
上海市各类里弄房屋修缮改造技术导则

上海市住房和城乡建设管理委员会

2017年4月

目 录

1	总则	1
2	基本规定	3
3	修缮改造内容	4
4	结构安全	7
4.1	房屋结构	7
	结构体系补强	7
	地基基础工程	7
	混凝土构件	8
	砌体构件	8
	木构件	9
	钢构件	10
4.2	屋面	10
4.3	外立面	12
4.4	白蚁防治	15
5	基本功能	16
5.1	卫生及设施	16
5.2	厨房及设施	18
5.3	抽户改造	19
5.4	内部整体改造	20
5.5	局部拆除重建改造	21
6	历史风貌	22
6.1	保护建筑	22
6.2	风貌区内保留的里弄房屋	23
6.3	其它各类里弄房屋	23
7	居住环境	24
7.1	小区附属设施	24
7.2	设备设施	25
	用电保护装置	25
	防雷设施	25
	燃气设施	26
	给排水管道	26
	给水配件	26
	给排水设备	26
	消防警报设施	26
	消防设施	27
	监控摄像头	27
	防盗报警探测器	27
7.3	公共部位	27

墙面及平顶内粉刷	28
墙面或平顶饰面砖	28
室内地坪	28
楼梯、栏杆、扶手	29
门、窗	29
配电设施	30
用电设备	30
其他设施	30
7.4 违法建筑治理	31
7.5 节能改造	31
7.6 管线入地	31
7.7 适老性改造	31
7.8 四新技术	32
8 相关技术标准及管理文件	33

1 总则

1.0.1 （目的依据）为贯彻“留、改、拆并举，以保留保护为主”，改善群众居住条件的要求，明确本市各类里弄房屋修缮改造工程项目实施内容，统一实施标准，规范技术管理，便于实际操作，为本市各类里弄房屋修缮改造工程提供技术依据，制定本技术导则。

1.0.2 （适用范围）本导则适用于本市普查发现并通过价值甄别后，明确需要保留保护的各类里弄房屋（包括新式里弄和旧式里弄）修缮改造工程。本市需保留保护的公寓、花园住宅等房屋修缮改造工程可参照本导则相关要求执行。

1.0.3 （与其他规范的关系）本市各类里弄房屋修缮改造工程技术要求方面除应符合本导则要求外，还应符合国家行业标准《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》JGJ 117、上海市工程建设规范《房屋修缮工程技术规程》DG/TJ 08-207 和其它现行国家、地方及行业的相关标准和规范；在具体项目实施中，还应满足本导则第 8 章中所列管理文件和技术规范的相应具体条款要求。

1.0.4 （上海市优秀历史建筑）各类保护建筑中，属上海市优秀历史建筑的里弄房屋修缮改造工程还应按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《优秀历史建筑保护修缮技术规程》相关规定执行。

1.0.5 （各类文物建筑）各类保护建筑中，属各类文物建筑的，还应按照《文物保护法》、《上海市文物保护条例》等相关规定执行。属各类文物建筑与上海市优秀历史建筑重叠身份的：涉及本市优秀历史建筑与区级文物保护单位、登记不可移动文物或文物保护单位重叠的，按照本导则 1.0.4 相关规定执行；涉及本市优秀历史建筑与全国重点文物保护单位、上海市文物保护单位重叠的，还应按照文物保护法律、法规相关规定执行。

1.0.6 （风貌区及风貌保护街坊内保留建筑）属本市历史文化风貌区（包括风貌保护街坊）内保留建筑的里弄房屋修缮改造工程，已编制修建性详细规划的，应当按照保护规划确定的保护要求实施；其他尚未明确保护要求的，在实施风貌区内里弄房屋修缮改造工程时，应结合查勘设计，对建筑的立面、结构体系、基本平面布局、建筑高度和有特色的历史部位和历史构件采取相应的保护技术措施，修缮改造时应当保持原有风貌特征。

1.0.7 （整体设计方案）历史文化风貌区（包括风貌保护街坊）内保留建筑中，除本市优秀历史建筑和各类文物建筑外，各类里弄房屋修缮改造的整体设计方案，应由管辖区房管局组织论证，房管、建管、规土、文物、街镇、相关部门及专家共同参与。

2 基本规定

2.0.1 （基本原则）为贯彻城市更新“留、改、拆并举，以保留保护为主”要求，进一步保护历史风貌、传承历史文脉，同时尽最大努力建立机制、创新办法，加大力度，改善群众的居住条件，本市各类里弄房屋修缮改造工程的相关实施单位和管理部门应根据里弄房屋的实际情况，按照“确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境”的要求，遵循“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”的原则推进工程实施。

2.0.2 （修缮改造内容）本市各类里弄房屋修缮改造工程的实施内容按照结构安全、基本功能、历史风貌、居住环境分为4大类，并房屋结构、屋面、外立面、白蚁防治、卫生及设施、厨房及设施、空间完善、外貌、保护部位、小区附属设施、设备设施、公共部位和其他项目等13项，共53个科目。

2.0.3 （实施管理）本市各类里弄房屋修缮改造工程应按照《上海市旧住房综合改造管理办法》（沪府发〔2015〕3号）、《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪府办发〔2013〕69号）明确的工程实施管理要求、工程建设管理要求、群众工作要求、监督管理要求等实施。

2.0.4 （质量安全）在本市各类里弄房屋修缮改造工程中，要落实安全生产主体责任。相关责任主体应充分、全面地考虑工程方案设计、施工过程、后期使用等各个阶段，以及房屋结构、房屋附属设施、附加设施、建筑材料、施工工艺、人员管理等各个方面的安全因素，强化工程安全质量管理，采取有效的技术手段确保施工人员、居民群众等人员的人身和财产安全。

2.0.5 （工程材料）修缮改造工程中所用的材料应有产品的检测报告、备案证明等相关材料质量保证检测资料。各类主材应有材料主要性能的进场复验报告。禁止使用国家明令淘汰的材料。

3 修缮改造内容

3.0.1 本市各类里弄房屋修缮改造的内容应按表 3.0.1 确定修缮项目和科目内容。

表 3.0.1 里弄房屋修缮改造项目内容一览表

序号	项目	编号	修缮改造科目	修缮改造内容
一、结构安全	房屋结构	1	结构体系补强	房屋结构体系整体补强。
		2	地基基础	地基处理，基础加固、纠偏等（按查勘情况和技术评审要求选择）。
		3	混凝土构件	新做或修缮构件表面、构件本体、连接点等。
		4	砌体构件	新做或修缮构件表面、构件本体、灰缝等。
		5	木构件	新做或修缮构件表面、构件本体、连接点等。
		6	钢构件	新做或修缮构件表面、构件本体、连接件和紧固件等。
	屋面	7	坡屋面	新做或修缮屋架、梁、檩条、椽子、屋面板等屋面结构构件；屋面排水、屋面防水；屋面附属设施；天窗、封火墙、女儿墙、烟囱等。
		8	平屋面	新做或修缮防水层、隔热层、保温层；屋面排水；伸缩缝、沉降缝、分仓缝、屋面女儿墙、烟囱等。
	外立面	9	墙面	新做或修缮墙饰面、檐口平顶、台口线、装饰、门框线条、勒脚、台度等。
		10	外立面公共部位门窗	新做或修缮门窗及五金件、玻璃、门窗套、窗天盘、窗台等。
		11	外露及悬挂物	新做或修缮空调机架和遮罩及冷凝水管、花架、晾衣架、雨棚等。
		12	避潮层	修复失效的避潮层或者新做避潮层。
	白蚁防治	13	白蚁治理	对建筑原有木构件进行白蚁治理和预防；新增木构件采取白蚁预防措施等。
二、基本功能	卫生及设施	14	功能完善	以“消灭拎马桶现象”为前提，通过改造达到成套独用或每户单独使用。
		15	楼地面、门窗	新做或修缮地面防水层、面层、地漏等；新做或修缮平顶、墙面、线脚、踢脚线、室内固件等；修缮或更新墙面面砖、地面防滑地砖；新做或修缮门窗扇、门窗框、零件、五金件等
		16	卫生设备	新做或修缮座便器、面盆、淋浴等，水斗、龙头分装。
		17	用电设施	新做或修缮灯座、开关、插座、管线等。
	厨房及设施	18	功能完善	通过改造将厨房设施设备成套独用或每户单独使用。
		19	楼地面、门窗	新做或修缮地面防水层、面层、地漏等；新做或修缮平顶、墙面、线脚、踢脚线、室内固件等；修缮或更新墙面面砖、地面防滑地砖；新做或修缮门窗扇、门窗框、零件、五金件等

