管理的任务就是在满足质量、施工工期的情况下把成本控制在一定范围内, 同时寻求能够节约成本的措施。项目成本控制可分为事先控制、事中控制(过程控制)和事后控制三部分。老旧小区改造的资金一般由政府、产权单位、居民多方筹措, 按照“谁受益、谁出资”原则, 有效组织小区居民、产权单位出资参与改造^[6]。

①政府投资。政府投资的这部分补助资金一般是由国家专项补助资金、省级补助资金和各地方财政配套资金构成。

②单位投资。可以利用国家省级以及各地方的财政补助政策, 引导各老旧小区产权单位多方位多渠道筹集资金, 积极参与老旧小区改造。同时协调各通讯以及水、电、气、暖等单位、企业开展老旧小区内以及周边基础设施联动改造, 统筹改造小区。

③居民出资。居民出资这部分资金是指归集住宅的专项维修资金, 主要用于后期维修改造后小区做保障。多层老旧小区没有电梯, 如果居民意愿安装电梯, 需要经同楼道所有业主书面签字同意才可以。安装电梯这部分资金一般政府给予 50% 资金支持, 住户自己承担 50%。

④社会资金。对于有些小区的幼儿园、超市、餐饮等具备市场运作条件的公共服务设施, 可以采取业主利益捆绑开发、商业捆绑开发等方式, 通过市场运营手段吸引社会资金参与投资。

设外墙保温^[4](见图 4)、美化公共楼道墙面、加装电梯(见图 5)、修缮破损的屋檐、台阶、雨棚等改善老旧小区房屋功能, 提高居民的归属感。

④提升小区服务和管理。大部分老旧小区的管理和服务水平较低, 严重影响城市居民的居住质量。因此, 老旧小区改造工作中应加强小区管理、建立健全物业服务水平^[5], 解决居民需求的各类需求及问题, 加强老旧小区安全, 保障小区居民的人身和财产安全。

3 老旧小区成本管理相关措施

为了取得老旧小区改造项目成本管理的理想效果, 应当从多方面采取措施实施管理, 具体措施归纳为以下四个方面:

①组织措施: 是指从组织方面采取措施控制成本管理, 如通过项目经理责任制落实项目成本管理组织机构和人员, 明确各级人员的职能分工和任务、责任与权力。另外, 编制项目成本控制计划、制定周密的工作流程是组织措施的另一方面。通过详细的施工采购计划, 合理使用、优化配置生产要素有效控制实际成本, 通过周密的施工计划避免人员窝工, 机械闲置等现象^[7]。因此, 成本控制只有建立在科学管理的基础上才能取得良好的效果。

②技术措施: 技术措施可以解决老旧小区项目成本管理过程中技术问题, 也可以纠正偏差。项目技术分析过程中可以提出多个技术方案并对不同方案进行技术经济分析, 从而分析出能够降低成本的方案与措施。例如, 在选用材料时, 通过改变配合比、代用降低材料消耗, 结合地域条件以及编制的施工组织设计降低材料运输成本。运用新材料、新工艺、新设备提高工程效率。

③经济措施: 经济措施就是控制各项流水, 把各项资金进出的计划做好。随时记录并做好各项资金的收集及整理工作, 核算实际成本与预算成本的差距。针对工程中的变更问题, 及时做好账目以及签字工作, 计算工程变更费用, 结算工程款^[8]。通过工程预测预计分析, 发现潜在问题可能引

起拟建工程或未完工程费用增加的,应主动并及时控制,采取预防措施。

4 老旧小区改造的意义

近几年来,中国住宅市场已经开始从增量市场向存量市场过渡,对于 2000 年以前的小区而言,由于设计年限的原因以及当时设计理念与如今的差异,目前的老旧小区可能存在一些安全隐患,小区居民对居住环境以及文化氛围都有了更高的要求。因此,老旧小区改造是未来城市发展的重点工程之一,对于满足人民群众精神文化需求具有重大意义。

①提高生活质量。老旧小区改造使居民的居住环境、居住条件都发生了改变,小区环境变得优美了,小区居民的幸福感和生活质量提高了。②消除安全隐患。老旧小区普遍存在的问题是水、电、暖、气等设施老化,走廊、楼梯道杂物堆积,环境恶劣,通过改造可以消除安全隐患。③增强小区品质。老旧小区通过改造,外墙铺设保温板,规划车棚,增设电梯,设置休闲锻炼场所、修改水、暖、电、气管道等措施增强了小区品质,而且提高使用功能、结构安全性,居住舒适性。

老旧小区作为中国城市化建设中的重要因素,其改造情况将直接影响中国城市化建设的脚步。因此,需要积极总结现阶段老旧小区改造过程中存在的问题,并针对相关问题提出合理的改造思路与改造建议,确保中国老旧小区改造工程可以顺利进行。

参考文献:

- [1] 荀雨煜,陈为公,刘艳.老旧小区改造中社会资本参与度的影响因素研究[J].洛阳师范学院学报,2022,41(9):38-42.
- [2] 鲁闻君,青宁.绿色建筑技术在城市老旧小区改造中的应用[J].居业,2022(9):19-21.
- [3] 王兆超,程扬,樊俊靓.城镇老旧小区改造项目策划阶段工作要点[J].科技与创新,2022(18).
- [4] 董若璞.多元共治视角下城市老旧小区改造策略研究[J].中国建筑金属结构,2022(9).
- [5] 周杨一.城市更新视角下旧城改造效益评价研究——以南昌市为例[D].江西:江西师范大学,2018.
- [6] 王子骏,杨琳.儿童友好的老旧小区改造设计研究——以北京天宁寺北里社区为例[J].艺术与设计(理论),2022(9).
- [7] 王凯.西安建筑科技大学社区老旧住宅楼提升改造设计研究[D].西安建筑科技大学,2021.
- [8] 邱智鸿.老旧小区“城市记忆”的发掘与保护路径研究——以湖南省娄底市老旧小区改造为例[J].房地产世界,2022(17).

作者简介:雷叶,女,中国陕西西安人,硕士,副教授,从事工程造价和工程招投标研究。

基金项目:杨凌职业技术学院自然科学基金项目:基于居民幸福感的老旧小区改造成本管理研究(项目编号:ZK22-16)。