# 《老旧住宅室内轻量化装配式装修改造技术导则》
# 编制说明

## 一、标准编制任务来源，计划下达文号，标准性质

编制任务来源于《省建设厅关于印发〈全省老旧住宅改造焕新微改革工作方案（试行）〉的通知》（浙建设发〔2026〕47号）的相关要求，及《关于〈老旧住宅室内轻量化装配式装修改造技术导则〉团体标准立项的通知》（浙装协〔2026〕33号）。性质为制定（新编），系首次发布。

## 二、项目背景及标准编制意义、原则

本导则编制背景。我省2000年以前建成的老旧住宅以砖混、预制板结构为主，普遍存在楼板承载偏低、结构易变形、基层病害多、空间狭小、管线老化等工况。现行装配式内装标准主要面向新建住宅，对上述工况未作专项细化；适老化改造虽有指导性文件，但缺少与轻量化装配式装修相结合的全流程技术与验收条款。本导则填补该场景标准空白，落实城市更新、老旧小区改造、居家适老化改造政策导向，统一设计、材料、施工、验收口径。

本导则编制意义。一方面，能够明确老旧住宅改造结构保护与荷载管控要求，防范拆改安全风险，依托干式施工减少扰民，以微改造切实提升居民居住品质；另一方，面可补齐存量住宅室内装配式改造标准短板，统一设计、施工、验收要求，推动部品标准化与建材集采，支撑旧改业务规模化落地与国企产业协同；第三，同时践行绿色低碳

城市更新理念，实现建筑垃圾减量、构件可拆装复用，并为参建各方提供统一技术判定依据，减少项目签证争议，赋能旧改市场化业务规范发展；第四，推行管线分离与模块化装配，减少湿作业、缩短工期，降低后期维修成本，规避盲目改造造成的渗漏、结构受损等返工损失；第五，降低改造对住户及邻里的干扰，强化适老化设计与验收，降低居家跌倒风险，提高室内环保水平，建立一户一档、分级保修机制。

本导则编制原则。尊重意愿，依法充分尊重消费者意愿；因户制宜，实行“一户一策”；安全环保，确立“干主湿辅”技术路线，改造全过程不得拆除、改动承重构件；经济适用，按全生命周期成本择优。编写体例按GB/T 1.1—2020执行。

**三、编制目的**

当前浙江省深入推进老旧住宅焕新改造 “微改革”，存量住宅室内设施老化、功能不足问题突出，居民室内焕新需求旺盛。传统湿法装修噪音粉尘大、工期长、建筑垃圾多，对居民生活干扰明显。老旧住宅结构余量小、层高受限，现有装配式标准多面向新建建筑，缺少适配室内轻量化改造的专项技术指引，易出现结构荷载超标、构件适配差、各方技术口径不一等问题，制约装配式技术在旧改场景规模化应用。

**四、制定标准与现行法律法规、标准的关系**

本导则依据《标准化法》《团体标准管理规定》编制，属推荐性团体标准。与《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）衔接：第五条禁止性行为在第 4 章完整列举，第三十二条保修要求在 10.2.3 衔接并补充防水部位不低于 5 年；与《消费者权益保护法》

及我省实施办法衔接，确立第 4 章“尊重意愿”原则。

与现行强制性标准协调一致并逐条衔接：GB 55021—2021（第 1 章结构安全鉴定、7.9 与 9.3.1 加固审核与检测）；GB 55037—2022、GB 50016—2014（2018 年版）、GB 50222—2017（燃烧性能）；GB 55030—2022、JGJ 298—2013（防水与闭水）；GB 55038—2025、GB 55024—2022、GB 51348—2019（电气安全）；GB 55009—2021（燃气）；GB 55019—2021、GB 50763—2012（无障碍）；GB 50325—2020（室内环保）。凡上述文件已明确规定的，本导则不再重复；未涉及的，按上述文件执行。

**五、编制工作过程，各次会议、重要节点（征求意见时间等）情况简介**

1.前期准备（2026年6月）：开展资料收集与现场调研，形成《老旧住宅室内轻量化装配式装修改造技术导则》（初稿）。

2.第一次讨论会议（2026年6月5日）：围绕《老旧住宅室内轻量化装配式装修改造技术导则》（初稿）研讨，形成针对性修改建议。

3.标准立项（2026年9月10日）：提交项目申请表，确定主编单位3家、参编单位8家，形成编制组，确定编制框架与工作计划。

4.内部征求意见（2026年9月7日至13日）：同步完成条文修改，形成涵盖22条内容的《修改建议清单》；向5家装饰装修施工企业定向征求意见，累计收到书面意见20余条，于9月13日形成内部征求意见稿。