		20	橱柜	新做隔板、面板、五金件等。
		21	用电设施	按户分装照明灯具、灯座、开关、插座、管线等。
		22	用水设施	按户分装水表。
		23	消防喷淋	安装消防喷淋设施。
		24	其他设施	新做或修缮灶台、水斗等。
	空间完善	25	抽户改造	通过协议置换方法予以抽户，将抽户房屋用作增加和完善其他保留房屋的居住功能，使整幢房屋符合成套独用或每户单独使用厨卫等设施的要求，达到舒缓房屋使用强度、改善居住条件、提高居住质量的目的。
26		内部整体改造	通过对各类里弄房屋内部结构、布局调整，在保护里弄建筑历史风貌、保持城市脉理、保留原生态原住民的同时，实现里弄房屋成套独用、功能完善。	
27		局部拆除重建	通过对部分已无修缮价值的里弄房屋，在保持原建筑风貌的前提下，实施局部拆除重建，改善居民居住条件、环境和质量。	
三、历史风貌	外貌	28	外貌	对有保护、保留要求的各类里弄房屋的修缮应以保护其原始外观及风貌特征为主，屋面、墙面等外立面一般按照原式样、原材料、原色彩实施修缮，同时加强外部环境整治
	保护部位	29	重点部位和主要构件	对各类里弄房屋有保护、保留要求的原始屋面、墙面、柱子、阳台、门窗、烟囱、檐口、女儿墙等历史部位，应按原式样、原材料、原工艺实施修缮和复原；对各类里弄房屋有保护、保留要求的原始雨篷、台阶、栏杆、勒脚、石库门门框门楣、墙面装饰、门窗套、花饰等历史构件，应按原式样、原材料、原工艺实施修缮和复原。
四、居住环境	小区附属设施	30	道路、场地	新做或修缮台阶、路面、坡道、停车场、活动场地、晾衣架等。
		31	围护设施	新做或修缮围墙、栅栏、小区大门等。
		32	排水设施	新做或修缮明沟、窨井、散水及其他排水管道疏通、雨污分流、截污纳管等。
		33	附属用房	新做或修缮门卫室、垃圾房、水泵房等。
		34	小区绿化	新做或修缮绿地、花木、植被等。
	设备、设施	35	用电设备	按户配备分装电表。
		36	保护装置	新做或修缮接地、故障保护装置等。
		37	防雷设施	新做或修缮防雷设备及其连接部位、避雷带、接闪器、引下线、接地装置等。
		38	燃气设施	新做或修缮燃气表、燃气管及其连接部位、燃气报警设备。
		39	给排水管道、配件	新做或修缮雨水管、给排水管表面、本件、保温措施、管道阀门、水嘴、地漏、清扫口等。
		40	给排水设备	新做或修缮蓄水池、水箱、水泵等。
		41	消防设施	新做或修缮消防栓、消防水龙带、灭火器、喷淋系统等。
	公共部位	42	平顶、墙面	新做或修缮墙面（平顶）面层、线脚、踢脚线、室内固件等。
		43	地面	新做或修缮地面面层、地漏等。
		44	楼梯、栏杆、扶手	新做或修缮构件表面、构件本体、零件、连接件等。
45		门、窗	新做或修缮门窗扇、门窗框、零件、五金件等	

		46	配电设施	新做或修缮电源管线、电表扩容等。
		47	用电设施	新做或修缮灯座、照明灯具、开关、插座等。
		48	其他设施	新做或修缮信报箱、防盗门、技防设施等。
	其他 项目	49	违法建筑治理	对各类违法搭建的建筑物、构筑物予以整治、拆除。
		50	节能改造	选择门窗改造，新做外遮阳，屋面保温、隔热外墙涂料、遮阳、节能设备、节水卫生设备等技术和材料。
		51	管线入地	结合里弄房屋修缮改造工程实施小区信息架空线入地改造。
		52	适老性改造	新做或修缮残障坡道、栏杆、楼梯间临时休息座椅、应急报警等。
		53	其他技术	选择整体厨卫、轻钢结构和其他新技术、新工艺、新材料、新设备等四新技术进行修缮改造。

4 结构安全

4.1 房屋结构

结构体系补强

4.1.1 里弄房屋修缮改造项目工程应确保房屋结构安全。对安全状况不确定的房屋应当委托具有资质的检测鉴定机构进行房屋检测，对鉴定报告中指出房屋存在安全隐患的结构缺陷应进行加固、修补等相应处理。

4.1.2 经过里弄房屋修缮改造项目工程的房屋，其承载能力及抗震性能不应因修缮改造工程降低，新增部分结构的构造措施应满足现行抗震规范的要求，在有条件的情况下应适当提高房屋的抗震能力和耐久性。

地基基础工程

4.1.3 建筑物地基的施工应具备下述资料：

- 1 岩土工程勘察资料；
- 2 临近建筑物和地下设施类型、分布及结构质量情况；
- 3 原有工程设计图纸、设计要求及需达到的标准、检验手段。

4.1.4 地基基础工程施工前，必须具备完备的地质勘察资料及工程附近地下管线等情况，必要时应作施工勘察和调查以确保工程质量及临近建筑的安全。

4.1.5 施工单位必须具备相应专业资质，并应建立完善的质量管理体系和质量检验制度。

4.1.6 施工过程中出现异常情况时，应停止施工，由监理或实施单位组织勘察、设计、施工等有关单位共同分析情况，解决问题，消除质量隐患，并应形成技术文件资料。

4.1.7 对地质情况复杂的工程，应在施工前设计详细的施工方案，并对可能发

生的意外事故建立防范预案。

4.1.8 地基基础属于隐蔽工程，完工后应及时予以验收，合格后方可进行下一道工序。

混凝土构件

4.1.9 混凝土竖向承重构件变形超过 8‰时，由专业单位应查明原因后，采用相应方式进行必要的加固处理。

4.1.10 混凝土构件裂缝宽度小于 0.3mm 时，可进行局部封闭处理；裂缝大于 0.3mm 时，应进行灌浆封缝；必要时可进行加固处理；裂缝修补用注浆料的安全性应符合《混凝土结构加固设计规范》GB50367 的相关规定。

4.1.11 混凝土构件锈胀、剥落应及时进行修补，锈胀造成钢筋或钢杆外露锈蚀处，可在对钢筋除锈后采用修补砂浆进行修补，如钢筋或钢杆锈蚀严重，截面损失率大于 20%，还应采取必要的加固措施。

4.1.12 混凝土表面出现蜂窝麻面等缺陷应采用修补砂浆进行局部修补；蜂窝、麻面面积大于 10%，且钢筋外露、锈蚀严重，截面损失率大于 20%时，还应采取必要的加固措施。

4.1.13 混凝土构件损坏严重、无法修补时，可局部拆除重做；拆除时应确保结构体系安全，必要时应采取临时加固措施。

砌体构件

4.1.14 砌筑基础前，应校核放线尺寸，基础长度、宽度不大于 30m 时，其放线尺寸的允许偏差应不大于 5mm。

4.1.15 砌筑顺序应符合下列规定：

- 1 基底标高不同时，应从低处砌起，并应由高处向低处搭砌。当设计无要求时，搭接长度不应小于基础扩大部分的高度；
- 2 砌体的转角处和交接处应同时砌筑。当不能同时砌筑时，应按规定留槎、接槎。

