

老旧小区改造项目造价影响因素及优化对策分析

郭京洋

天津市博冉工程管理咨询有限公司 天津 300000

【摘要】：老旧小区改造是补齐城市建设短板、改善居民居住条件、推进城市更新的重要民生工程，其造价管控水平直接决定项目实施质量与资金利用效能。当前，老旧小区改造项目普遍存在诸多现实问题，不合理的造价投入不仅加重项目投资负担，还可能阻碍改造工作的有序开展。基于此，本文将系统梳理造价影响因素，探索切实可行的优化路径，旨在规范改造项目造价管理、节约建设资金、提升项目综合效益，从而为老旧小区改造工作高质量推进提供有力保障。

【关键词】：老旧小区；改造项目；造价影响；因素；优化

DOI:10.12417/2811-0528.26.11.019

引言

随着国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的发布，全国各地开始大量实施城镇老旧小区改造项目。但老旧小区改造项目存在一些通病，导致造价控制工作的开展异常困难。有些政府主管部门认为监理单位同样具有投资控制职能，继而放弃委托全过程造价管理服务，给项目的后期实施埋下巨大投资失控风险和政府审计风险。在此背景下，老旧小区改造项目造价影响因素及优化对策分析就显得尤为重要

1 老旧小区改造项目造价影响因素分析

1.1 基础条件先天不足，隐性成本推高造价基准

老旧小区大多存在建设年限久、基础资料缺失、现场施工条件复杂等问题，这些先天不足成为隐性成本增加、造价基准抬高的主要原因。多数老旧小区缺少完整的原始竣工图纸，地下管线布局混乱、走向模糊，改造前未开展全面细致的现场踏勘，施工过程中极易出现管线冲突、破损等突发情况，进而需要重新规划管线铺设路线、更换破损管线，由此产生额外的工程量与施工成本。与此同时，小区内部道路狭窄、施工作业空间有限，大型施工机械无法顺利进场作业，只能依靠人工操作完成施工任务，这不仅降低了施工进度，更使得人工成本在总造价中的占比大幅上升。此外，部分老旧小区建筑结构老化问题突出，隐蔽工程存在较多安全隐患，施工过程中需额外开展结构加固、基础修补等作业，进一步超出初始造价预算。

1.2 设计方案适配性不足，源头管控存在短板

设计阶段是老旧小区改造造价管控的核心环节，设计方案与小区实际情况的适配度不足，是导致后期造价失控的重要源头。部分设计单位在开展设计工作时，未充分结合老旧小区的实际现状，盲目套用新建小区的改造标准，忽视了既有建筑结构特点、居民实际居住需求以及场地空间限制，最终导致设计

方案实用性不足、施工返工率偏高。比如，部分外墙修缮设计未充分考虑原有墙体的老化程度，未预留必要的加固空间，施工过程中不得不追加加固工序；还有部分设计未兼顾居民的适老化、智能化需求，后期需额外增加电梯加装、智能安防等改造内容，进而引发设计变更，增加施工成本。同时，设计阶段缺乏造价专业人员全程参与，方案比选过程中过于注重技术可行性，忽视了经济合理性，未通过价值工程理念优化成本构成，进一步加大了造价管控的漏洞。

1.3 管理协同效率低下，过程管控形同虚设

项目全流程管理协同不畅、管控措施松散，是造成老旧小区改造造价超支的关键因素。部分改造项目未建立完善的全过程造价管控体系，前期现场调研不够深入全面，投资估算与实际施工需求偏差较大，为后期造价超支埋下了隐患。在施工阶段，变更签证管理存在明显漏洞，“先施工后补签”“越权审批”等现象较为普遍，部分项目的变更费用占总造价的比例超过10%。除此之外，老旧小区改造涉及建设单位、设计单位、施工企业、小区居民等多个主体，各主体权责划分不够清晰，居民的实际诉求与改造标准之间存在较大分歧，导致设计方案反复修改完善，不仅增加了协调沟通成本，也延长了施工工期、增加了工期成本。同时，施工合同条款不够规范，未明确约定材料价格调整机制、风险责任承担方式等关键内容，在工程结算阶段易引发纠纷，增加资金占用成本。

