

老旧小区维修改造项目管理难点分析

李 伟 段 寅 张治国 熊明威

中国建筑第八工程局有限公司东北分公司 辽宁 大连 116000

摘 要: 随着我国城市化进程的加快,城市建设面积不断扩大。为了提高居民生活品质,保障居民的生活安全,老旧小区维修改造项目成为了城市更新的重要组成部分。然而,老旧小区维修改造项目在管理上存在着诸多难点,如何破解这些难题成为当务之急。本文将从多个角度深度剖析老旧小区维修改造项目管理难点,并提出相应的解决措施,以期为推进老旧小区改造提供有益借鉴。

关键词: 老旧小区; 维修改造; 项目管理; 难点

Analysis of Difficulties in Management of Maintenance and Renovation Projects in Old Residential Areas

Li Wei, Duan Yin, Zhang Zhiguo, Xiong Mingwei

NNortheast Branch of China Construction Eighth Engineering Bureau Co., Ltd. Dalian, Liaoning 116000

Abstract: With the acceleration of urbanization in China, the urban construction area is constantly expanding. In order to improve the quality of life of residents and ensure their safety, the maintenance and renovation project of old residential areas has become an important component of urban renewal. However, there are many difficulties in the management of maintenance and renovation projects in old residential areas, and how to solve these problems has become an urgent task. This article will deeply analyze the management difficulties of maintenance and renovation projects in old residential areas from multiple perspectives, and propose corresponding solutions, in order to provide useful reference for promoting the renovation of old residential areas.

Keywords: Old residential areas; Maintenance and renovation; Project management; difficulty

老旧小区维修改造项目涉及众多居民的切身利益,关系到城市更新的成败。随着我国城市化进程的加快,老旧小区维修改造项目的的需求日益突显。然而,项目管理过程中存在诸多难点,如资金来源、工程进度、质量控制、居民协调等,给项目带来了极大的挑战^[1]。因此,如何解决这些管理难点,成为老旧小区维修改造项目成功的关键。

1 老旧小区维修改造的现实意义

随着城市化进程的推进,城市面貌发生了翻天覆地的变化,一座座高楼大厦拔地而起,呈现出现代化都市的气息。然而,在这些光鲜的建筑背后,存在着一些老旧小区,它们年久失修,设施落后,居住环境差,存在各种安全隐患,已成为城市发展的短板^[2]。为了提高城市品质,实现美好生活,老旧小区的维修改造迫在眉睫。

老旧小区由于建设年代较早,建设标准低,加上维护保养不足,导致居住环境较差,存在各种安全隐患,维修改造后,小区的基础设施得到更新,居住环境得到改善,居民的生活质量得到提高^[3]。老旧小区由于设施老化、年久失修,存在各种安全隐患,如电线老化、燃气泄漏、电梯故障等,

这些隐患严重威胁着居民的生命财产安全,维修改造后,这些隐患得以消除,居民的生命财产安全得到保障。老旧小区维修改造是城市更新的重要组成部分,通过维修改造,可以提升城市的品质和形象,推动城市高质量发展,城市更新不仅可以提高城市经济的发展水平,还可以优化城市空间布局,提高城市综合承载能力。老旧小区维修改造不仅可以改善人居环境,还可以完善社区功能,促进社区和谐发展,经过改造,老旧小区的公共服务设施得到提升,社区服务更加便捷,居民之间的联系更加紧密,社会凝聚力得到增强^[4]。城市形象是城市竞争力的重要组成部分,而老旧小区则是城市形象的一块短板,通过老旧小区维修改造,可以提升城市的形象和品质,增强城市的竞争力,改造后的老旧小区将成为城市的新亮点,吸引更多的人才和资本聚集,推动城市经济的发展。

2 老旧小区维修改造项目管理难点

2.1 维修改造标准低

很多老旧小区建于上世纪八九十年代,建设年代久远,基础设施老化严重。比如,管道破裂、漏水、下水道堵塞、

电线老化等问题经常发生, 这些设施的问题不仅给居民的生活带来很大的不便, 还存在很大的安全隐患。老旧小区的物业管理往往跟不上新时代的要求, 管理水平参差不齐。有些小区的物业公司存在服务不到位、收费不透明的现象, 导致居民对物业公司缺乏信任, 部分小区的维修资金不到位, 甚至被挪用, 使得维修改造工作无法开展^[5]。目前, 我国关于老旧小区维修改造的政策法规尚不完善, 监管力度也不够, 在一些地区, 政策措施缺乏针对性和操作性, 难以落实到位, 相关部门对老旧小区维修改造的监管力度不够, 导致施工质量难以保证。