4.1.16 设置在潮湿环境或有化学侵蚀性介质的环境中的砌体灰缝内的钢筋应采取防腐措施。

4.1.17 砌体施工时，楼面和屋面堆载不得超过楼板的允许荷载值。施工层进料口楼板下，宜采取临时加撑措施。

4.1.18 砂浆应随拌随用，水泥砂浆和水泥混合砂浆应分别在 3h 和 4h 内使用完毕；当施工期间最高气温超过 30℃时，应分别在拌成后 2h 和 3h 内使用完毕。

4.1.19 当施工中或验收时出现下列情况，可采用现场检验方法对砂浆和砌体强度进行原位检测或取样检测，并判定其强度：

- 1 砂浆试块缺乏代表性或试块数量不足；
- 2 对砂浆试块的试验结果有怀疑或有争议；
- 3 砂浆试块的试验结果，不能满足设计要求。

4.1.20 砌筑砖砌体时，砖应提前 1~2d 浇水湿润。

4.1.21 竖向灰缝不得出现透明缝、瞎缝和假缝。

4.1.22 砌体竖向承重构件变形小于 5‰时可进行局部拆砌，变形大于 5‰时还应在查明原因后采取必要的加固措施。

4.1.23 砌体构件裂缝宽度小于 0.5mm 时可进行局部封闭处理；裂缝宽度大于 0.5mm 时应采取灌浆法进行修补；必要时可采用补强加固措施；局部开裂损坏较严重的墙体应拆除重砌。

4.1.24 砌筑砖墙的头缝、水平缝的饱满度在 60% 以下，且存在明显安全隐患时，应根据面积大小采取局部拆砌或拆除重砌。

4.1.25 砌体构件截面损失超过 5% 时，应进行修补处理；超过 20%，应局部拆砌或修补后再加固处理。

木构件

4.1.26 木构件开裂处，可用旧木条嵌补严实，用胶粘牢，并打铁箍或包裹纤维材料进行加固；如开裂严重，宜对构件进行更换。

4.1.27 木构件下垂、变形时，应拆卸后整修，并重新组装；变形严重时，宜对

构件进行更换；如构架整体歪闪超过 10‰时，还应进行打伞拨正。

4.1.28 木构件腐朽损坏时，可对局部腐朽处进行剔补；如腐朽严重，可截取腐朽，重做榫头并螺栓绑接；如构件中部腐朽严重，应更换整个构件。

4.1.29 木构件蚁蚀腐朽时，应自腐朽处向上锯成斜口，更换构件粘牢后，用螺栓或铁箍加固；构件虫蛀中空时，可采用灌浆方式进行修补，中空超过 1/5 截面时，宜截取更换。

4.1.30 木构件节点连接铁器锈蚀、破损处应进行更换。

4.1.31 木构件修缮、加固所用的材料和方式应保持与原样一致，并保持构件整体整洁、美观；

4.1.32 木构件表面老化、脱漆处，宜进行油漆保养；如有条件则可进行必要的防水、防腐和防火处理。

钢构件

4.1.33 钢构件变形超过 5‰且存在安全隐患时，应进行修复；必要时应采取有效的加固措施。

4.1.34 钢构件及其节点构件锈蚀处，应在除锈后进行防锈处理并涂刷保护漆。

4.1.35 钢构件应根据房屋具体使用要求进行防火处理。

4.1.36 紧固件和螺栓等节点构件出现松动、破损或缺失，应进行修复、更换或添补。

4.1.37 钢构件焊缝存在气泡、砂眼等明显缺陷且影响正常使用时，应对破损处进行修复。

4.2 屋面

4.2.1 屋面修缮改造的一般规定：

- 1 屋面修缮除抢修外，不宜安排在雨季进行。
- 2 屋面渗漏修缮应按照《房屋渗漏修缮技术规程》CJJ 62 的相关要求执行。
- 3 保温屋面的修缮应按现行国家相关规范要求执行。

- 4 修缮改造中应结合屋面的实际情况，改善屋面的保温节能效果；重新翻做的屋面不得采用冷摊瓦形式的屋面。

4.2.2 坡屋面修缮改造的施工要求：

- 1 屋面瓦片损坏的总面积小于 20% 的，应采用与原屋面规格相同和色泽相近的完好瓦片进行局部修缮；损坏总面积大于 20% 的，应全部翻做并对旧的完好瓦片进行充分合理的利用；屋面瓦片应与屋面构件有效连接且坚实牢固。
- 2 次瓦宜铺设在檐口瓦二排处，便于调换。
- 3 屋面其他部分（屋脊、泛水、天斜沟、老虎窗、水落管等）应根据损坏程度进行修复或调换，以保证正常使用。
- 4 屋面修缮时不应破坏原有防水层、保温层；应对突出屋面的建（构）筑物与屋面交接处的节点，采用防水材料或密封材料进行防水处理。

4.2.3 平屋面修缮改造的施工要求：

- 1 刚性防水层屋面裂缝、起壳等局部损坏应进行修复；损坏总面积大于 20% 的应进行翻修，并宜按《住宅设计标准》DGJ 08-20 要求根据相应的防水等级进行防水设计。
- 2 柔性防水层开裂、起壳等局部损坏应进行修复；损坏总面积大于 20% 的应进行翻修；柔性防水层应按修缮周期的规定更换防水层。
- 3 防水层修缮应按不同防水材料的运用要求，对接缝搭接、拐角收头等节点部位进行加强处理；对突出屋面的结（构）筑物与屋面交接处，应设置高度不小于 250mm 的泛水防水，并应做柔性密封处理。
- 4 修缮时，损坏的屋面架空隔热板应进行更换；改造时，对没有保温隔热层的屋面，宜增设保温隔热层。

4.3 外立面

4.3.1 抹灰（涂装）类外墙面修缮改造的施工要求：

- 1 基层和面层老化剥落，应先适当扩创后再进行修缮。
- 2 修缮应按基层、面层、涂层的表里关系，由里及表的进行修缮；修缮应按表 4.3.1 的要求进行。

表 4.3.1 抹灰（涂装）类外墙面修缮

修缮部位	抹灰（涂装）破损状况		修缮措施
基层	起壳面积	$\leq 0.1\text{m}^2$ 且无裂缝	可适当处理
		$> 0.1\text{m}^2$	斩粉处理
		$> 0.2\text{m}^2$ 或 30%抹灰面积	局部扩创铲除后重抹
		$> 0.5\text{m}^2$ 或 50%抹灰面积	全部铲除后重抹
	裂缝宽度	$\leq 0.3\text{mm}$ 且无起壳	嵌缝处理
$> 0.3\text{mm}$		拓缝后嵌缝处理	
面层	起壳面积	$\leq 0.1\text{m}^2$	斩粉处理
		$> 0.1\text{m}^2$ 或 10%抹灰面积	局部扩创铲除后重抹
		$> 0.3\text{m}^2$ 或 30%抹灰面积	全部铲除后重抹
	裂缝宽度	$\leq 0.3\text{mm}$	嵌缝处理
		$> 0.3\text{mm}$	斩粉处理
涂装层	损坏面积	$\leq 30\%$ 涂装面积	铲除，批嵌后局部涂装
		$> 30\%$ 涂装面积	铲除，批嵌后全部涂装

