

新疆老旧小区改造项目施工管理要点

王华秋

乌鲁木齐市米东区建设局（交通局）

DOI: 10.12238/jpm.v5i3.6576

[摘要] 随着新疆地区城市化进程的加快，老旧小区改造项目已成为改善居民生活条件、提升城市形象的重要举措。本文针对新疆老旧小区改造项目的施工管理要点进行了深入探讨。文章从施工准备、施工过程管理、质量控制和安全管理四个方面，详细阐述了新疆老旧小区改造项目施工管理的关键环节。通过加强施工准备、优化施工过程管理、严格质量控制和重视安全管理，可有效保障新疆老旧小区改造项目的顺利实施，为改善居民生活条件、促进新疆城市可持续发展做出重要贡献。

[关键词] 新疆；老旧小区改造；施工管理；要点

Xinjiang old residential area reconstruction project construction management key points

Hua-qiu wang

Urumqi Midong District Construction Bureau (Transportation Bureau)

[Abstract] With the acceleration of urbanization in Xinjiang, the reconstruction project of old residential areas has become an important measure to improve the living conditions of residents and enhance the image of the city. This paper discusses the key points of the construction management of the old residential area reconstruction project in Xinjiang. From the four aspects of construction preparation, construction process management, quality control and safety management, the paper expounds the key links of the construction management of the old residential area reconstruction project in Xinjiang. By strengthening construction preparation, optimizing construction process management, strict quality control and paying attention to safety management, the smooth implementation of the reconstruction project of old residential areas in Xinjiang can be effectively guaranteed, and important contributions can be made to improving the living conditions of residents and promoting the sustainable urban development in Xinjiang.

[Key words] Xinjiang; reconstruction of old communities; construction management; key points

引言：

新疆地区存在大量建设年代较早、设施老化、功能不完善的老旧小区，严重影响了居民的生活质量和城市的整体形象。为改善这一状况，新疆各地政府积极开展老旧小区改造项目。然而，由于新疆地区独特的地理环境、气候条件和文化背景，老旧小区改造项目在施工管理方面面临诸多挑战。为确保改造项目的顺利实施，有必要深入研究新疆老旧小区改造项目施工管理的要点。本文将从施工准备、施工过程管理、质量控制和安全管理四个方面，探讨新疆老旧小区改造项目施工管理的关键环节，为相关项目的顺利开展提供参考。

一、施工准备

1.1 充分调研，了解小区实际情况

在新疆老旧小区改造项目开始之前，施工单位需要对小区进行全面的调研和勘察。这一过程中，应详细了解小区的建设历史、建筑结构、设施状况、居民构成等基本情况。通过查阅小区的建设档案和图纸资料，可以掌握小区的整体布局、管线

分布和建筑特点。同时，还要与小区管理部门和居民代表进行沟通，了解居民对改造项目的意见和诉求。在实地勘察过程中，要仔细检查建筑物的结构完整性、设施设备的运行状态，并对存在的问题进行详细记录和分析。只有通过充分的调研和了解，才能为后续的施工方案编制和进度安排提供可靠的依据，确保改造项目的针对性和有效性^[1]。

1.2 编制详细的施工方案

在完成前期调研和勘察工作后，施工单位需要根据小区的实际情况和改造目标，编制详细的施工方案。施工方案应包括改造的具体内容、施工工艺、材料选用、机械设备配置、人员安排等方面。在编制过程中，要充分考虑到新疆地区的气候特点、文化背景和居民生活习惯，选择适宜的施工技术和材料。同时，还要结合小区的建筑结构和管线布局，合理规划施工步骤和工序衔接，尽量减少对居民生活的影响。施工方案应符合相关法规和技术标准的要求，并经过专家论证和审核，确保其可行性和安全性。编制详细的施工方案，可以为施工组织提供明确的

指导，有助于提高施工效率、控制成本和保证质量^[2]。

1.3 合理安排施工进度计划

施工进度计划是保障老旧小区改造项目顺利实施的重要依据。在编制施工进度计划时，要综合考虑改造项目的规模、复杂程度、施工条件等因素，合理估算各个工序的工期和衔接关系。要根据新疆地区的气候特点，合理安排施工时间，避免在恶劣天气条件下进行户外作业。同时，还要充分考虑居民的生活需求，尽量减少对其日常生活的干扰，必要时可以采取分期分批施工的方式。在进度计划中，要明确各个工序的责任人和完成时间，并预留一定的缓冲时间，以应对可能出现的变化和风险。合理的施工进度计划可以确保改造项目在规定时间内高效完成，减少资源浪费和成本损失^[3]。

二、施工过程管理

2.1 加强施工组织管理

施工组织管理是老旧小区改造项目顺利实施的关键。施工单位要根据施工方案和进度计划，合理配置人力、材料、设备等资源，协调各个工种之间的衔接配合。要建立健全的管理制度和责任体系，明确各个岗位的职责和权限，确保指令传达顺畅、责任落实到位。在施工过程中，要加强对现场的监督和管控，及时发现和解决问题，严格控制成本和质量。同时，还要重视与居民的沟通和协调，通过发放通知、召开说明会等方式，让居民了解施工进度和注意事项，听取居民的意见和建议，化解可能出现的矛盾和冲突^[4]。通过加强施工组织管理，可以提高施工效率、降低施工风险，确保改造项目的顺利推进。

