

老旧小区改造成本影响因素及管理研究

韦小婷

中交二公局东萌工程有限公司

摘要：老旧小区改造成为当前城市化发展的重要任务，为了切实优化老旧小区改造效果，从成本管理入手极为必要，以便规避各类经济损失的同时，保障老旧小区改造项目得以有序建设。文章重点围绕着老旧小区改造成本管理工作，首先明确了老旧小区改造成本管理原则，然后分析了主要影响因素，最后探讨了如何予以管理应对，以供参考。

关键词：老旧小区；改造项目；成本；影响因素；管理

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.20.074

引言

在现阶段我国城市化进程不断加快以及城市发展要求不断提升的背景下，老旧小区的存在不仅仅影响着城市形象，也对于小区居民生活质量产生影响，对其进行改造升级极为必要。老旧小区改造项目建设难度较大，不仅仅施工改造面临较高要求，往往还存在较高的管理压力，成本管理作为其中不容忽视的关键任务，同样也需要引起高度重视。为了切实优化老旧小区改造成本管理效果，管理人员应该在明确成本管理要求的基础上，准确掌握所有影响因素，进而力求采取适宜合理的管理对策，确保项目成本得以优化控制。

一、老旧小区改造成本管理原则

老旧小区改造成本管理是项目建设中比较关键的管理任务，其主要目的是通过详尽全面的成本控制，实现项目所有资金的高效利用，在规避项目建设出现资金损失问题的同时，确保项目得以有序完工。基于老旧小区改造成本管理工作的开展，管理人员应该关注以下原则：

首先，老旧小区改造成本管理应该遵循一体化原则。老旧小区改造项目的建设难度较大，管理任务同样也表现出了多元化特点，尤其是对于项目管理的基本要素，成本、进度以及质量，更是存在着较为密切的关联性，需要引起管理人员高度重视。这也就需要老旧小区改造成本管理人员，能够在自身工作开展时，充分关注施工质量以及施工进度方面的影响，以便形成一体化管理效果，更为系统地完成老旧小区改造成本管理任务。

其次，老旧小区改造成本管理应该遵循全面性原则。在整个老旧小区建设过程中，无论是各个改造建设

环节，还是所有的改造施工因素，往往都存在着成本影响因素，如此也就需要管理人员予以综合全面兼顾，在详细分析所有影响因素的基础上，予以针对性防控，由此更好优化成本管理成效，避免在老旧小区改造项目中出现任何成本管理漏洞。基于此，老旧小区改造成本管理人员应该注重以动态性管理手段以及精细化管理理念，确保整个项目的所有成本干扰因素可以得到兼顾，最终实现所有经济损失问题的防控。

另外，老旧小区改造成本管理应该遵循协调性原则。因为老旧小区改造成本不仅仅面临着较多的影响因素，往往还涉及了较多的主体，除了需要成本管理人员直接负责，还涉及了各个施工人员、设计单位以及老旧小区居民，如果这些因素之间的协调性不足，则必然会影响到改造项目有序开展的同时，出现较为严重的成本失控风险。因此，成本管理人员必然也就需要予以积极协调，促使成本管理工作可以得到所有相关人员的配合，进而更好确保老旧小区改造项目得以形成理想成本管理条件。

二、老旧小区改造成本影响因素分析

（一）施工方案不合理

老旧小区改造成本首先受到了施工方案的影响，因为施工方案不够合理可行，在影响后续施工作业有序性的同时，也会影响施工成本。因为老旧小区改造项目的复杂性较为突出，涉及的施工任务较多，施工方案整体较为繁杂，不仅仅涉及了具体施工改造任务和工艺，还需要考虑到资源配置、现场布置以及进度规划等因素，如此也就很可能导致相应施工方案存在不合理因素，难以形成理想的施工指导作用，成为影响施工成本的重要因素。比如在老旧小区外墙改造施工方案制定时，没有能够充分考虑到现场实际状况，对于外墙改造施工工艺的选择存在偏差或者不可行因素，则必然会影响到后续施工实际效果，在平面布置以及资源配置中出现混乱，最终导致施工成本难以得到有效保障，成为不容忽视的成本影响因素。基于这种施工方案不合理因素进行分析，主要是因为技术人员缺乏对于老旧小区现场状况的综合分析，进而难以在全面评估后确定最为适宜合理的施工工艺和处理方式，造成后续不得不进行工程变更，应该作为成本管理工作要点。