注 1：表中裂缝是指由抹灰（涂装）由于材料本身因各种自然和人为因素而产生；若由墙体裂缝而引起，则应先对墙体采取修缮措施。

注 2：面层和涂装层有明显的粉刷分缝、凹槽的，起壳面积按这些分缝、凹槽限定的面积计算。

注 3：表中修缮措施可根据实际损坏和安全情况作调整。

- 3 新旧抹灰之间、面层与基层之间必须粘结牢固。
- 4 有保温要求的抹灰（涂装）修缮应按现行国家相关规范要求进行。
- 5 抹灰层应按原样进行修缮，墙面修缮应先进行全铲除处理；
- 6 新旧墙面抹灰应无抹纹；涂装干燥后颜色均匀一致；
- 7 外墙面水泥装饰线、饰品应按原样修复，必要时可参照历史资料进行放样；
- 8 拉毛、搭毛、洒毛等装饰抹灰应花纹色泽协调、接点平整、斑点均匀有规律且方向一致；
- 9 修缮后的墙面抹灰（涂装）类外墙面宜涂刷无色透明的保护性涂料。

4.3.2 清水墙面修缮改造的施工要求：

- 1 墙面风化面积大于等于 50%时，墙面修缮应进行全补全嵌。
- 2 砖墙面起壳、灰缝松动、断裂和漏嵌、接头不和顺，应修补完整。
- 3 无勒脚抹灰的，可按实际情况新做。
- 4 修缮后墙面的色泽以及灰缝的式样、用材均应保持原样；
- 5 修缮后的墙面应清洁、无粘灰，灰缝应整齐、横平竖直；
- 6 砖线条、花饰的式样和用材应保持原样；
- 7 修缮后的清水墙墙面宜涂刷无色透明的保护性涂料。

4.3.3 饰面类外墙面修缮（外墙面砖、马赛克、各类石材；水刷石、干粘石、水磨石、斩假石等）

- 1 墙面材料出现起壳，且有坠落危险应及时抢修，如应急抢修不能满足修缮质量标准，则应在抢修后再组织修缮；
- 2 饰面层出现松动、起壳面积大于 0.2m^2 或开裂比较严重的，应局部凿除后重铺；
- 3 基层起壳无裂缝，起壳面积大于 0.1m^2 时，宜局部凿除重铺。
- 4 水刷石、干粘石的石子应颗粒均匀、密实、无接缝痕迹；
- 5 水磨石应表面平整光滑，石粒密实，均匀，分隔清晰；
- 6 斩假石剁纹应均匀顺直，深浅和留边宽度一致；
- 7 各类饰面砖的分隔条（缝）应深浅、宽窄一致，嵌缝严密平整；
- 8 各类饰面石材采用相同材料和规格，色泽一致；接缝平整规则且用密封胶封闭。

4.3.4 外门窗修缮改造的施工要求：

- 1 外门窗或附件出现关启不便以及有变形、松动、虫蛀、锈蚀、挺冒腐损或滚轴失灵等影响正常使用现象时，应进行修缮，损坏严重者应予拆换或调换。
- 2 外门窗玻璃厚度和安装牢靠度不符合现行规范要求的，应调换或重新安装；处于公共场合或公共通道上的门玻璃应执行现行规范要求。

3 外门窗修缮后应开关灵活、风缝整齐、门窗光滑清洁，颜色、款式保持一致。

4 外门窗配套件应与门窗形式相协调。五金附件宜按原样配齐。

4.3.5 外墙悬挂物（各类附墙管道、各类架设、招牌、雨篷等）修缮改造的施工要求：

1 外墙悬挂物有松动、铁胀、严重锈蚀、缺损等而导致自身强度不足，或与墙体连接不牢固时，应进行修缮或更换。

2 金属空调机架应与主体结构有可靠的连接，主体结构为非混凝土墙体时宜采用对穿螺栓连接固定。

3 空调混凝土承台板有影响安全的起壳、裂缝、铁胀、积水等现象，应进行修缮。

4 雨水管、冷凝水管坡度不适、有逆水接头，接头处漏水、积水，吊托卡与管道连接松动、设置间距不适宜等现象，应进行修缮。

5 轻质雨篷、披水与墙接触处漏水，应进行修缮。

6 外露铁件锈蚀或未满涂防锈漆，应先除锈，再满涂防锈漆及罩面漆。

7 外挑构件上的安全玻璃有破损或未选用安全玻璃，应使用安全玻璃进行修缮。

4.3.6 避潮层修复的施工要求：

1 避潮层的损坏失效，可采用在底层墙体根部钻孔、注射防水剂的化学注射法修复；

2 防水剂应在墙体内形成连续的防水带，钻孔距离宜为 100~200mm；

3 采用液体防水剂时，钻孔角度宜为 $25^{\circ} \sim 30^{\circ}$ ，钻孔应确保至少穿透砌筑砂浆层。钻孔直径宜为 10~30mm，施工的高度距地面 300~500mm，终孔的高度高于地面不小于 100mm。当墙体的厚度大于 600mm 时，建议从两侧打孔；

4 采用膏状防水剂，可沿砌筑砂浆水平打孔，终止于距对面 20~50mm 为宜。孔直径 10~12mm，间距 100~120mm。注射应分 2~3 次进行，每

次间隔时间不少于 24 小时；

- 5 墙体材料的平均相对含水率 $> (70 \sim 80) \%$ 时，需要对墙体进行预处理，然后方可进行化学注射防水。

4.4 白蚁防治

4.4.1 各类里弄房屋白蚁防治应符合《房屋白蚁防治技术规程》DGJ08-2070 的要求。

4.4.2 各类里弄房屋白蚁防治除对建筑原有木构件进行白蚁治理和预防，还应
对新增木构件采取白蚁预防措施。

5 基本功能

5.1 卫生及设施

5.1.1 完善卫生设施应以“消灭拎马桶现象”为前提，通过改造达到成套独用或每户单独使用。

5.1.2 完善卫生设施改造应确保房屋结构安全，对房屋存在安全隐患的结构缺陷应进行加固、修缮或更换等相应处理。

5.1.3 卫生间应设置单独使用的坐便器，并宜预留洗手池、淋浴位置。

5.1.4 供水可保留原楼层供水方式，有条件时宜充分利用市政管网的水压直接供水。室内排水应污废分流，在排水立管满足排水通畅的条件下，污水立管、废水立管可共用伸顶通气管。

5.1.5 水表分户安装工程设计应符合以下技术要求：

1. 改造中宜分户设置计费水表；
2. 住宅分户表应采用口径不小于 20mm 的干式水表。

5.1.6 改造应当按户设置计量电表，每户配电标准不应低于 8 千瓦。

5.1.7 电表分户安装工程设计应符合以下技术要求：

1. 对共用计费电能表的综合改造项目，宜采用集中或分层集中的安装方式，分户设置计费电能表；
2. 低层住宅应采用集中安装计费电能表方式，多层住宅宜采用集中安装计费电能表方式，计费电能表可集中安装在底层。

5.1.8 涉及卫生间改造的住宅，卫生间内应设置局部等电位联结端子箱。有条件时卫生间宜按照《住宅设计标准》DGJ 08-20 配置电源插座；面积大于 3.5 平方米的卫生间应按照《住宅设计标准》DGJ 08-20 配置电源插座。

5.1.9 卫生间的楼板及卫生间墙身应设防水措施，防水层应该从地面延伸至墙面，高出地面 100mm，浴室防水高度不得低于 1800mm；卫生间地面饰面砖应采用防滑地砖。

5.1.10 墙面及平顶内粉刷因起壳而有坠落可能时，应全部铲除后重做；墙面内

粉刷起壳面积大于 0.2m^2 、平顶内粉刷起壳面积大于 0.1m^2 时应进行斩粉处理；涂料饰面出现掉粉、起皮、脱落等受损面积超过 0.3m^2 时应局部去除，批嵌后局部涂装；受损面积超过 50% 粉刷面积时，应全部去除，批嵌后全部涂装。

5.1.11 墙面及平顶裂缝宽度小于 0.5mm 且无起壳的，可嵌缝处理；裂缝宽度大于 0.5mm 的应拓缝后嵌缝处理；若裂缝源自结构构件，则应先对结构构件进行修缮；并可采取外包钢板网或碳纤维等方式进行加固或修缮，具体施工方案须经设计单位同意后实施。