5.技术核查（2026年9月11日至15日）：梳理形成《需补充引用的规范清单》，列明需补列、补注的规范共60余项；针对瓷砖防滑耐

磨参数、住宅套内电气安全指标开展专项核查，纠正参数体系错挂、指标引用不当等问题。磨参数、住宅套内电气安全指标开展专项核查，纠正参数体系错挂、指标引用不当等问题。

6.公开征求意见阶段：在完成前期修改完善工作的基础上，形成公开征求意见稿。

**六、重大意见分歧的处理依据和结果**

1.厨卫防水做法。有意见主张地面柔性涂膜、墙面刚性防水，或改为防水砂浆。处理：采纳“涂膜为主并明确厚度”（6.1.2.1）；不采纳改防水砂浆（刚性防水层在预制楼板、基层易开裂条件下适应变形不足，与“干主湿辅”路线不匹配）；同时采纳降低瓷砖空鼓的关切（6.2.1.5）。

2.“无缝隙”表述。7.4.2.4、7.5.2.3、7.7.2.1 三处不能量化、无法判定。处理：采纳，改为“接缝应密封严密”等可判定表述。

3.第三方检测报告。有意见主张删除“第三方”及门窗性能检测报告（检测费用过高）。处理：部分采纳，进场验收调整为“出厂合格证、型式检验报告等文件”（9.2.3.1）；室内环保保留 CMA 资质第三方检测选项（9.5.2），不作为强制前置条件。

4.强弱电间距。处理：采纳，明确为“平行敷设间距≥300mm”。

5.排水止回装置。处理：采纳，限定为“底层住宅或存在返溢风险的排水支管”，并将“应”改“宜”（6.6.2.3）。

6.环保“优于国标”表述。核查发现 9.5.2 限值与 GB 50325—2020 Ⅰ类限量一致，并未加严。处理：改为“不低于”该标准要求。

7.保修年限。有意见主张将“管线”改“防水”并补齐法定要求。

处理：部分采纳，10.2.3 按部位分级，防水与水电隐蔽不低于 8 年，并补充防水部位不低于 5 年的法定下限。

8.团标用语分级。有意见提出全文“应”字过多，与团标定位不符。处理：部分采纳，施工做法与材料选型、倡导方向类改为“宜”“可”“鼓励”；底线要求保留“应”“不应”并注明强条依据。

**七、采标情况**

本导则未采用国际标准和国外先进标准，所引用标准均为我国现行标准。国内同类标准主要针对新建住宅，对老旧住宅低承载、结构易变形、基层病害多等工况未作专项细化，亦缺少与轻量化装配式装修结合的适老化条款。本导则的补充在于：确立“干主湿辅”技术路线并纳入术语；量化控制吊顶自重、架空层高度与隔墙体系；建立房屋安全前置排查鉴定与一户一档机制；设适老化专篇；建立全链条验收与运维机制。GB/T 37798—2019 中 R 级防滑分级虽源自德国 DIN 51130，本导则已按国标现行条文引用，不直接引用国外标准。

**八、主编单位、参编单位和标准主要编制人员**

**主编单位：**杭州市西湖区住房和城乡建设局、浙江省建设装饰集团有限公司、浙江省建筑装饰行业协会

**参编单位：**浙江浙建好房子装饰科技有限公司、西湖区公用设施保障服务中心、西湖区房屋安全服务中心、浙江铭品装饰工程有限公司、浙江恒彩家居装饰有限公司、浙江城建联合装饰工程有限公司、浙江南鸿装饰股份有限公司、圣都家居装饰有限公司

**主要起草人：**刘扣生、程忠育、韩章微、杜轶赟、吴建挺、唐林骥、李依蔚、徐燏、王阳昱、冯鑫、郑森、张伶俐、洪斯君、唐冕 郑珠峰、祝旭慷、王延、唐日峰。

**九、其他应当说明的事项**

无

《老旧住宅室内轻量化装配式装修改造技术导则》编制组