（二）施工材料失控

老旧小区改造成本还会直接受到施工材料的影响，因为施工材料的采购或者是后续施工应用失控，则直接导致施工材料方面的费用支出增加，施工成本必然也会受到明显限制。基于施工材料方面的失控问题进行分析，首先表现在施工材料的单价上，因为各类施工材料的单价缺乏严格把控，导致其采购成本明显超出预算，成为最为直接的一个影响因素。从施工材料在老旧小区改造项目中的应用进行分析，因为施工材料的应用效率相对较低，在现场中进行存放或者是施工应用时，出现了明显的损耗以及浪费现象，同样也会影响到项目成本管理效果。因为老旧小区改造项目的复杂性较为突出，改造施工中涉及的施工材料同样也比较繁杂，进而必然也会在该方面出现较多的问题，相应管理工作开展难度比较大。当然，因为成本管理人员不能够基于施工材料进行精细化把控，在施工材料应用管理过程中出现了混乱现象，成为导致该方面问题形成的直接原因。

（三）技术操作不规范

老旧小区改造成本还受到了具体技术操作的影响，这也是伴随着整个改造项目施工处理，动态出现的一类干扰因素，管理的难度相对也比较大。针对老旧小区改造施工技术操作不规范带来的成本失控影响进行分析，一方面直接表现在技术操作不当带来的质量缺陷上，伴随着施工质量问题的形成，往往需要进行返工或者修复处理，进而也就必然会出现不必要的资金消耗，影响着成本管理效果；另外一方面，在老旧小区改造过程中出现技术操作不规范问题，则同样还会在进度方面形成不利影响，导致项目难以按照预期落实，随之同样也会影响到改造成本控制效果，因为工期延误出现资金损失。具体到老旧小区改造过程中技术操作不规范问题的成因进行分析，最为核心的影响因素就是施工人员，因为施工人员对于改造项目的认识不清晰，存在着较为明显的错误认识，或者是自身综合素质不达标，和岗位要求不相匹配，在施工处理中必然也会出现较为明显的偏差问题，难以形成较为理想的规范作业效果。当然，因为施工人员的质量意识欠佳，在施工作业中缺乏较高的投入度，在施工中出现了较多的疏忽大意以及侥幸心理，同样也会严重影响到老旧小区改造施工作业效果，进而对于老旧小区改造成本产生影响。

（四）现场环境干扰

老旧小区改造成本还受到了现场环境方面的影响，因为该类项目所处现场环境的复杂性较为突出，现场环境不仅仅涉及了大量既有因素，往往还存在着较多的干扰问题，尤其是对于老旧小区的居民，更是容易在改造施工作业中带来不利影响。具体到老旧小区改造项目中

现场环境因素带来的成本影响因素进行分析，首先表现为施工前缺乏必要的现场调查和协调，没有能够深入全面分析现场中存在的所有干扰因素，进而也就难以据此进行必要应对，导致施工方案难以兼顾现场中的既有因素，容易在后续施工作业中受到现场环境干扰，影响施工进度，也就导致施工成本失控。此外，具体到老旧小区改造施工过程中，因为技术人员缺乏对于现场所有环境因素的关注，没有能够予以积极协调，尤其是对于老旧小区居民在公共空间中私自搭建的设施以及停放的一些车辆等，因为缺乏实时动态关注和调整，则必然会干扰施工进度以及施工效果，最终都会反映到施工成本上。当然，在老旧小区改造项目施工作业中，如果遭遇恶劣天气，可能严重影响施工作业质量，同样也会对于施工成本带来不利影响，且往往很难进行有效防控。

三、老旧小区改造成本管理策略

（一）施工方案管理

老旧小区改造成本管理应该从各个干扰因素入手，施工方案作为首要影响因素，必然也就需要予以精细化把关控制，以便促使其形成理想管理效果。在老旧小区改造施工方案管理中，成本管理人员应该注重积极参与其中，以便促使施工方案在具备较强可行性的基础上，可以兼顾到成本控制要求，以此形成理想施工指导作用。为了促使施工方案具备理想的成本管理价值，成本管理人员首先应该促使相关规划设计人员具备较高的成本意识，不仅仅需要关注于基本的改造施工要求，还应该从经济层面把关，基于老旧小区改造项目预算进行把关，避免出现超预算的施工方案。在此基础上，施工方案的可行性更是需要予以审查把关，管理人员应该针对成型的施工方案进行评估分析，密切结合老旧小区现场实际状况，综合判断该施工方案是否具备理想的可行性条件。这也就需要管理人员能够全方位调查了解老旧小区改造项目的实际状况，结合前期所有勘察资料，同时还需要密切调查老旧小区居民的相关意见，由此更好实现施工方案的优化，促使施工方案可以得到各方面支持，解决任何方面可能存在的干扰因素。此外，对于物资配置以及进度计划等相关要求，管理人员也应该予以综合分析，促使施工方案更为合理可行，以此规避施工方案不合理执行带来的成本影响因素。

（二）施工材料管理

老旧小区改造成本管理还应该着重考虑施工材料，以便促使施工材料方面的资金支出较为合理，符合前期预算要求。老旧小区改造项目中施工材料层面的成本管理应该遵循全过程动态控制原则，基于施工材料参与