2.2 设施老化问题严重

近年来, 随着城市建设的加快, 许多老旧小区的设施逐渐出现了老化问题, 这些设施包括但不限于供水管道、供电线路、燃气管道、电梯、公共照明等, 老化的设施不仅给居民的生活带来了诸多不便, 还存在着严重的安全隐患。老旧小区设施老化问题严重影响了居民的生活品质^[6]。例如, 供水管道老化导致水质变差、供水压力不足; 供电线路老化容易导致停电、短路等问题; 燃气管道老化可能引发燃气泄漏、爆炸等危险; 电梯故障频发, 不仅给居民出行带来不便, 还可能发生意外事故。部分老旧小区的物业服务水平不高, 对设施的维护保养不够, 使得设施的老化速度加快, 一些居民的使用习惯不良, 也对设施造成了损害。老旧小区的设施更新改造需要大量的资金投入, 而部分小区的维修基金不足, 难以负担高额的更新改造费用。

2.3 新设备与需求不匹配

老旧小区维修改造是城市更新的重要组成部分, 关乎千家万户的居住幸福。然而, 新设备与需求不匹配的现象频发, 导致改造效果不佳, 甚至可能引发新的问题。科技的发展使得设备更新换代速度加快, 而老旧小区维修改造中的新设备往往过于追求新技术, 忽视了居民的实际需求。例如, 近年来智能家居概念火热, 但在老旧小区改造中, 部分智能家居产品并不适用于老年人和困难群体, 反而给他们的生活带来诸多不便。老旧小区的建筑年代较久, 新设备的安装和使用需要与原有建筑相协调。然而, 在实际改造过程中, 部分新设备与原有建筑不协调, 导致使用效果不佳, 甚至可能引发安全隐患。新设备在投入使用后需要定期维护保养, 以确保正常运行。然而, 老旧小区维修改造中的新设备维护管理跟不上, 导致设备故障频发, 影响居民正常使用。

3 老旧小区维修改造项目管理策略

3.1 加大维修改造资金投入

政府引导, 社会资本参与。政府应发挥引导作用, 加大对老旧小区维修改造的资金投入, 并通过政策引导社会资本参与, 政府资金可以用于补贴、奖励等方式, 调动社会资本的积极性, 共同推进老旧小区改造; 利用金融工具筹集资金。政府可以通过发行专项债券、PPP(政府和社会资本合作)等方式筹集资金, 用于老旧小区的维修改造, 还可以利

用住房公积金、政策性贷款等金融工具, 为老旧小区改造提供资金支持; 建立维修基金制度。政府可以建立老旧小区维修基金制度, 通过收取一定的维修资金, 形成专门用于老旧小区维修改造的资金池, 该制度可以借鉴国外的成功经验, 如美国的社区发展银行、德国的住房储蓄银行等; 优化资金使用机制。政府应完善老旧小区维修改造资金的使用机制, 提高资金使用效率, 要确保资金使用的公开透明, 防止资金浪费、挥霍等现象, 要简化资金审批流程, 提高资金使用的便捷性, 让维修改造工程尽快落地。

3.2 实施精细化管理方案

通过实施精细化管理方案, 可以在老旧小区改造过程中对规划设计、施工质量、物业管理等方面进行严格把控, 从而提高改造项目的质量和效果, 使改造后的小区更加美观、舒适、安全、宜居。实施精细化管理方案, 可以更好地满足居民的实际需求, 提高改造项目的实用性, 从而提升居民的生活品质。老旧小区改造是城市更新的重要组成部分, 通过实施精细化管理方案, 可以促进城市更新和可持续发展, 为城市发展注入新的活力。完善规划设计。在老旧小区改造过程中, 应充分考虑居民的实际需求, 结合小区的实际情况, 完善规划设计, 在规划设计阶段, 应邀请专业团队进行科学论证, 确保规划设计的合理性和可行性; 加强施工质量管理。在老旧小区改造过程中, 应加强对施工质量的监管, 严格把控施工材料、工艺、验收等环节, 应加强对施工队伍的资质审查, 确保施工队伍的素质和能力; 提升物业管理水平。在老旧小区改造完成后, 应提升物业管理水平, 加强对小区的日常管理和维护, 物业管理公司应根据实际情况, 更新管理模式, 提高服务质量, 确保小区的长效管理; 加强监督考核。在老旧小区改造过程中, 应加强对改造项目的监督考核, 确保改造项目的顺利进行, 应建立健全考核机制, 对规划设计、施工质量、物业管理等方面进行全面评估, 确保改造项目的质量和效果。

