

老旧小区改造项目进度管理优化研究

李秋艳

攀枝花市住房保障和建设项目服务中心 四川 攀枝花 617000

【摘要】：老旧小区改造项目进度管理存在诸多问题，影响项目整体推进效率与质量，通过科学分析问题成因并制定针对性优化策略，可有效提升进度管理水平，保障项目按计划完成，满足居民居住需求与城市发展要求。本文先剖析老旧小区改造项目进度管理现存问题，再探究问题产生的原因，最后提出切实可行的优化措施，为老旧小区改造项目进度管理提供参考。

【关键词】：老旧小区改造；进度管理；优化策略；问题分析；项目推进

DOI:10.12417/3041-0630.25.24.029

老旧小区改造是改善居民生活环境、提升城市整体形象的重要民生工程，然而在项目实施过程中，进度管理往往成为制约项目顺利开展的关键环节。不少老旧小区改造项目因进度管控不当，出现工期延误、成本增加等情况，不仅影响居民正常生活，还降低了项目的社会效益与经济效益。基于此，本文聚焦老旧小区改造项目进度管理，深入挖掘其中存在的问题，探寻优化路径，推动老旧小区改造工作高效有序进行。

1 老旧小区改造项目进度管理现存问题

老旧小区改造项目进度管理存在多方面突出问题，严重制约项目推进。其一，主体沟通协调不畅，建设、施工、监理单位及居民间信息传递不及时、不准确，因与居民沟通受阻，改造方案调整迟迟未定，常导致施工工序停滞。且部分项目前期调研不足，对实施中潜在问题预估不够，使项目计划与实际偏差大，进度管理缺乏科学依据。其二，现场环境复杂且施工能力不足，老旧小区基础设施老化、地下管线资料不全，施工中易因管线损坏中断进度；居民密度大，施工噪音、粉尘易引发投诉，处理不当会遭居民阻挠施工。同时，部分施工单位技术与管理能力弱、人员专业素养不足，易出现质量问题需返工，既增成本又耗时间。其三，监督考核机制缺失，监理单位未有效监管施工进度与质量，施工单位存侥幸心理；建设单位考核指标不合理，重工期轻质量成本平衡，导致施工单位为赶进度忽视质量，形成恶性循环。其四，审批流程复杂耗时，项目需经多部门审批却衔接不足、流程不透明，部分改造内容单一项目因无施工图审查标准，审批受阻致开工延迟，影响后续进度安排甚至被迫调整整体计划。

2 老旧小区改造项目进度管理问题成因

从管理机制层面来看，老旧小区改造项目多由政府部门主导，部分项目存在管理权责划分不清晰的情况，建设单位、施工单位、监理单位等各参与方之间的职责边界模糊，在项目推进过程中容易出现相互推诿责任的现象，当遇到问题时无法及时明确责任主体并采取有效解决措施，导致问题积压，影响项目进度。项目管理流程不够规范，缺乏标准化的进度管理体系，

从项目计划制定、进度跟踪到问题处理等环节缺乏统一的操作规范，使得进度管理工作杂乱无序，效率低下。

在资源配置方面，老旧小区改造项目往往面临资金短缺或资金使用效率不高的问题。部分项目由于资金未能及时足额到位，导致施工材料采购、设备租赁等工作无法正常开展，施工进度被迫放缓。一些项目在资金分配上缺乏科学规划，将大量资金投入到期前准备工作中，而在后期施工关键阶段资金不足，影响项目顺利推进。另外，人力资源配置不合理也是导致进度问题的重要原因，部分项目施工人员数量不足或专业技能与项目需求不匹配，使得关键施工工序无法按时完成。

外部环境因素也对老旧小区改造项目进度管理产生重要影响。政策法规的变化可能导致项目方案调整，增加项目实施难度，延误工期。天气条件的不确定性也会对施工进度造成影响，暴雨、高温等极端天气可能导致施工无法正常进行，尤其是在户外作业较多的老旧小区改造项目中，天气因素的影响更为明显。