老旧小区改造项目的各个环节进行严格把控,避免出现施工材料失控带来的资金损失。首先,针对施工材料的采购应该严格管控,成本管理人员应该积极参与采购过程,结合前期预算规定的材料单价,采取招投标等方式,确保各类施工材料的供货商能够在保障施工材料质量的基础上,尽量控制材料单价,以此较好优化施工材料采购控制,解决施工材料层面的直接资金损耗。在此基础上,所有施工材料的现场存放以及调度也需要精细化管控,严禁出现混乱无序问题,管理人员可以将所有施工材料充分运用到老旧小区改造项目中,避免出现浪费或者是随意丢弃浪费问题。在老旧小区改造项目施工过程中,所有施工材料也应该予以精细化管控,成本管理人员应该积极协调施工人员,促使各类施工材料均可以被充分运用,按照实际需求进行调配,避免出现混乱无序风险。因为老旧小区改造项目的复杂性,现场中所有物资还需要做好必要防护,避免出现丢失或者是受损问题。

(三) 施工人员管理

老旧小区改造成本管理还需要重点关注施工人员,以便促使所有技术手段得以规范执行,以此优化最终施工效果,解决因为技术操作不当产生的成本干扰问题。首先,在施工人员选择上,结合不同老旧小区改造任务,在不同施工岗位上选择相匹配的人员,解决施工人员遴选不当带来的源头干扰问题。针对施工人员的资质进行严格审查,确保所有人员均可以做到持证上岗,尤其是一些特殊技术操作,施工人员更是需要予以着重把关控制。在施工人员参与老旧小区改造项目时,技术交底工作也应该予以积极关注,结合施工方案以及老旧小区现场实际状况,指导施工人员掌握具体施工任务要求,尤其是对于一些容易出现错乱问题的环节,更是需要予以清晰指导,解决施工人员理解偏差带来的操作问题,随之形成该方面成本控制效果。此外,施工人员作为一线直接操作者,成本管理人员还应该注重培养其施工意识,在保障其具备较高质量意识以及精细化意识的同时,还应该着重提升其经济意识,能够明确自身施工技术操作和成本管理的关联度,如此也就可以促使其有意识地改善自身施工作业效果,避免因为自身施工作业不当出现任何资金损失。当然,为了解决施工人员方面出现的成本干扰问题,成本管理人员还可以注重结合考核管理机制,结合施工人员在成本管理方面的表现给予其必要奖惩,由此更好优化施工成本管理效果。

(四) 现场环境管理

老旧小区改造成本管理还应该从现场环境入手,针对现场环境带来的所有干扰因素予以积极防控,尽量弱化现场环境带来的资金损失。在老旧小区改造项目施工前,成本管理人员应该积极协调技术人员,督促其围绕着老旧小区进行全面调查和准备,以便促使其具备理想的施工条件,尤其是对于现场中存在的直接制约因素,更是需要予以充分处理,保障施工作业的有序性。比如针对老旧小区公共空间中存在的居民私自搭建设施,管理人员就需要提前予以沟通协调,邀请当地居委会等相关机构予以积极配合,以便由此形成较为理想的整改处理效果,避免干扰后续施工进度和施工有序性。在施工作业过程中,管理人员更是需要提前针对需要改造施工的现场环境进行准备,按照后续施工要求处理,保障施工作业的有序性和协调性,杜绝外部各个因素带来的干扰。老旧小区改造施工过程中,管理人员还需要积极关注可能出现的各类恶劣天气状况,结合前期制定的施工预案,将恶劣天气带来的损失降到最低,尽可能弱化其不利影响。

四、结束语

老旧小区改造项目施工过程中切实做好成本管理工作极为必要,成本管理人员应该注重遵循一体化、全面性以及协调性的基本原则,全方位分析明确现场中存在的各个干扰因素,进而也就可以有目的地予以积极防控,促使老旧小区改造项目得以有序施工,尽量规避所有经济损失。

参考文献

- [1]何琴琴.老旧小区改造方案优选研究[D].南京林业大学,2022.
- [2]孙文君,王江萍,任亚鹏.老旧小区改造融资困境治愈式对策研究[J].城市建筑,2022,19(07):6-10+32.
- [3]张碧韩.BIM技术在城镇老旧小区改造项目成本管理中的应用[J].江西建材,2022(03):209-210+213.
- [4]郑惠春.分析老旧小区改造成本控制策略[J].房地产世界,2021(17):132-134.
- [5]钟运峰.老旧小区改造项目成本管理难点和措施研究[J].建筑经济,2021,42(03):60-63.
- [6]赵希军,于宗新.城镇老旧小区改造工程计价控制措施[J].住宅与房地产,2021(06):61-62.
- [7]王艳.浅析老旧小区改造项目工程造价控制要点[J].建设监理,2020(S1):111-112.