

城市老旧小区改造工程管理研究

邹继邺

(湖北工业大学经济与管理学院, 湖北 武汉 430068)

摘要 本文主要以老旧小区改造工程项目作为主要研究对象, 首先简要阐述了老旧小区改造的主要内容, 包括供水供暖的改造、电线线路的改造以及公共环境的改造等, 进而指出老旧小区市政工程工程管理存在的问题, 包括管网设计水平有限、管理理念传统守旧、改造工程不够精准等, 最后结合实际提出相对应的改进建议和对策, 希望能为进一步提升老旧小区改造工程管理效率提供借鉴, 从而提高改造工程施工能力, 帮助老旧小区重新释放经济活力, 同时提高老旧小区居民生活幸福感和满足感。

关键词 老旧小区; 改造工程; 施工管理; 供水供暖; 电线线路

中图分类号: TU984

文献标识码: A

文章编号: 2097-3365(2024)02-0082-03

城市化进程的不断加快, 使人们对于美好生活的期待越来越高, 尤其是随着新的城市城区功能和设施的不断完善, 老旧城区的居民越发地感受到自身生活环境在规划设计方面的制约与不足, 影响着生活的便捷度和舒适度, 再加上老旧城区的道路往往比较狭窄, 交通经常出现拥堵情况, 影响着老旧小区居民的生活幸福感和满足感。在此背景下, 关于老旧小区改造的话题一直是工程管理领域的热门话题, 但受限于城市空间、资金以及市政工程老化等诸多因素的影响, 老旧小区改造工程的推进效率一直较低, 工程管理质量难以提升, 因此有必要加强老旧小区改造方面的研究, 进一步提高老旧小区改造工程项目管理水平和质量。

1 老旧小区改造的主要内容

1.1 供水供暖的改造

如今供水供暖已经成为老旧小区讨论十分热烈的话题, 直接关系到老旧小区居民的生活质量和幸福感。而现实中, 老旧城区的供水供暖管道不同程度地存在老化、堵塞、效率低下等问题, 供水供暖管道的功能发挥不同程度的受到限制, 影响着老旧小区居民的生活质量和舒适度。甚至于部分老旧小区根本没有供暖管道, 供水供暖需要自行采取相应的应对措施进行解决, 给老旧小区居民生活增加了不必要的负担。要对老旧小区供水供暖管道进行改造, 如新增燃气供暖或者更换大口径的排水管道、设置分流管道、实行雨污分流改造等工程^[1], 耗时耗力, 还会影响老旧小区居民的正常生活与出行, 除了施工技术本身带来的制约之外, 还有公共管理等方面带来的挑战, 因此施工难度

较大且可能产生的不良影响较高, 需要慎重对待。

1.2 电线线路的改造

在现代社会, 电已经成为人们日常生活不可或缺的重要能源, 生活中各种电器的使用都离不开电。而电线线路作为电力能源供应的载体和保障, 直接影响电力能源供应的质量, 因此电线线路改造往往是老旧小区改造的重要内容。在老旧小区内部, 因为建设时间早、城市化发展水平低等原因, 在初期并未做好相对科学合理的线路规划与设计, 电线线路裸露、功率较小等问题在许多老旧小区普遍存在^[2], 老旧小区电力能源供应的稳定性不高, 经常会出现断电等不良情况, 甚至产生安全隐患, 因此对于老旧小区电线线路的改造是重中之重。此外, 老旧小区因为线路老化, 部分线路不能使用或者功率较小等原因, 加之随着生活水平的不断提高, 城区用户电动车充电、家用电器使用等需求不断增加, 新建城区考虑到这部分需求有设置专门的充电区域, 但老旧小区建设较早, 并未设置相应的专门区域, 由此导致城区“飞线”、电动车进楼等安全问题随之出现, 影响了老旧小区居民的生活质量, 因此电线线路的改造势在必行, 确保电力供应的稳定是改善老旧小区居民生活质量的基础。

1.3 公共环境的改造

受不同发展阶段的影响, 老旧小区在建设初期并未过多地考虑生态性, 主要是以居住为主, 满足最低层次的生活居住要求, 因此在公共环境的规划设计方面比较落后, 导致老旧小区“筒子楼”“低破小”等建筑屡见不鲜, 影响着老旧小区的整体形象, 也不利

于老旧城区公共环境舒适度的提升,空气质量低、卫生环境差等问题始终存在。如今在宜居城市建设的政策号召下,新建的城区无论是在公共绿化、公共停车场、道路建设、休闲娱乐等方面的规划设计都十分完善,公共环境的生态型和宜居性成为现代人们生活的追求^[3]。因此许多老旧城区开始进行公共环境的改造升级,道路上进行硬化升级,一些老年人较多的小区还涉及加装电梯等,这些改造项目能够提升小区的居住质量和生活便捷度,让建筑空间变得更具有价值,大大提高了老旧城区的经济性,让老旧城区再焕生机。但是对于部分老旧城区的公共环境改造项目而言,可供发挥的空间有限,即便改造公共环境的优化与提升空间有限。