5.1.12 修缮时的墙面的瓷砖铺贴应符合以下规定：

- 1 墙面砖铺贴前应进行挑选，并应浸水 2h 以上晾干表面水分。
- 2 铺贴前应进行放线定位和排砖，非整砖应排放在次要部位或阴角处，每面墙不宜有两列非整砖，非整砖宽度不宜小于整砖的 $1/3$ 。
- 3 铺贴前应确定水平及竖向标志，垫好底尺挂线铺贴；墙面砖表面应平整接缝应平直，缝宽应均匀一致；阴角砖应压向正确阳角线宜做成 45° 角对接，在墙面突出物处应整砖套割吻合，不得用非整砖拼凑铺贴。
- 4 结合砂浆宜采用 1:2 水泥砂浆砂浆，厚度宜为 $6\sim 10\text{mm}$ ；水泥砂浆应满铺在墙砖背面；一面墙不宜一次铺贴到顶，以防塌落。

5.1.13 因房屋结构构件原因而产生的地坪损坏，应先对结构构件进行修缮。

5.1.14 各类水泥地坪基层起壳面积大于 0.3m^2 或裂缝宽度大于 1.0mm 的，应进行局部凿除后补嵌；饰面层起壳、起砂面积超过 30% 或裂缝宽度超过 2.0mm ，应按损坏程度按进行局部或全部凿除重做。

5.1.15 各类饰面砖地坪裂缝宽度超过 0.5mm 或起壳面积大于 20% 的损坏部位，应进行局部凿除重做；起壳面积大于 50% 的，应全部凿除重做。

5.1.16 修缮时地面的瓷砖铺贴应符合以下规定：

- 1 石材地面砖铺贴前应浸水湿润，天然石材铺贴前应进行对色拼花，并试拼编号。
- 2 铺贴前应根据设计要求确定结合层砂浆厚度，拉十字线控制其厚度和石材地面砖表面平整度。

- 3 结合层砂浆宜采用体积比为 1:3 的干硬性水泥砂浆,厚度宜高出实铺厚度 2~3mm;铺贴前应在水泥砂浆上刷一道水灰比为 1:2 的素水泥浆或干铺水泥 1~2mm 后洒水。
- 4 石材地面砖铺贴时应保持水平,就位用橡皮锤轻击使其与砂浆粘结紧密,同时调整其表面平整度及缝宽。
- 5 铺贴后应及时清理表面,24h 后应用 1:1 水泥浆灌缝,选择与地面颜色一致的颜料与白水泥拌和均匀后嵌缝。

5.1.17 各种卫生设备与地面或墙体的连接,应用金属固定件安装牢固,金属固定件应进行防腐处理;当墙体为多孔砖墙时,应凿孔填实水泥砂浆后再进行固定件安装;当墙体为轻质隔墙时应在墙体内设后置埋件,后置埋件应与墙体连接牢固。

5.1.18 各种卫生器具安装的管道连接件应易于拆卸、维修,排水管道连接应采用有橡胶垫片,卫生器具与金属固定件的连接表面应安置铅质或橡胶垫片,各种卫生陶瓷类器具不得采用水泥砂浆窝嵌。

5.1.19 各种卫生器具与台面墙面地面等接触部位,均应采用硅酮胶或防水密封条密封。

5.1.20 各种卫生器具安装验收合格后,应采取适当的成品保护措施。

5.1.21 管道敷设应横平竖直,管卡位置及管道坡度等均应符合规范要求,各类阀门安装应位置正确且平正,便于使用和维修。

5.1.22 嵌入墙体地面的管道应进行防腐处理,并用水泥砂浆保护,保护层的厚度应符合下列要求:

- 1 墙内冷水管不小于 10mm。
- 2 热水管不小于 15mm。
- 3 嵌入地面的管道不小于 10mm。
- 4 嵌入墙体地面或暗敷的管道应作隐蔽工程验收。

5.2 厨房及设施

5.2.1 完善厨房设施改造,应通过改造将厨房设施设备成套独用或每户单独使

用。

5.2.2 完善厨房设施改造应确保房屋结构安全，对房屋存在安全隐患的结构缺陷应进行加固、修缮或更换等相应处理。

5.2.3 完善厨房设施改造：厨房内设备、设施、管线应按使用功能、操作流程整体设计，应配置洗涤池、灶台、操作台、橱柜，并预留排油烟器等设施的位置。

5.2.4 厨房设计宜优先采用自然通风。厨房脱排油烟机、热水器废气应直接排放至室外，当厨房不靠外墙，应设水平排烟气管道接至室外，不应直接排放至公共走廊和通道内。

5.2.5 厨房设施改造中的供水方式及分户计量方面的要求应符合本导则 5.1.4~5.1.5 的具体规定。

5.2.6 室内排水应污废分流，在条件允许的情况下，厨房废水应单独设置排水管道。

5.2.7 厨房设施改造中的供电容量及分户计量方面的要求应分别符合本导则 5.1.6 和 5.1.7 的具体规定。

5.2.8 厨房间电源插座配置不应少于 1 只单相二、三极组合插座和 1 只单相三极电源插座；有条件时厨房间宜按照《住宅设计标准》DGJ 08-20 配置电源插座；面积大于 4.0 平方米的厨房应按照《住宅设计标准》DGJ 08-20 配置电源插座。

5.2.9 厨房的楼板应设防水措施，防水层应该从地面延伸至墙面，高出地面 100mm。

5.2.10 厨房设施改造中的楼地面、墙面的修缮应参照本导则 5.1.10~5.1.16 的具体规定。

5.3 抽户改造

5.3.1 抽户改造，应通过协议置换方法予以抽户，将抽户房屋用作增加和完善其他保留房屋的居住功能。

5.3.2 抽户改造后的房屋，应符合成套独用或每户单独使用厨卫等设施的要求，达到舒缓房屋使用强度、改善居住条件、提高居住质量的目的。

5.3.3 抽户改造后作为卫生间使用的空间，宜有直接采光、自然通风；无通风

窗口的卫生间应有通风换气措施；卫生间内设备、设施及管线应整体设计，应配置坐便器，宜预留洗脸盆、淋浴位置。

5.3.4 抽户改造后作为厨房使用的，应设计为相对独立的操作空间，并合理设计空间分配和交通流线，降低用户相互干扰几率；优先考虑直接采光、自然通风，并应设置排油烟道；厨房内设备、设施、管线应按使用功能、操作流程整体设计，应配置洗涤池、灶台、操作台、橱柜，并应预留排油烟器等设施的位置。

5.3.5 抽户改造后作为卧室使用的空间，宜设计合理空间布局和交通流线，有效改善居住舒适性。

5.3.6 抽户改造后作为公共部位使用的空间，应满足消防部门的相关要求。

5.4 内部整体改造

5.4.1 通过对各类里弄房屋内部结构、布局调整，在保护里弄建筑历史风貌、保持城市脉理、保留原生态原住民的同时，实现里弄房屋成套独用、功能完善。

5.4.2 通过内部整体改造的里弄房屋应配置卧室、厨房、卫生间等基本空间。

5.4.3 内部整体改造应确保房屋结构安全。对安全状况不确定的房屋应当委托具有资质的检测鉴定机构进行房屋检测，对房屋存在安全隐患的结构缺陷应进行加固、修缮等相应处理。

5.4.4 内部整体改造中需要对结构进行加固、改造的，应由上海市住宅修缮工程质量检测中心组织专家对改造设计、施工方案进行安全性论证，安全性论证技术标准另行制定。

5.4.5 通过内部整体改造的里弄房屋卧室的使用面积不应低于原使用面积。

5.4.6 卫生间宜有直接采光、自然通风；无通风窗口的卫生间应有通风换气措施；卫生间内设备、设施及管线应整体设计，应配置坐便器，宜预留洗脸盆、淋浴位置。

5.4.7 厨房应设计为独立可封闭的空间；优先考虑直接采光、自然通风，并应设置排油烟道；厨房内设备、设施、管线应按使用功能、操作流程整体设计，应配置洗涤池、灶台、操作台、橱柜，并预留排油烟器等设施的位置。

