

城镇老旧小区改造 EPC 模式下施工总承包管理要点 与风险防范

王 进

石河子城市建设投资集团有限公司 新疆 石河子 832000

【摘要】：城镇老旧小区改造项目在城市更新中扮演着重要角色。EPC 模式下，施工总承包商不仅负责设计、采购和施工全过程，还需有效管理项目的各类风险。本文分析了 EPC 模式在施工总承包管理中的关键点，强调在项目初期进行风险识别与评估，尤其是技术、资金、政策与安全等方面的潜在风险。针对这些风险，提出了有效的防范措施，包括优化设计、严格质量控制、资金管理和安全监控等。通过全面的管理策略，确保项目顺利推进，为老旧小区改造提供理论依据与实践指导。

【关键词】：城镇老旧小区改造；EPC 模式；施工总承包；风险防范；项目管理

DOI:10.12417/2811-0528.26.06.011

随着城镇化进程的不断推进，老旧小区改造已成为提升城市品质、改善居民生活条件的重要举措。尤其在 EPC（工程总承包）模式下，施工总承包商负责项目的全过程管理，不仅要求其具备强大的项目组织协调能力，还需面对多方面的施工管理挑战。老旧小区改造项目存在技术复杂、施工难度大的特点，使得管理过程中的风险不可忽视。通过深入分析施工总承包在 EPC 模式下的管理要点，能够为实际操作提供有力的指导。本文将探讨施工总承包管理中的关键要素与实施细节，着重分析潜在的风险点并提出有效防范措施，为项目顺利推进提供理论依据和实践指导。

1 EPC 模式下施工总承包的管理要点

EPC 模式下施工总承包的管理要点对于项目的顺利实施至关重要。在这一模式下，施工总承包商不仅负责工程的设计、采购和施工全过程，还需要对整个项目的质量、进度、成本和安全等方面进行全面控制。为了确保项目的成功交付，施工总承包商必须具备高效的管理能力，并能灵活应对各种突发情况。项目初期的规划和设计阶段是整个工程成功的基础。在 EPC 模式下，施工总承包商不仅需负责施工现场的管理，还要参与项目的前期设计，确保设计方案可行且具有施工可操作性。设计阶段的关键要素包括优化设计方案、准确预测资源需求、严格把控项目预算。施工总承包商应与设计单位、业主方以及其他相关方密切沟通，以避免在施工阶段出现因设计不合理而导致的施工变更和预算超支。

在采购环节，施工总承包商必须对设备、材料和劳动力等资源进行精确的计划和调配^[1]。合理的资源配置不仅能够保障施工顺利进行，还能有效控制成本，避免因资源浪费而带来不必要的经济损失。采购过程中的质量控制至关重要，必须确保所有设备和材料符合工程要求，并具备合格的质量认证，防止

因质量问题影响项目进度和整体质量。在施工阶段，施工总承包商的管理职责主要集中在项目的进度控制、质量控制和安全管理等方面。针对进度管理，施工总承包商应制定详细的施工计划，并实时监控工程进度，确保各项工作按时完成。在质量管理上，必须严格执行质量标准，对施工过程中的每一个环节进行监控和检验，避免因质量问题导致的返工或延误。安全管理同样至关重要，施工总承包商需要建立健全的安全管理体系，落实现场安全措施，确保施工人员的生命安全。

2 城镇老旧小区改造项目中的风险识别与分析

在城镇老旧小区改造项目中，风险识别与分析是保障项目顺利实施的关键环节。老旧小区改造项目涉及的范围广、复杂性高，施工环境较为特殊，因此项目中的风险主要来源于多方面的因素。改造过程中可能存在的技术性风险是最为突出的一类。由于许多老旧小区的建筑结构已经老化，设计和施工过程中需要对现有结构进行详细的分析和评估。在实施过程中，可能出现一些无法预见的结构性问题，如墙体裂缝、地基沉降等，导致项目计划和预算的变更。