2 老旧城区市政工程管理存在问题

2.1 管网设计水平有限

市政工程本身就具有较强的系统性和整体性,牵一发而动全身,而老旧城区改造工程中,市政工程的改造又是其重要内容,因此市政工程设计水平会影响老旧城区改造项目的效率和质量。对于老旧城区而言,起步和发展较早,无论是管道布局、施工,还是道路交通网络建设,随着城市的不断发展、人口的不断增加,其对于城市发展的制约性越来越强,尤其是老旧城区中遍布的窠井,对于道路景观规划有严重影响,此外还有管网不科学的设计规划、随处可见的悬挂线路以及老旧小区残破的建筑外立面等,这些不仅影响着城市美观,还影响着老旧城区的整体发展。此外,老旧城区在建设之初更多地偏向于经济功能和基础的空间功能,对于景观功能、通信功能以及服务功能等重视程度不够,越来越难以满足现代化城市发展的需求,因此老旧城区市政改造工程需要着重加强这方面的工作。

2.2 管理理念传统守旧

老旧城区建设初期,无论是市政工程或是建筑项目,都是在粗放式管理的背景下展开建设的,因此老旧城区的市政项目普遍存在重整治、轻管理的问题,有可能存在“赶工期”等情况,对于项目质量的把控不高,这就导致老旧城区市政工程在建设初期便存在一定的安全隐患和不同程度的质量问题^[4]。此外,有的市政工程虽然已经完成交付,但实际上并没达到相应的标准,相关的管理机构在市政工程建设过程中的参与度也不足,管理不够规范和标准,比较明显的便是老旧城下水管道的铺设,未能实现雨污分离,经常

性地出现下水管道堵塞的情况。即便到如今,老旧城区市政项目在改造升级过程中,虽然相比较以往有所好转,但也或多或少存在同样的问题,此种情况下,市政改造工程的推进势必会影响周边环境状况,甚至让部分公共设施难以使用或发挥效能,违背了旧城区市政改造工程的初衷。

2.3 改造工程不够精准

老旧城区改造项目是一项系统性强、复杂度高的项目,改造项目一旦启动,将会涉及众多的行政单位,如交通、路政、城管、住建、环保等诸多相关部门,需要各行政单位之间沟通顺畅,统筹得力,项目的正常施工和进度才不会受到过多的干扰。但从实际情况来看,老旧城区改造项目的实施还不够精准,在争取行政单位意见的过程中,并未深入地从工程的角度进行考量和提出意见,也并未联合众多部门进行现场办公,规划仍停留在表面上和理想层面上,不够深入和落地,这就导致在老旧小区改造过程中存在资源浪费或者拖延施工进度等情况,如在具体的施工过程中也存在重复施工、行政审批繁琐等问题。总而言之,老旧城区改造项目的高效推进,离不开工程的科学规划和精准施工。

3 老旧城区改造工程施工管理水平提升策略

3.1 进一步提升规划设计水平

要进一步提高老旧城区改造工程施工管理水平,实现高质量推进,做好顶层设计是关键,这是老旧城区改造工程实施的前提和基础。首先,在改造之前,要对老旧城区进行充分的调研,从当前乃至未来较长时间内老旧城区的发展路线以及空间规划出发,结合老旧城区发展实际,做好科学设计,如根据不同管线铺设时间的长短、质量好坏,在不同路段实行维修、更换等不同的改造方案,未改造工程的高效推进奠定坚实的基础。其次,在规划设计过程中要结合新技术、新理念、新手段,充分应用信息化技术和手段,提前进行动态建模和施工演化,分析和判断施工过程中可能出现的问题以及改造效果,从而最大限度地避免施工可能产生的不良影响,在改造提升老旧城区居民生活质量的基础上,保障其施工期间的正常生活。最后,规划设计作为一项较为专业、系统性较强的复杂工程,新政部门应该发挥牵头抓总的作用,定好总基调和规划方向,具体的设计工作应该交给专业的第三方企业进行处理,由此实现政府和企业的双向互动,既保证了规划设计的整体质量,又在一定程度上增加了市场