5.4.8 改造后公共部位增设的楼梯应满足消防部门的相关要求。

5.4.9 内部整体改造时，可结合实际情况和改造项目，改善房屋隔声隔振性能，降低用户相互干扰几率。

5.5 局部拆除重建改造

5.5.1 房屋陈旧、基本设施匮乏老化、安全隐患突出、居民改造意愿强烈、采取一般修缮无法从根本上解决其安全和使用问题的里弄房屋，应对其实施局部拆除重建改造。

5.5.2 局部拆除重建改造的项目，应依照“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”的改造原则，按照《上海市旧住房拆除重建项目实施办法（试行）》及相关文件的要求进行。

5.5.3 通过对部分已无修缮价值的里弄房屋实施局部拆除重建时，应在保持原建筑风貌的前提下，改善居民居住条件、环境和质量。

5.5.4 实施局部拆除重建的里弄房屋，改造后应符合成套独用的要求。

6 历史风貌

6.1 保护建筑

6.1.1 属优秀历史建筑的里弄房屋修缮应按照《优秀历史建筑保护修缮技术规程》的标准实施，具体包括：

- 1 总体环境的保护和整治应统筹考虑其建筑周围总体环境。对具有表征意义的环境要素，应按原有的材料、构造、工艺、样式进行修复，恢复原有环境风貌；对具有功能作用的环境要素的增设改建，应与环境风貌相协调；原有的绿化中乔木、特殊花草、名贵树木等应予保护，新增绿化应和建筑的历史环境相协调；道路的修缮宜参照原有道路的布局走向、修筑特点、用料和构造形式修复，保留历史风貌信息。
- 2 外立面及屋面的保护修缮主要包括屋面、墙面、柱子、门窗、雨篷、阳台、台阶以及烟囱、檐口、栏杆、勒脚、门窗套、墙面装饰花饰等的清洗、修缮和复原。应合理评价各时期外立面的历史修缮，保留提升优秀历史建筑价值的修缮，去除降低或影响建筑价值的附加物；其保护修缮措施宜减少干预，以不影响历史材料的材性为基本目标。
- 3 内部空间的保护修缮主要包括结构体系的保护、平面形制、建筑空间格局、使用功能、交通组织、室内环境的改善和可持续利用等。应根据建筑的保护类别和实际情况，对重点保护部位和区域进行保护和修缮，适当恢复原有风貌和空间格局；对承重墙体、楼板、楼梯等构件进行检修、加固。
- 4 室内重点装饰的保护修缮主要包括历史遗存地面、墙面、天花、内门窗、隔墙、栏杆、门窗套、各种装饰物、家具、灯具、各式五金件、陈设品等的清洗、修缮和复原。对建筑室内和重要装饰物进行价值评估后，应保留具有历史意义的装饰物，采取修补、复制、拆换、保持、恢复原有建筑装饰的风貌形象。

6.1.2 属文物保护单位的里弄房屋除符合本导则外，还应符合文物相关规范、

标准。

6.2 风貌区内保留的里弄房屋

6.2.1 历史文化风貌区（包括风貌保护街坊）内保留的各类里弄房屋的修缮，应以保护其原始外观及风貌特征为主，屋面、墙面等外立面一般按照原式样、原材料、原色彩实施修缮，同时加强外部环境整治。

6.2.2 对风貌区内保留的里弄房屋有保护、保留价值的历史部位，应按原式样、原材料、原工艺实施修缮和复原。

- 1、应通过查勘设计，确定有保护、保留价值的原始屋面、墙面、柱子、阳台、门窗、烟囱、檐口、女儿墙等历史部位及其相应的保护要求。
- 2、整体设计方案中，应根据保护要求，对里弄房屋有保护、保留价值的历史部位制定相应的保护技术措施。

6.2.3 对风貌区内保留的里弄房屋有保护、保留价值的历史构件，应按原式样、原材料、原工艺实施修缮和复原。

- 1、应通过查勘设计，确定有保护、保留价值的原始雨篷、台阶、栏杆、勒脚、石库门门框门楣、墙面装饰、门窗套、花饰等历史构件及其相应的保护要求。
- 2、整体设计方案中，应根据保护要求，对里弄房屋有保护、保留价值的历史构件制定相应的保护技术措施。

6.3 其它各类里弄房屋

6.3.1 对各类里弄房屋的修缮改造，应保护里弄整体风貌、保持城市肌理，相关措施宜减少干预，以改善历史材料材料性能为主要目标。

7 居住环境

7.1 小区附属设施

7.1.1 道路及场地（包括各种路面、台阶和坡道等）修缮改造的施工要求：

- 1 修缮应按表 7.1.1 的要求进行。
- 2 修缮或翻做后的道路或场地应平整光洁，无开裂、起砂、积水等现象。

表 7.1.1 道路及场地修缮

修缮部位	破损状况		修缮措施
混凝土路面及场地	局部粉化、碎裂或起壳面积	≤30%块面面积	局部扩创铲除后修补
		>30%块面面积	全部铲除后重做
	裂缝宽度	≤10mm 且无其他碎裂	嵌缝处理
		>10mm 且无其他碎裂	拓缝后嵌缝处理
沥青路面及场地	起鼓、皱折面积	≤0.5m ²	局部填（铲）平后修补
		>0.5m ²	局部切缝铲除后修补
		>30%铺装面积	全部铲除后重铺
	裂缝宽度	≤5mm	嵌缝处理
		>5mm	拓缝后嵌缝处理
各类台阶或坡道	损坏面积	≤30%铺装面积	损坏部位局部修补
		>30%铺装面积	损坏部位全部修补或重做

注 1：混凝土路面及场地的破损块面面积是指由分仓缝所围定的面积。

注 2：道路及场地修缮时应满足排水的要求；混凝土路面及场地修缮时，各种变形缝（分仓缝、胀缝、缩缝）设置应满足规范要求。

注 3：表中修缮措施可根据实际损坏和安全情况作调整。

7.1.2 围护设施（修缮包括小区围墙、栅栏、大门等）修缮改造的施工要求：

1 围墙出现破损、断裂、倾斜或金属件锈蚀等损坏现象时必须进行修缮；锈蚀严重的铁栅栏、铸铁构件应调换更新，局部损坏的可进行换料、接料修缮；大门及铁铰链出现松动现象时应进行修缮。