除了技术性问题，项目的资金管理也是一个不容忽视的风险点。城镇老旧小区改造项目通常涉及较大规模的资金投入，而资金的分配、拨付以及流动性管理不当，容易造成资金紧张，甚至可能导致项目停工。尤其是在工程施工过程中，材料价格波动、劳动力成本上涨等问题，都会直接影响项目的资金预算^[2]。如果未能及时调整资金计划，就可能造成项目延期，进而影响整个改造进度。政策与法律风险也是城镇老旧小区改造项目面临的另一大挑战。改造项目通常需要遵循相关的地方政府政策和法规，涉及的法律条款较为复杂。在项目实施过程中，若未能及时响应政策调整，或在项目合规性方面存在疏漏，可能导致项目受到法律诉讼或处罚。随着政府对房地产行业的监

管日益严格，改造项目的合规性风险也日益增大。

施工过程中的安全风险也不可忽视。老旧小区的改造往往伴随高强度的施工工作，施工现场的安全隐患时刻存在。建筑物的拆除、危险物料的使用、以及工地人员的安全管理等方面，若管理不到位，极易发生安全事故，进而引发人员伤亡或工程损失。施工总承包商需要提前做好安全防范措施，并加强现场安全教育和管理，确保施工过程中的人员和财产安全。城镇老旧小区改造项目中的风险类型多种多样，涵盖了技术、资金、政策与法律、施工安全等多个层面。对这些风险进行有效识别和分析，能够为后续的风险应对措施提供指导，确保项目的顺利推进。

3 施工总承包管理中的风险防范与应对措施

施工过程中，风险可能来源于多方面，如技术、资金、人员、设备、施工管理等。制定全面的风险防范和应对措施，对保障项目进度、质量和安全至关重要。施工总承包商需要在项目初期进行全面的风险评估，识别所有潜在风险并进行分类管理。技术风险的防范首先要求对施工现场进行充分的勘察和评估，特别是对老旧小区的结构分析，确保在改造过程中不会因为设计或施工不当导致安全隐患。通过引入先进的建筑技术与施工工艺，降低技术性问题的发生概率，确保改造工作平稳推进。

在资金管理方面，施工总承包商应制定严格的资金使用计划，并实施动态监控。资金的合理分配和及时拨付对项目的顺利推进起到决定性作用。对于可能的资金紧张问题，应建立应急资金预留机制，并加强与业主方、金融机构的沟通，确保资

金链条的稳定。施工总承包商应预见到因材料和人工成本波动带来的经济压力，采取有效的应对策略，如签订长期供应合同或锁定价格等，减少外部市场波动对项目的影响。施工安全管理同样不容忽视^[3]。施工现场的安全隐患源于多个方面，包括作业环境、施工机械、施工人员的安全意识等。为防范事故的发生，施工总承包商需要加强现场安全管理，建立健全的安全生产制度，明确岗位职责，并定期组织安全培训与演练，提高施工人员的安全防范意识和应急处理能力。在关键施工环节，要设置专门的安全检查员进行现场巡查，确保施工过程中不发生重大安全事故。

项目管理中的信息沟通同样至关重要。通过建立有效的信息沟通机制，确保各方及时了解项目进展，避免因信息不对称造成决策失误或管理疏漏。施工总承包商应设立专业的项目管理团队，定期召开项目协调会议，实时跟踪项目的进度、质量、安全等情况，确保各环节的顺利衔接，及时发现和解决问题。施工总承包商需要在全过程中加强风险防范，确保项目从设计到施工再到完工的每个环节都在可控范围内，最大限度地减少风险发生的可能性，从而保障项目的顺利实施。

4 结语

施工总承包管理在城镇老旧小区改造项目中的重要性日益突出。通过有效的风险识别与防范措施，可以降低项目风险，确保工程按期、按质完成。EPC模式为项目管理提供了新的视角与手段，施工总承包商应密切关注项目中的各类风险，及时调整管理策略，从而推动项目的顺利实施，为城镇化进程中的住房改造提供强有力的支持。

参考文献:

- [1] 熊鹏飞.EPC模式在城镇老旧小区改造中的问题与优化策略研究[J].房地产世界,2025,(17):92-94.
- [2] 孟缘.EPC模式下的老旧小区改造项目成本管理评价研究[D].河北地质大学,2024.
- [3] 魏丽平.EPC模式下的老旧小区改造项目风险管理研究[D].河北建筑工程学院,2023.