1.4 外部环境动态波动，造价管控难度加大

外部社会经济环境与政策导向的动态变化，直接加剧了老旧小区改造项目的造价波动，提升了造价管控难度。建材、人工、施工机械等核心施工要素的价格，受市场供需关系、供应链稳定性等因素影响，波动较为频繁，例如钢材、水泥等常用建材的月度价格波动幅度可达5%—10%，人工成本年均涨幅维持在6%—8%，这些变化直接推高了项目的直接施工成本。在政策层面，环保、安全生产的要求不断提高，新增了扬尘治

理、噪声控制、绿色建材强制使用等相关要求，项目需额外投入资金满足这些规范，进而增加了造价支出。同时，地方政府的补贴政策存在区域差异，部分地区的补贴资金有限，导致项目资金缺口较大，不得不压缩改造标准或追加投入资金，影响了造价的合理性。随着居民生活品质需求的提升，加装电梯、升级社区绿化、完善智能配套等提升类改造需求不断增加，进一步加大了改造成本，也提升了造价管控的难度。

2 老旧小区改造项目造价影响因素优化的有效策略

2.1 夯实前期调研基础，规避隐性造价风险

前期调研工作的全面程度与细致程度，直接决定着隐性造价风险的规避效果，更是筑牢整个造价管控工作的基础。要优化前期调研工作，就必须摒弃传统那种粗放式的踏勘方式，搭建起“全面排查+精准核查+动态更新”的一体化调研体系，从根源上减少因信息缺失、调研不细导致的造价超支问题。相关部门要组建一支专业的调研队伍，吸纳造价、工程、设计等多个领域的专业人员参与其中，对老旧小区的建筑结构状况、地下管线分布、基础设施完好度、周边施工环境等进行全方位、无死角的排查，重点梳理出基础资料缺失、建筑结构老化、地下管线混乱等突出问题，建立翔实完备的调研台账，清晰明确各类安全隐患的分布范围以及对造价的影响程度。针对调研过程中发现的隐蔽工程隐患，要运用专业的检测设备开展精准核查工作，避免单纯依靠经验判断造成的造价估算偏差，同时结合小区实际的施工空间、场地条件，提前预判施工过程中可能出现的场地受限、工序调整等各类问题，提前制定科学合理的应对方案，将各类隐性成本全面纳入前期造价估算范围。同时，要建立调研数据动态更新机制，同步收集居民的改造诉求、周边施工环境的变化等相关信息，及时对调研结果和造价估算进行调整完善，确保前期调研工作与实际施工需求高度匹配，从根源上规避因信息不对称引发的造价风险，为后续各项造价管控工作的开展奠定坚实基础。

2.2 优化设计方案，强化源头造价管控

设计阶段作为造价管控的核心环节，对整个项目造价的影响占比超过80%，因此，优化设计方案是实现源头控价、降低造价风险的关键举措，需坚守“适配性、经济性、实用性”的核心原则，摒弃盲目套用新建小区改造标准的固化思维，紧密结合老旧小区的实际现状以及居民的核心改造需求，构建“方案优化+造价联动+动态调整”的一体化设计管控模式。相关部门需推进设计方案的精细化编制，充分结合老旧小区的建筑结构特点、场地空间限制以及居民的实际居住需求，优先选用技术成熟、经济合理、便于施工的设计方案，坚决杜绝过度设计和无用设计的情况，同时兼顾居民的适老化、智能化改造需求，统筹考量后期运维成本，实现短期改造效果与长期使用效益的

有机平衡。并在建立设计与造价联动机制的基础上，让造价专业人员全程参与到设计的各个环节，在设计方案比选阶段引入价值工程理念，对不同的设计方案进行全面的经济性分析对比，优先选用造价合理、功能完善、贴合实际的方案，避免因设计与造价脱节造成的成本浪费。此外，还要建立设计方案动态调整机制，结合前期调研结果以及施工过程中的实际情况，及时对设计内容进行优化完善，严格控制设计变更的频次，规范设计变更的审批流程，明确设计变更的计价规则，避免因设计变更频繁导致的造价超支问题，实现源头造价的精准管控。