2 修缮后的围墙应确保结构安全性；栅栏、大门铁件应焊接牢固平整，使用灵活。

3 围墙的具体修缮要求应按其结构类型（基础、砌体结构、混凝土结构、钢结构、木结构等）分别参照本导则的相关规定进行修缮。

4 木结构或木栏杆围墙应采取特殊防腐处理或采用室外防腐木。

7.1.3 无障碍设施修缮改造的施工要求：

1 坡路面出现起壳、裂缝、破损等现象应进行修缮，其修缮要求应符合相关规范的规定。

2 不锈钢栏杆出现松动、焊缝脱落等现象时必须进行及时修缮；修缮后的不锈钢栏杆应牢固，安全可靠。

3 无障碍设施的修缮或翻新，除应符合相关技术规范的要求外，尚应符合国家现行的有关强制性标准或规范的规定。

7.1.4 附属用房（包括门卫室、水泵房、垃圾房等）的各个部位或设施，出现结构安全或影响正常使用的情况，应按相关规范中的对应内容的规定进行修缮。

7.1.5 应结合小区整体设计新种或补种绿地、花木、植被等，整体绿地面积不得减少。

7.2 设备设施

7.2.1 设备设施的修缮内容主要包括房屋使用者共用的用电保护装置、防雷设施、给排水设施设备、消防报警装置、消防设施和一些其他智能设备的养护和修缮。

7.2.2 设备设施的修缮应消除房屋中公用设施、设备的安全隐患，满足其使用功能，保证一定的正常使用期限。

用电保护装置

7.2.3 当实测接地电阻不能满足时，宜采用就近增设接地极。

7.2.4 原配电系统无接地故障保护装置的，在修缮时必须设置接地故障保护装置，并同配电线路保护相适应。

7.2.5 对利用金属管壁（给排水管，电线管，燃气管）作 PE 线（接地保护线）的，且未采用绝缘导线作 PE 线，应进行更换。

7.2.6 对原接地故障保护系统，在修缮时应按原系统修复，不应随意改动。

防雷设施

7.2.7 修缮房屋避雷设施失效、缺乏或破损，应按现行《建筑防雷设计规范》GB 50057 的要求进行修补或增设。

燃气设施

7.2.8 燃气设施应按照《城镇燃气设计规范》GB 50028 的要求进行修补或增设。

给排水管道

7.2.9 管道局部锈蚀有渗漏，应进行局部调换或拆换。

7.2.10 管道超过使用年限，应进行局部调换或拆换。

7.2.11 管道保温损坏达 50% 以上，应进行局部调换或拆换。

7.2.12 管道因锈蚀、堵塞或压坏等原因，不满足现行标准规定的工作压力要求，应进行局部调换或拆换。

给水配件

7.2.13 水嘴缺失、锈蚀、渗漏、开关失灵，按原样调换。

7.2.14 水盘损坏有漏水的，按原样调换。

7.2.15 水箱配件缺失的，应配全；锈蚀、渗漏的，按原样调换。

7.2.16 给水配件调换宜选用相同规格、同类材料。

给排水设备

7.2.17 混凝土或钢构件的蓄水设施出现铁胀、锈蚀，应进行及时修缮并采取有效的环保处理。

7.2.18 蓄水设施内胆铺贴材料发生脱落、开裂、起壳的部分应及时修缮，所用修缮材料应符合环保要求。

7.2.19 水箱进出水口处损坏、缺失的零部件应予以修复补齐。

7.2.20 增压设备中损坏、缺失的管道配件应予以修复配齐。

消防警报设施

7.2.21 火灾自动报警探测器、手动报警按钮、警铃外壳破裂，应进行拆换、修复。

7.2.22 火灾自动报警探测器巡视指示灯失效，手动报警按钮玻璃破裂，应进行拆换、修复。

7.2.23 火灾自动报警探测器、手动报警按钮、警铃本体失效，应进行拆换、修复。

消防设施

7.2.24 消火栓及水龙带缺失的，应补全；有锈烂、渗漏、断裂等现象的，应调换。

7.2.25 灭火器超出使用有效期的，全部调换。

7.2.26 根据消防规定要求设置的简易喷淋，经计算设计后，按其要求设置简易喷淋系统。

监控摄像头

7.2.27 摄像头防护罩，严重变形或防护玻璃破裂，应进行拆换、修复。

7.2.28 云台式摄像头转动失灵，应进行拆换、修复。

7.2.29 摄像头本体失效，应进行拆换、修复。

防盗报警探测器

7.2.30 防盗报警探测器外壳破裂，应进行拆换、修复。

7.2.31 防盗报警探测器本体失效，应进行拆换、修复。

7.3 公共部位

7.3.1 公共部位的修缮内容主要包括公共部位范围内的墙面、平顶、地面的饰面，楼梯、栏杆、扶手，共用的门、窗以及配电设施和用电设备等项目的修缮。

7.3.2 公共部位的修缮应消除构件、设施、设备的安全隐患，满足其使用功能，保证一定的正常使用期限；在条件允许的情况下还可以适当提高修缮标准，提升

使用功能。

墙面及平顶内粉刷

7.3.3 墙面及平顶内粉刷因起壳而有坠落可能时，应全部铲除后重做；墙面内粉刷起壳面积大于 0.2m^2 、平顶内粉刷起壳面积大于 0.1m^2 时应进行斩粉处理；涂料饰面出现掉粉、起皮、脱落等受损面积超过 0.3m^2 时应局部去除，批嵌后局部涂装；受损面积超过 50% 粉刷面积时，应全部去除，批嵌后全部涂装，或改用轻质防火板材替代原有板条粉刷墙面及平顶。

7.3.4 墙面及平顶裂缝宽度小于 0.5mm 且无起壳的，可嵌缝处理；裂缝宽度大于 0.5mm 的应拓缝后嵌缝处理；若裂缝源自结构构件，则应先对结构构件进行修缮；并可采取外包钢板网的方式进行加固或修缮。

7.3.5 室内墙面及平顶的各类装饰线脚、线条与墙面接缝宽度超过 1.0mm 或起壳长度超过 0.5m 应进行修缮；对安装松动、严重开裂、大面积受潮腐蚀的装饰线脚、线条应进行拆换。

墙面或平顶饰面砖

7.3.6 各种饰面因起壳（裂缝）而有坠落可能时，应全部铲除后重做。

7.3.7 饰面层出现松动、起壳面积大于 0.2m^2 或开裂比较严重的，应局部凿除后重铺。

7.3.8 各种饰面裂缝宽度大于 0.3mm 且受损范围超过 20% 时，应局部凿除重铺。

7.3.9 对弱于上述情况的，可采取局部修补等修缮措施。

室内地坪

7.3.10 因房屋结构构件原因而产生的地坪损坏，应先对结构构件进行修缮。

7.3.11 各类水泥地坪基层起壳面积大于 0.3m^2 或裂缝宽度大于 1.0mm 的，应进行局部凿除后补嵌；饰面层起壳、起砂面积超过 30% 或裂缝宽度超过 2.0mm ，

应按损坏程度按进行局部或全部凿除重做。

7.3.12 各类饰面砖地坪裂缝宽度超过 0.5mm 或起壳面积大于 20% 的损坏部位，应进行局部凿除重做；起壳面积大于 50% 的，应全部凿除重做。

7.3.13 对木地板表面磨损、漆面划伤、拼装松动、变形起拱、企口开裂、接缝扩大、腐朽蛀蚀等损坏面积超过 5% 的可进行局部修缮；对损坏面积超过 20% 或局部损坏程度较重的应进行局部拆换；对损坏面积超过 50% 或局部损坏程度严重的，应进行整体调换。

7.3.14 厨房、卫生间、阳台等部位的泛水及防水做法应符合现行规范的要求。对发生渗漏的应部位先查找渗漏原因，再采取相应的修缮措施。

7.3.15 对损坏的楼梯踏步与防滑条应进行修缮或拆换。

楼梯、栏杆、扶手

7.3.16 室内木楼梯、栏杆、扶手出现明显开裂、变形、残缺、磨损、松动、脱榫、腐朽、蛀蚀等损坏现象时，应对受损部位进行绑扎、加固、整修、替换等局部修缮，若受损情况严重或无法修复，应进行整体拆换。