2.2 优化施工工艺和技术

老旧小区改造项目涉及多个专业和工种，施工工艺和技术的选择直接影响着改造效果和施工质量。施工单位要根据小区的实际情况和改造要求，优选先进、成熟、适用的施工工艺和技术。在建筑结构加固、设备设施更新、管线改造等方面，要采用经过验证的可靠技术，确保改造效果和使用安全。同时，要积极引进新材料、新工艺、新设备，提高施工效率和质量。在施工过程中，要加强技术交底和现场指导，确保施工人员掌握关键技术要点，规范操作流程。要定期开展技术培训和经验交流，促进施工团队的技术进步和创新。通过优化施工工艺和技术，可以提升老旧小区改造项目的科技含量和专业水平，为居民提供更加安全、舒适、便捷的居住环境^[5]。

2.3 加强现场协调和沟通

老旧小区改造项目涉及多方利益主体，施工现场人员复杂、场地狭小，协调和沟通工作面临诸多挑战。施工单位要建立完善的现场协调机制，明确各方的沟通渠道和方式，及时传递信息、解决问题。要加强与业主单位、监理单位、设计单位等各方的联系，定期召开现场办公会，协调解决重大问题和争议。在与居民的沟通方面，要耐心听取居民的意见和诉求，及时回应居民的关切，妥善处理居民投诉和纠纷。要加强与物业管理单位的配合，合理安排施工时间和场地，最大限度地减少对居民生活的影响。通过加强现场协调和沟通，可以营造和谐

的施工环境，化解矛盾冲突，为老旧小区改造项目的顺利实施创造良好条件。

2.4 做好施工进度控制

施工进度控制是确保老旧小区改造项目按期完成的重要手段。施工单位要根据施工进度计划，合理安排施工任务和资源投入，协调各个工序之间的衔接配合，确保施工进度符合预期。要建立施工进度检查和考核机制，定期检查施工进展情况，及时发现和解决进度滞后问题。要合理调配人员和设备，优化施工工序和方法，提高施工效率。在关键节点和里程碑，要组织专项检查和验收，严格控制进度质量。同时，要加强施工现场的协调和管理，减少非施工因素对进度的影响，确保各项工作有序推进。在进度控制过程中，要注重信息化手段的运用，通过施工进度管理软件等工具，实现进度计划的动态管理和实时监控。通过做好施工进度控制，可以有效避免工期延误、成本超支等问题，确保老旧小区改造项目在规定时间内高质量完成。

三、质量控制

3.1 建立完善的质量管理体系

建立完善的质量管理体系是保障老旧小区改造项目质量的基础。施工单位要根据国家和地方的相关法规标准，结合改造项目的特点和要求，制定切实可行的质量管理体系和操作规程。质量管理体系应覆盖施工准备、施工过程、竣工验收等各个环节，明确质量控制的目标、措施和责任。要建立健全的组织机构和人员配置，配备专职质量管理人员，负责质量管理体系的运行和维护。要定期开展质量管理培训和教育，提高全员的质量意识和技能水平。同时，要建立质量问题报告和处置机制，鼓励员工主动发现和报告质量隐患，及时采取纠正和预防措施。通过建立完善的质量管理体系，可以从制度和组织上为老旧小区改造项目的质量控制提供有力保障。

3.2 严格材料和设备质量控制

材料和设备是老旧小区改造项目的物质基础，其质量直接影响着改造效果和使用安全。施工单位要建立严格的材料和设备采购、验收、储存和使用管理制度，确保所使用的材料和设备符合设计要求和质量标准。在材料采购方面，要选择有资质、有信誉的供应商，索取并审核相关的证明文件和检测报告。对于重要材料和设备，要进行现场取样和送检，确保其质量可靠。在材料验收和储存方面，要由专人负责，按照规范要求进行检查和妥善保管，防止材料变质或损坏。在材料和设备使用方面，要严格按照施工方案和操作规程进行，确保其用量、用法和用途符合要求。通过严格材料和设备质量控制，可以从源头上防止质量问题的发生，确保老旧小区改造项目的施工质量。

3.3 加强施工过程质量监督

施工过程质量监督是确保老旧小区改造项目质量的关键环节。施工单位要建立多层次、全方位的质量监督体系，对施工过程进行全过程、动态化的监控和管理。要明确各个岗位的

质量责任和权限，落实“三检制”和“实时监控”等质量控制措施。要加强巡视检查和抽样检测，及时发现和纠正质量问题。对于隐蔽工程和关键部位，要进行重点监督和验收，确保其质量满足要求。要建立施工质量问题报告和处理机制，对质量问题进行跟踪督办和闭环管理，防止问题遗留或扩大。同时，要加强与监理单位和业主单位的沟通和配合，接受其监督和指导，共同推进质量管理工作。通过加强施工过程质量监督，可以及时发现和解决质量问题，确保老旧小区改造项目的施工质量符合标准和要求。