审批机制不完善同样是造成进度管理问题的重要原因。老旧小区改造项目审批涉及部门多、环节复杂，各部门之间信息不共享，审批标准不统一，导致审批效率低下。部分审批事项存在重复审查、多头管理现象，增加了项目前期准备时间。审批流程缺乏明确的时间节点和时限要求，使得项目单位无法准确预估审批周期。

3 老旧小区改造项目进度管理优化措施

构建高效的沟通协调机制是优化老旧小区改造项目进度管理的关键举措。项目各参与方应建立定期沟通会议制度，明确沟通内容和沟通方式，确保信息及时、准确传递。建设单位每周组织施工单位、监理单位和居民代表召开进度协调会议，通报项目进展情况，及时解决施工过程中出现的问题。利用信息化技术搭建沟通平台，实现各参与方之间的信息共享，提高沟通效率。加强对项目参与人员的沟通培训，提升其沟通能力和协作意识，促进各主体之间的良性互动，为项目进度管理营

造良好的环境。

科学合理的项目计划与动态管控是保障老旧小区改造项目进度的重要手段。在项目前期规划阶段,充分开展调研工作,全面了解老旧小区的实际状况,包括基础设施状况、居民需求等,制定详细、可行的项目计划,明确各阶段的施工任务、时间节点和责任人。在项目实施过程中,采用动态管控方法,实时跟踪项目进度,对比实际进度与计划进度的偏差,分析偏差原因并及时采取调整措施。运用项目管理软件对施工进度进行实时监控,当发现某一工序进度滞后时,及时调配资源,优化施工方案,确保项目整体进度不受影响。建立风险预警机制,对项目实施过程中可能出现的风险进行提前识别和评估,制定应对预案,降低风险对项目进度的影响。

完善监督考核机制并优化资源配置,可进一步提升老旧小区改造项目进度管理水平。加强对监理单位的管理,明确监理职责,要求监理单位对施工进度、施工质量进行全程监督,定期提交监理报告,确保施工单位严格按照项目计划和规范要求施工。建设单位应制定科学合理的考核指标体系,将进度完成情况、施工质量、成本控制等纳入考核范围,对施工单位和监理单位进行公正考核,考核结果与奖惩挂钩,充分调动其积极性和主动性。在资源配置方面,合理安排项目资金,确保资金及时足额到位,并加强对资金使用的监管,提高资金使用效率。

参考文献:

- [1] 陈静,刘阳.老旧小区改造项目进度管理现存问题及优化路径[J].工程管理学报,2023,37(04):89-94.
- [2] 赵伟,吴敏.基于动态管控的老旧小区改造项目进度优化研究[J].建筑经济,2024,45(02):67-72.
- [3] 孙萌,周强.老旧小区改造项目资源配置与进度管理协同优化[J].城市发展研究,2025,32(01):102-107.
- [4] 李华,王明.老旧小区改造项目审批流程优化研究与实践[J].城市规划,2023,41(03):45-50.

根据项目施工需求,科学配置人力资源,加强对施工人员的技能培训,确保施工人员数量和专业技能满足项目要求。优化施工设备和材料的采购与管理,保障施工物资的及时供应,避免因物资短缺影响施工进度。

针对审批流程复杂问题,应推进审批流程优化与简化。结合工程建设审批制度改革,推行老旧小区改造并联审批模式,缩短审批时间。明确不同老旧小区改造项目类型的审批环节和时限要求,实行限时办结制度,提高审批效率。利用工程建设项目审批管理平台,实现各部门信息共享,减少重复提交材料。提前介入项目指导,帮助项目单位完善报批材料,避免因材料不符合要求而反复修改,从源头上加快审批进度,进而提高项目实施进度。

4 结语

本文围绕老旧小区改造项目进度管理优化展开研究,通过分析项目进度管理现存问题及成因,提出了构建沟通协调机制、加强计划管控与风险预警、完善监督考核与资源配置等优化措施。这些措施的实施,有望解决老旧小区改造项目进度管理中的难题,提升项目推进效率与质量。后续老旧小区改造项目可参考本文研究成果,结合项目实际情况灵活运用优化策略,推动老旧小区改造工作更好地满足民生需求与城市发展目标,为居民创造更优质的居住环境。