7.3.17 室内钢楼梯栏杆、扶手若有断裂、变形、松动、脱焊、锈蚀等损坏现象时，应对受损部位进行补焊、整修、加固等修缮措施，若损坏程度较严重，应进行整体拆换。

7.3.18 修缮后各种栏杆的设置高度、立杆间距和整体抗侧向水平推力，应符合现行国家规范的要求。

7.3.19 各种楼梯的修缮应采取必要的防潮、防蛀或防锈措施。

门、窗

7.3.20 门窗或附件出现关启不便以及有变形、松动、虫（锈）蚀、挺冒腐损或滚轴失灵等影响正常使用现象时，应进行修缮，损坏严重者应予拆换或调换。

7.3.21 门窗玻璃厚度和安装牢靠度不符合现行规范要求的，应调换或重新安装；处于公共场合或公共通道上的门玻璃应执行现行规范要求。

7.3.22 门窗修缮后应开关灵活、风缝整齐、门窗光滑清洁，颜色、款式保持一致。

7.3.23 门窗配套件应与门窗形式相协调；五金附件宜按原样配齐。

配电设施

7.3.24 导线使用不规范、敷设不规范或有隐患，应进行拆换。

7.3.25 导线安全载流量小于该导线上负载的电流，应进行拆换。

7.3.26 导线发生绝缘层龟裂或导线裸露等损坏情况，应进行拆换。

7.3.27 局部拆换导线，在同一回路中采用同一种材质导线。

7.3.28 电线管因碎裂、严重腐蚀、穿孔、凹陷、变形而失去保护导线的作用，应进行拆换。

7.3.29 槽板盖板开裂、破损致导线裸露，应进行拆换。

7.3.30 在潮湿环境下使用的明敷电管，正常养护不能维持一个大修周期，应进行拆换。

7.3.31 拆换电线管内导线，其最小长度少于 2 个接线盒距离，且管内导线有接头。

用电设备

7.3.32 外壳破损及带电部分裸露的开关、插座、灯座，应进行拆换。

7.3.33 开关额定电流小于负载电流，应进行拆换。

7.3.34 开关、插座、灯头接触不良，无法修复时，应进行拆换。

7.3.35 灯具、灯头等配件缺损或使用不安全，应按进行修缮或拆换。

7.3.36 应急照明灯、安全出口标志灯和疏散标志灯损坏或不能满足现行使用标准要求，应进行修缮或拆换。

其他设施

7.3.37 其它智能化设施的使用性能不能满足现行标准要求的，按应有关专业规

范执行修缮。

7.4 违法建筑治理

7.4.1 应对占绿毁绿、影响交通、有安全隐患的违法搭建进行整治拆除，整治不规范的防盗窗。

7.4.2 对未取得建设工程规划许可证建造的建筑物、构筑物，包括擅自在天井、庭院、平台、晒台（露台）、屋顶、道路或其他场地搭建的建筑物、构筑物应予以整治拆除。

7.4.3 开挖地坪、在房屋内部插层增加建筑面积的，应予以拆除。

7.4.4 楼道内安装铁门，占用物业公共部位的，应予以拆除。

7.4.5 超高超宽的防盗窗及窗外悬空搭建，应予以拆除。

7.4.6 违规破墙开店、开门及开窗的，应恢复原貌。

7.5 节能改造

7.5.1 在外立面修缮改造中，可结合保留保护的具体要求和维护体系的实际情况，对屋面、外墙进行节能改造；屋面可采用具有保温、隔热、防水、耐火多功能的复合屋面，外墙涂料可选用隔热型涂料。

7.5.2 门窗修缮改造时，可结合风貌保护的要求，采用下列节能措施：

1 外窗满足承载力要求时，宜利用原有窗框，将原单层玻璃更换为中空玻璃。

2 外窗损坏严重，需整窗更换时，宜将其更换为中空玻璃窗，窗框型材宜与建筑风貌相协调，并具有隔热性能；外窗开启方向应与原窗一致。

7.5.3 照明灯具宜采用高效节能灯具替代传统白炽灯。

7.5.4 用水洁具需要拆换更新时，应优先选用节水型洁具。

7.6 管线入地

7.6.1 管线入地改造应参照《住宅小区通信架空线入地改造技术规定》执行。

7.7 适老化改造

7.7.1 在本市各类里弄房屋修缮改造中可综合考虑居民人口年龄结构等因素，适当增加、完善残障坡道、扶手，进行居室内部适老化改造，增设应急报警设施等适老化改造方面的内容。

7.8 四新技术

7.8.1 在本市各类里弄房屋修缮改造中鼓励新技术、新产品、新材料、新工艺等四新技术的应用，可增加透水砖、透水沥青、节能涂料、防水/保温一体化卷材、整体厨卫、轻钢结构替代木结构等产品、技术在修缮改造中的应用。

8 相关技术标准及管理文件

- (1) 《上海市旧住房综合改造管理办法》（沪府发〔2015〕3号）
- (2) 《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪府办发〔2013〕69号）
- (3) 《住宅设计标准》（DGJ08-20-2013）
- (4) 《房屋修缮工程技术规程》（DG/TJ08-207-2008）
- (5) 《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》（JGJ 117-1998）
- (6) 《建筑外墙清洗维护技术规程》（JGJ168-2009）
- (7) 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）
- (8) 《建筑外立面附加设施设置安全技术规程》（DG/TJ08-2003-2006）
- (9) 《建筑施工竹脚手架安全技术规范》（JGJ 254-2011）
- (10) 《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ 130-2011）
- (11) 《危险性较大的分部分项工程安全管理规范》（DGJ08-2077-2010）
- (12) 《现场施工安全生产管理规范》（DGJ08-903-2010）
- (13) 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- (14) 《地基基础设计规范》（DGJ08-11-2010）
- (15) 《地基基础工程施工与验收规范》（GB50202-2002）
- (16) 《既有建筑地基基础加固技术规范》（JGJ123-2012）
- (17) 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）
- (18) 《既有建筑地基基础加固技术规范》（JGJ123-2000）
- (19) 《砌体工程施工规程》（DG/TJ08-021-2013）
- (20) 《混凝土设计规范》（GB50010-2011）
- (21) 《混凝土结构加固设计规范》（GB50367-2006）
- (22) 《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2010）
- (23) 《混凝土结构工程施工规范》（GB 50666-2011）
- (24) 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）

- (25) 《砌体结构工程施工质量验收规范》（GB50203-2011）
- (26) 《砌体结构加固设计规范》（GB 50702-2011）
- (27) 《木结构设计规范》（GB 50005-2003）
- (28) 《木结构工程施工质量验收规范》（GB50206-2002）
- (29) 《木结构工程施工规范》（GB/T 50772-2012）
- (30) 《钢结构设计规范》（GB50017-2011）
- (31) 《钢结构工程施工质量验收规范》（GB50205-2001）
- (32) 《钢结构加固技术规范》（CECS 77-1996）
- (33) 《钢结构工程施工规范》（GB 50755-2012）
- (34) 《建筑结构加固工程施工质量验收规范》（GB 50550-2010）
- (35) 《电气装置安装工程电缆线路施工及验收规范》（GB 50168-2006）
- (36) 《住宅建筑电气设计规范》（JGJ 242-2011）
- (37) 《建筑设计防火规范》（GBJ16-87）（2001 年版）
- (38) 《建筑工程施工现场消防安全技术规范》（GB 50720-2011）
- (39) 《民用建筑电气防火设计规程》（DG/TJ08-2048-2008）
- (40) 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-97）
- (41) 《住宅二次供水设计规程》（DG/TJ08-2065-2009）
- (42) 《二次供水设计、施工、验收、运行维护管理要求》（DB31/566-2011）
- (43) 《上海市居民住宅二次供水设施改造规范（试行）》
- (44) 《无障碍设施设计标准》（DGJ08-103-2003）
- (45) 《房屋白蚁防治技术规程》（DGJ08-207-2010）
- (46) 《住宅信报箱工程技术规范》（GB 50631-2010）
- (47) 《既有居住建筑节能改造技术规程》（JGJ/T 129-2012）
- (48) 《居住建筑节能设计标准》（DGJ08-205-2011）
- (49) 《既有建筑节能改造技术规程》（DG/TJ08-2010-2006）
- (50) 《建筑遮阳通用要求》（JG/T274-2010）
- (51) 《建筑遮阳工程技术规范》（JGJ 237-2011）

- (52) 《市政地下工程施工及质量验收规范》（DGJ08-236-2006）
- (53) 《文明施工规范》（DGJ08-2102-2012）
- (54) 《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）
- (55) 《建筑防雷设计规范》（GB 50057-2010）
- (56) 《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）