3.3 鼓励居民积极参与改造

居民作为小区的实际使用者, 对于小区存在的问题有着更为直观的认识, 他们能够提出更具针对性和实用性的改造建议, 从而提高改造质量。居民在参与改造的过程中, 通过与政府、物业等多方沟通, 加强了彼此之间的联系, 有利于形成和谐的社区氛围, 增强社区凝聚力。居民积极参与改造, 使其在改造过程中有一定的话语权和决策权, 改造成果更能满足居民需求, 从而提升居民的获得感和幸福感。加强宣传引导。政府、物业等应加大宣传力度, 让居民了解参与老旧小区维修改造的意义和价值, 提高居民的参与意识; 拓宽参与渠道。政府、物业等应积极搭建居民参与改造的平台, 如通过线上渠道、座谈会等形式, 让居民能够更方便地表达意见和建议; 增强参与实效。政府、物业等应尊重居民的意见和建议, 将合理的建议纳入改造方案, 并在改造过程中及时向居民反馈改造进展, 让居民真正感受到参与的意义。

义；落实政策支持。政府应研究出台相关政策，对积极参与老旧小区维修改造的居民给予一定的奖励，以增强居民参与的积极性。

3.4 合理制定维修改造方案

老旧小区维修改造的根本目的是为了满足不同居民的美好生活需要。因此，在制定维修改造方案时，首先要充分了解居民的需求。通过征求居民意见，了解他们对小区改造的期望和需求，以及对改造方案的看法和建议。同时，还要考虑不同居民之间的需求差异，比如老年人、年轻人、儿童等不同年龄层次的居民，他们对小区改造的需求有所不同，需要在方案制定中充分考虑。老旧小区的改造方案需要因地制宜，根据不同小区的特点和问题，精准施策。改造方案应充分考虑小区的地理位置、建筑结构、设施设备等因素，制定最适合该小区的改造方案。此外，还要注重改造方案的可行性和可操作性，确保方案能够在实际操作中得到有效落实。老旧小区维修改造需要大量的资金投入，而政府财政拨款难以满足全部需求。因此，需要开拓多元化融资渠道，鼓励社会资本参与小区改造。如通过政府与社会资本合作（PPP）模式、政策性贷款、企业捐赠等方式，筹集改造资金，减轻政府财政压力。老旧小区维修改造后，需要加强后续管理，确保改造效果持久维持。一方面，要建立健全物业管理制度，提高物业管理水平，确保小区设施设备运行良好；另一方面，要加强社区治理，提高居民自治能力，鼓励居民参与小区管理，共同维护小区的美好环境。

结束语：老旧小区维修改造项目难点分析是推进城市更新的重要课题。通过创新资金筹集方式、优化改造方案制定流程、强化施工组织协调、完善后期管理机制等措施，可以有效破解老旧小区维修改造项目中的难题，为居民提供更美好的生活环境，促进城市可持续发展。

参考文献

- [1]朱国海.西部城市老旧小区维修改造现状及建议[J].建设科技,2021(11):89-91.
- [2]周梦.老旧小区维修改造项目难点分析[J].建筑与文化,2019(6):29-30.
- [3]中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅,中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅.住房和城乡建设部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知[J].中国物业管理,2015(11):4-5.
- [4]张华勇.生活小区维修改造的管理重点与主要方法[J].城市建设理论研究(电子版),2011(29).
- [5]梅耀林,王承华,李琳琳.走向有机更新的老旧小区改造——江苏老旧小区改造技术指南编制研究[J].城市规划,2022,46(2):108-118.
- [6]张佳丽,张恒斌,刘楚,等.基于国际比较视角下的我国城镇老旧小区改造市场化融资模式研究[J].城市发展研究,2022,29(2):126-129.