

关于老旧小区改造项目工程造价控制要点分析

杜晓敏

无锡梁溪建设咨询事务有限公司 江苏 无锡 214000

【摘要】随着我国城市建设的快速发展,许多老旧小区面临着设施老化、功能落后等问题,这不仅影响了居民的生活质量,也制约了城市的可持续发展。为了提升老旧小区的生活环境,改善居民的居住条件,老旧小区改造项目应运而生。然而,改造项目的工程造价控制却是一个极具挑战性的任务,涉及到多方面的因素,包括设计、施工、材料、设备、管理等多个环节。如何在确保工程质量和进度的同时,有效地控制工程造价,成为老旧小区改造项目成功的关键。本文将对老旧小区改造项目工程造价控制的要点进行深入分析,以期对相关工程提供参考和借鉴。

【关键词】老旧小区;改造项目;工程造价;控制要点

引言:目前,在一些老旧小区的改造过程中,费用使用严重超出了标准,这主要表现在安全施工、机械和人工费用等方面。采用技术手段来找出造价超标的原因,将有助于更准确地计算造价,使造价与实际支出更加接近。对老旧小区改造造价管理具有重要意义。进一步研究老旧小区的改造成本控制不仅有助于项目投资的有效管理,还能防止承包商支付的费用超过合同规定的价格,从而避免后续索赔问题的出现,减缓项目的进度,不利于小区改造工程的顺利进行。

1 老旧小区改造项目概述

1.1 老旧小区现状及问题

老旧小区的现状及问题主要表现在以下几个方面:

(1) 基础设施老化问题突出。许多老旧小区在建设时由于设计标准较低,使用材料和设备相对简单,导致基础设施如管道、电线、电梯等存在老化现象。这不仅影响了居民的生活质量,还可能引发安全隐患。(2) 环境卫生问题严重。老旧小区由于缺乏有效的物业管理,环境卫生往往得不到有效维护。垃圾分类、清运不及时,绿化植被缺乏维护,导致小区环境脏乱差。(3) 停车难问题突出。随着私家车的普及,老旧小区的停车位往往不足,导致停车难问题日益严重。这不仅影响了居民的出行便利,还可能引发车辆乱停乱放现象,影响小区秩序。(4) 安全隐患问题不容忽视。老旧小区由于建筑结构老化、消防设施不完善等原因,存在一定的安全隐患。这需要相关部门加强监管,及时进行整改和维修,确保居民的生命财产安全。

1.2 改造范围

在对老旧住宅小区进行改造的过程中,重新放于那些建于 2000 年底之前、维护状态不佳,以及市政和社会服务设施不健全的住宅小区。追求的核心目标是优化那些未受政府监管、居住环境欠佳、与社会进步和民众需求不匹配的地区,这其中也涵盖了部分独立的住宅建

筑。在执行改建工程的过程中,考虑把邻近的街区和具有相似基础设施的区域纳入一个全面的改造计划中,以便进行一系列的整体翻新项目。这种做法有助于改进当地的住房和基础设施,以更好地满足居民的各种需求。在进行改造的时候,我们会高度重视听取居民的意见和建议。若某一地区的居住者对进行改造抱有浓厚的兴趣,需要首先思考如何对这一区域进行改进和提升。

1.3 改造项目特点

第一,老旧小区改造项目注重整体规划。针对老旧小区存在的问题,政府会制定详细的规划方案,包括建筑物的翻新、基础设施的升级以及环境的改善等。通过整体规划,能够有效提高小区的整体质量,为居民提供更舒适、便利的居住环境。

第二,老旧小区改造项目注重社会参与。在项目的实施过程中,政府会积极引导和鼓励居民参与其中,通过征求意见、座谈会等形式,听取居民的意见和建议,确保项目符合居民的利益和需求。这种社会参与的方式既可以增加居民的获得感和归属感,也能够提高项目的实施效果。

第三,老旧小区改造项目注重生态环保。新一轮改造项目中,政府将绿化、节能环保等因素纳入考虑,采用可持续发展的理念,推动小区的生态环境改善。例如,在小区内加建公园、种植绿化植物等,既能提升居民的居住体验,又能改善空气质量、增强生态环境。