3.4 做好竣工验收和质量评估

竣工验收和质量评估是老旧小区改造项目质量控制的最后一道防线。施工单位要按照有关规定和合同要求，做好竣工资料的收集、整理和归档工作，为竣工验收提供完整、准确的依据。要配合业主单位、监理单位等相关方，做好竣工验收的组织和协调工作，对工程质量进行全面、细致的检查和评定。对于验收中发现的质量问题，要及时整改和复查，确保其满足验收标准。在竣工验收合格后，要认真听取业主和使用者的意见和建议，对工程质量进行满意度评估和回访，了解工程实际使用效果。对于质量评估中发现的问题，要及时反馈和改进，不断提高工程质量和服务水平。同时，要做好质量保修和维护工作，切实履行质量责任和义务。通过做好竣工验收和质量评估，可以验证老旧小区改造项目的最终质量，为居民提供安全、舒适、满意的居住环境。

四、安全管理

4.1 建立健全安全管理制度

建立健全安全管理制度是保障老旧小区改造项目安全的基础。施工单位要根据国家和地方的安全生产法律法规，结合改造项目的特点和风险，制定完善的安全管理制度和操作规程。安全管理制度应覆盖安全责任、安全教育、安全检查、事故处理等各个方面，明确各级人员的安全职责和权限。要建立安全生产责任制，与项目经理、专职安全员等重要岗位签订安全责任书，层层落实安全责任。要定期组织安全生产会议和安全生产检查，及时发现和整改安全隐患。要建立安全奖惩机制，对安全表现优秀的单位和个人给予表彰和奖励，对安全违规行为进行严肃处理 and 问责。同时，要定期修订和完善安全管理制度，使其与法律法规和项目实际相适应。通过建立健全安全管理制度，可以为老旧小区改造项目的安全管理提供制度保障和行动指南。

4.2 加强安全教育和培训

安全教育和培训是提高施工人员安全意识和技能的有效途径。施工单位要建立完善的安全教育和培训制度，对管理人员和作业人员进行全员、全过程、多层次的安全教育和培训。要开展安全生产法律法规、安全操作规程、应急救援等方面的教育和培训，提高员工的安全知识和技能水平。要采用多种教育和培训方式，如安全讲座、案例分析、现场演练等，增强教

育和培训的针对性和实效性。对于特种作业人员，要严格按照规定进行持证上岗和定期复审。对于新进场和转岗员工，要进行安全培训和考核，确保其掌握岗位所需的安全知识和技能。同时，要加强对分包单位和外协单位的安全教育和培训，督促其履行安全责任和义务。通过加强安全教育和培训，可以增强施工人员的安全意识和能力，从人员素质上为老旧小区改造项目的安全生产提供保障。

4.3 做好安全防护措施

做好安全防护措施是预防和控制施工安全风险的关键手段。施工单位要根据施工方案和安全生产管理制度，采取完善的安全防护措施，为施工人员创造安全的作业环境。要配备必要的安全防护用品和设施，如安全帽、安全带、警示标志等，并督促员工正确佩戴和使用。要加强施工现场的安全管理，及时发现和消除安全隐患，如临边洞口防护、脚手架搭设、用电安全等。对于高空作业、动火作业等高风险作业，要编制专项施工方案和措施，并严格审批和监管。要加强施工机械、设备的安全管理，定期进行维护和保养，确保其性能安全可靠。同时，要做好施工现场的文明施工和环境保护工作，减少对居民生活的影响。通过做好安全防护措施，可以有效预防和控制施工安全事故的发生，为老旧小区改造项目的顺利实施创造良好条件。

结束语：

综上所述，老旧小区改造项目的质量和安全管理是一项系统工程，需要施工单位从制度建设、人员培训、过程管控、监督评估等方面入手，建立完善的质量和安全管理体系统。只有严格落实各项管理措施，不断提高全员的质量和安全意识，才能确保老旧小区改造项目的顺利实施，为居民提供安全、舒适、满意的居住环境，促进城市更新和社会和谐发展。

【参考文献】

- [1] 范子奥,刘健,张熙良等.乌鲁木齐老旧小区停车位改造研究——以青岛花苑2期为例[J].科技与创新,2024,(01):153-155+161.
- [2] 张冬梅.物业服务“顽疾”如何破[N].新疆日报(汉),2023-12-26(008).
- [3] 黎思怡.以“民生”换“民心”——石河子市老旧小区改造的经验启示[J].未来城市设计与运营,2023,(02):45-47.
- [4] 吴明珠,晋强.城镇老旧小区改造的经验分析——以新疆新和县空间规划为例[J].城市开发,2023,(02):108-109.
- [5] “加强物业管理共建美好家园”典型案例[J].中国物业管理,2022,(02):46-147.

作者简介：王华秋（1994年10月22日），民族：汉族，性别：男，籍贯：陕西西安，身份证号：610423199410221318，学历：大学本科（工程造价专业），职称：，研究方向：老旧小区改造。