2.3 完善全流程管理，提升协同管控效能

老旧小区改造项目涉及建设、设计、施工、监理、居民等多个参与主体，涵盖前期调研、设计、施工、结算等多个环节，完善全流程管理、提升多主体协同管控效能，是破解造价管控松散、减少不合理成本浪费的关键所在。优化全流程管理工作，需构建全流程多元协同管理体系，实现从前期造价估算到竣工结算的全链条、全方位造价管控。通过建立完善的全过程造价管控机制，明确各个环节造价管控的具体责任，来细化前期估算、设计概算、施工预算、竣工结算的管控标准和要求，加强各个环节之间的衔接配合，避免出现管控脱节、责任缺位等问题，并强化施工阶段的动态管控，实时跟踪工程量变化、材料价格波动、施工工序调整等情况，及时对造价预算进行调整完善，确保项目造价始终处于可控范围之内。同时，要强化多主体协同管控，明确各参与主体的权责分工，建立常态化的沟通协调机制，及时化解居民改造诉求与项目改造标准之间的分歧，避免因设计方案反复修改导致的成本增加，强化监理单位的监管职责，严格把控施工质量和实际工程量，坚决杜绝偷工减料、虚报工程量等违规行为，确保项目资金使用合规、高效。另外，还要规范合同管理和变更签证管理，完善施工合同条款，明确材料价格调整机制、风险责任承担方式、设计变更计价规则等关键内容，严格执行变更签证的审批流程，坚决杜绝“先施工后补签”“越权审批”等违规现象，规范竣工结算流程，确保结算数据真实、准确、合规，不断提升造价管控的规范化、标准化水平。

2.4 合理应对外部环境波动，降低造价波动风险

外部社会经济环境的变化以及政策导向的调整，是导致老旧小区改造项目造价波动的重要外部诱因。应对外部环境波动，需构建“政策适配+市场应对+资金统筹”的全方位应对体系，主动适应外部环境变化，最大限度降低其对项目造价的不利影响。相关部门需精准适配政策导向，密切关注国家及地方层面关于老旧小区改造的补贴政策、环保政策、安全生产政策等相关规定，及时根据政策调整优化项目改造方案和造价预算，积极争取各类政策补贴支持，合理运用政策红利降低项目资金压力，同时严格落实环保、安全生产等相关政策要求，提

前规划相关投入,避免因不符合政策规定导致的工程返工和成本增加。并在建立市场要素价格动态监测机制的基础上,实时跟踪建材、人工、施工机械等核心施工要素的价格波动情况,深入分析价格波动趋势,提前制定价格应对预案,通过集中招标、批量采购等方式锁定材料价格,降低材料价格波动对项目造价的影响,同时优化人工与施工机械的配置,提高施工效率,有效降低人工成本和机械使用成本。另外,还要统筹优化资金管理,合理规划资金拨付节奏,加强资金使用的全过程监管,提高资金使用效率,同时积极拓宽资金筹措渠道,整合各类资

金资源,缓解项目资金缺口压力,避免因资金垫付产生额外的融资成本,确保项目造价稳定可控。

总而言之,老旧小区改造项目的造价管控,是关乎民生保障与城市更新质量的重要课题,受基础条件、设计水平、管理效能及外部环境等多重因素制约,需系统性谋划、全方位推进。做好造价管控工作,可保障改造工程品质、回应居民期盼,同时推动老旧小区改造提质增效,助力城市更新稳步前行,让民生工程真正落地生根、惠及千家万户,彰显城市发展的温度与力度。

参考文献:

- [1] 刘秀秀.老旧小区改造项目工程造价影响因素分析与优化对策[J].住宅与房地产,2025,(28):102-104.
- [2] 花岩.浅议老旧小区改造项目进度管理影响因素及措施[J].住宅与房地产,2025,(25):102-104.
- [3] 陈锋.老旧小区主体改造项目成本控制影响因素分析[D].黑龙江大学,2025.
- [4] 曾繁璋,张哨军.EPC模式下老旧小区改造项目成本控制影响因素研究[J].建筑经济,2023,44(S1):245-247.