经济活力,为老旧小区部分企业发展开辟新的利润增长空间。

3.2 加强改造工程施工全过程管理

老旧小区改造工程管理关系到老旧小区的长远发展和老旧小区人民的生活质量,备受老旧小区人民关注,容易引起舆论,必须予以足够重视。因此,在工程项目施工过程中,要转变以前粗放式的管理观念,实行全过程管理,做到工程项目管理的精细化。在组织建设方面,要加强施工项目管理方的组织能力,对上要加强与各个行政单位之间的统筹协调,对下要加强施工人员的管理,要求施工人员严格规划,结合实际情况进行改造,确保改造工程的顺利推进;在施工方案制定与优化方面,项目施工方要按照工程,倒退进度,及时调整和优化施工技术和手段,尽可能地在规定时间内完成施工,让老旧小区内居民早日享受到更高质量的居住环境^[5];在安全管理方面,改造工程施工单位要予以高度重视,将安全生产放在第一位,在保质量的基础上尽可能地赶工期,同时在基坑支护、土方开挖、起重机械安装拆卸工程等工程实践中,需要结合现场实际情况制定科学的施工方案,采取有效的安全管理措施,以保障施工的安全顺利进行;在材料采购上,要重视材料的质量和耐久性,不能因为项目过小或者资金保障不及时便滥竽充数,使用残次的材料,同时在采购材料的过程中要加强资金审核,避免出现以权谋私的可能,让改造工程的费用都花在实处,切实保证人民群众的根本利益。

3.3 统筹兼顾其它因素

老旧小区改造项目的实施牵一发而动全身,涉及的领域方方面面,因此无论是规划设计还是施工过程中,都需要进行综合性的考虑,这绝非单个部门、单个行业所能完成,需要做好统筹协调,充分配合,才能保证实现老旧小区改造项目的顺利完成。首先,在施工之前要做好施工顺序的协调,因为老旧小区施工项目改造往往涉及管线改造、建筑外立面甚至建筑内部空间等,施工范围从下到上、从外到里均有涉及,而道路之下的施工可能涉及多个部门和多个项目,因此要在充分沟通和交流的基础上,按照从下到上、从里到外的顺序进行施工,避免重复施工和资源浪费。其次,在交通出行方面,由于老旧小区工程项目的工期较长,对于交通的长期影响较大,因此在规划设计之初便要考虑到施工改造与交通运行之间的关系,制定相应的方案,尽可能地降低交通影响,提高工程项

目施工过程中的交通疏导能力,降低不良影响。在保障群众正常生活方面,一方面要做好工程施工期间的指示设施提醒,在施工现场搭建方便群众出行的安全快捷通道;另一方面要做好工期以及项目进度公示,让群众对于工程项目情况有基础的了解,避免不确定的长期施工干扰导致施工现场周边群众产生抵触情绪,这对施工的稳定性也有保障。此外,在如今地铁出行成为趋势的现代社会,老旧小区改造项目施工很有可能涉及地铁建设等方面,因此在协调地铁等单位方面,要尽可能地避免对于地铁运行的影响,将改造方案报地铁相关部门审批,保持密切沟通,项目竣工后对于与地铁相关的部门让地铁相关管理机构进行验收,避免留下安全隐患。

4 结语

老旧小区改造工程管理是影响老旧小区经济升级、产业升级以及提升老旧小区人民群众生活幸福感、获得感和满足感的重要工程,本身带有复杂性、系统性和长期性的特点,因此要想让老旧小区改造工程顺利竣工且高效完成,就必须做好事前、事中、事后的一系列相关管理工作。本文结合老旧小区改造工程的主要内容,结合当下改造工程施工整体的现实情况,指出老旧小区市政工程管理存在的问题,包括管网设计水平有限、管理理念传统守旧、改造工程不够精准等,最后结合实际,从进一步提升规划设计水平、加强改造工程施工全过程管理、统筹兼顾全盘布局等三个方面提出建议,希望能加速推动老旧小区改造工程进度,提升老旧小区居民生活质量和幸福感。

参考文献:

- [1] 陈佑生. 旧城区改造项目管理对策探析[J]. 江西建材, 2023(02):194-195.
- [2] 仲旭东, 戚曼玲. 基于海绵城市理念的旧城区改造工程设计研究[J]. 工程技术研究, 2023, 08(07):179-181.
- [3] 李勤, 于光玉. 老旧小区改造居民满意度影响因素研究——以遂宁市老旧小区改造为例[J]. 北京建筑大学学报, 2020, 36(01):18-23.
- [4] 张琳, 王志玲, 邱桂莹. 文化自信背景下的城市风貌规划研究探索——以灵山县城市风貌专项研究(含旧城区改造导则)为例[J]. 城市建筑, 2020, 17(21):28-29.
- [5] 袁赞, 刘强, 王永东. 旧城区改造规划的探析——以济南旧城区改造为例[J]. 四川建材, 2017, 43(06):61-63.