最后,老旧小区改造项目注重文化保护。中国历史悠久,老旧小区常常承载着丰富的历史文化底蕴。在项目的实施过程中,政府会保留和修复有历史意义的建筑,注重传承和保护文化遗产。同时,也会引入现代化的设计理念和技术手段,使小区既能保留历史特色,又能适应现代生活的需求。

总而言之,中国老旧小区改造项目旨在提升居民的生活品质,改善城市环境。通过整体规划、社会参与、

生态环保和文化保护等特点的融合,能够实现老旧小区改造项目的全面发展,为居民创造更宜居的社区环境。

2 老旧小区改造项目工程造价控制要点

2.1 项目概况

本项目旨在改造一个位于市区的老旧小区,总建筑面积为 50000 平方米,共计 10 栋楼,居民户数 500 户。改造内容包括:外墙保温、门窗更换、屋面防水、绿化景观提升等。项目总投资预算为 2000 万元,计划工期为 12 个月。

2.2 工程造价控制要点

2.2.1. 设计阶段

在设计阶段,应注重优化设计方案,避免不必要的设计变更。具体控制要点如下:

(1) 推行限额设计:按照批准的投资估算控制初步设计,按批准的初步设计总概算控制施工图设计。各专业在保证使用功能的前提下,按分配的投资限额控制技术设计和施工图设计。

(2) 优化设计方案:通过设计招标或方案竞选,优选设计方案和设计单位。在设计合同中明确突破限额设计的设计责任,以促使设计单位和设计人员加强经济观念,在设计中进行技术经济分析,确保设计质量,并严格审查设计方案的科学性、功能性和经济性。通过采用新型保温材料和节能技术,减少了外墙保温工程的费用,节省了约 20%的工程成本。

(3) 加强图纸会审:在施工前,组织设计单位、施工单位和监理单位对图纸进行会审,及时发现和纠正设计中的错误和遗漏,避免施工过程中的设计变更和工程洽商。

2.2.2. 招标阶段

在招标阶段,应注重选择合适的承包商和材料供应商,降低工程成本。具体控制要点如下:

(1) 编制合理的招标文件:招标文件应明确工程范围、质量要求、工期要求、付款方式等条款,避免出现歧义和争议。

(2) 合理确定标底:标底应根据市场行情、材料价格等因素进行编制,确保标底的合理性和准确性。

(3) 选择合适的评标方法:应根据项目特点选择合适的评标方法,如综合评估法、最低价中标法等。

2.2.3. 施工阶段

在施工阶段,应注重加强现场管理,严格控制工程变更和签证。具体控制要点如下:

(1) 加强现场管理:建立健全现场管理制度,明确各方职责和工作程序,确保现场施工顺利进行。通过建立健全的现场管理制度,确保了施工过程中的成本变化得到了有效控制,减少了施工过程中的人工、材料浪费,节约了约 10%的工程成本。

(2) 严格控制工程变更:对于必须进行的工程变更,应按照规定程序进行审批和签证,确保变更的合法性和准确性。

(3) 加强材料设备管理:对于甲供材和其他关键设备材料,应严格执行集中招标采购和收、发、领、用管理,以确保供应并控制成本。对于零星、少量的材料,可选择在工地上直接采购,并尽量与原产地或信誉良好的厂家合作。

2.2.4. 竣工结算阶段

在竣工结算阶段,应注重审核结算资料的真实性和完整性。具体控制要点如下:

(1) 审核结算资料:应对竣工结算资料进行认真审核,包括合同、图纸、变更洽商、现场签证等资料是否齐全、真实有效。

(2) 进行现场踏勘:必要时可组织现场踏勘,对实际完成工程进行核实和测量。

(3) 合理确定结算价款:应根据合同约定和实际情况合理确定结算价款,避免出现争议和纠纷。

3 结束语

为了确保老旧小区改造项目的资金利用最大化,我们需要采取一系列综合措施来合理控制工程造价。这包括制定科学的预算方案,加强对投资的监管,严格管理工程进度,强化质量管理,以及加强项目管理和协调等方面。只有通过这些方法的综合应用,我们才能有效地控制工程造价,确保项目的顺利进行并取得良好的效果。

【参考文献】

[1]贺仕尧.贵阳市老旧小区改造项目造价控制研究[D].贵州大学,2022.

[2]申传民,陈骁.铁路技术改造项目工程造价控制研究[J].铁路工程技术与经济,2021,36(01):8-11.