

吉林省非成套住房改造

# 技术导则

## ( 试行 )

Technical guidelines for renovation of residential  
building with imperfect dwelling space in Jilin Province  
( Trial issuance )

2024-08-15 发布

2024-09-01 实施

吉林省住房和城乡建设厅

发布



# 吉林省非成套住房改造 技术导则（试行）

Technical guidelines for renovation of residential  
building with imperfect dwelling space in Jilin Province  
( Trial issuance )

主编部门：吉林省住房和城乡建设厅住房保障处

批准部门：吉林省住房和城乡建设厅

施行日期：2024 年 9 月 1 日

2024·长春



# 吉林省住房和城乡建设厅

吉建函〔2024〕639号

## 吉林省住房和城乡建设厅关于 印发《吉林省C、D级危险住房结构加固改造 技术导则（试行）》和《吉林省非成套住房 改造技术导则（试行）》的函

各市（州）住房和城乡建设局（住房保障和房屋管理局）、长白山管委会住房和城乡建设局、树河口市住房和城乡建设局；各县（市）住房城乡建设局（房产局）：

现将《吉林省C、D级危险住房结构加固改造技术导则（试行）》和《吉林省非成套住房改造技术导则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：1.吉林省C、D级危险住房结构加固改造技术导则（试行）  
2.吉林省非成套住房改造技术导则（试行）





# 前 言

根据吉林省住房和城乡建设厅、吉林省发展和改革委员会、吉林省财政厅《关于报送 2024 年保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知》（吉建联发〔2023〕63 号）要求，编制组会同有关单位，经过调查研究，依据国家相关标准，结合我省具体情况，制定本导则。

本导则的主要内容：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 设计要求；5 施工要求；6 验收要求。

本导则由吉林省住房和城乡建设厅住房保障处负责管理，由吉林省建筑科学研究设计院负责具体技术内容的解释。

本导则在执行过程中，请各单位注意总结经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给吉林省住房和城乡建设厅住房保障处，以供今后修订时参考。

本导则主编单位：吉林省建筑科学研究设计院

本导则主要起草人员：苏立荣 崔永生 刘 畅 刘晓东  
岳利波 聂晓娟 陈清华 李云飞  
杨恩亮 滕 龙 王泰松 张 波  
白浩然 朴石林 郭 畅

本导则主要审查人员：杜奎亮 杨红卫 袁志仁 董娜娜





# 目 次

1	总则 .....	1
2	术语 .....	2
3	基本规定 .....	3
4	设计要求 .....	4
4.1	一般规定 .....	4
4.2	建筑设计 .....	5
4.3	结构设计 .....	5
4.4	给排水设计 .....	6
4.5	暖通设计 .....	6
4.6	电气设计 .....	7
5	施工要求 .....	9
5.1	一般规定 .....	9
5.2	材料、构配件及设备质量控制 .....	10
5.3	工艺质量控制 .....	10
5.4	施工检测质量控制 .....	12
6	验收要求 .....	13
	本导则用词说明 .....	20
	引用标准名录 .....	21



# 1 总则

**1.0.1** 为加快推进吉林省城市危旧房改造工作，改善群众居住条件，明确改造实施内容，规范技术管理，制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于吉林省国有企事业单位破产改制、“三供一业”分离移交等遗留的非成套住房改造，不适用于历史建筑和依法确定的不可移动文物及其保护范围、建设控制范围内的非成套住房改造。

**1.0.3** 吉林省非成套住房改造除应符合本导则外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术语

### 2.0.1 非成套住房

国有企事业单位破产改制、“三供一业”分离移交等遗留的、套内缺少厨房、卫生间等基本功能空间的既有住房。

### 2.0.2 成套改造

指通过调整平面和空间布局或拆除重建等改造方式，完善房屋成套使用功能的综合改造方式。

### 2.0.3 厨卫综合改造

指不具备成套改造条件的非成套住房，重点完成厨卫设施改造，完善厨卫功能的综合改造方式。

### 3 基本规定

**3.0.1** 非成套住房改造前,应收集原有技术资料,并进行现场踏查,根据既有旧住房的实际情况,因地制宜的选择改造方式。

**3.0.2** 非成套住房可通过改建、扩建和拆除新建等改造方式,实现成套改造或厨卫综合改造。

**3.0.3** 应优先选择成套改造方式,确有困难时,可选择厨卫综合改造方式。

**3.0.4** 除已明确需拆除新建的非成套住房外,其余非成套住房改造前应进行检测、鉴定,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。

**3.0.5** 改造项目宜综合考虑居民人口年龄结构、建筑层数等因素,适当增加、完善适老性改造方面的内容。

**3.0.6** 改造工程使用的建设材料质量应符合国家、行业及地方标准。鼓励新技术、新工艺、新材料、新设备应用于改造项目,不得使用列入国家、地方建设行政主管部门和房管部门明令禁止使用的建设材料。

**3.0.7** 对于屋面、外墙面渗水、开裂等影响使用功能的损坏情况应按照《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》JGJ 117和《房屋渗漏修缮技术规程》CJJ 62的相关要求进行同步修缮。

**3.0.8** 除已明确需拆除新建的非成套住房外,其余改造住房的公共区域宜按照《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》的相关要求进行统一整治提升。

**3.0.9** 非成套住房改造应统筹各项配套设施建设,有条件的项目应与环境整治同步进行。

## 4 设计要求

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 对于拆除新建的改造项目,其拆除新建工程的设计宜按照新建工程的相关规定执行,施工和验收应按照新建工程的相关规定执行。

**4.1.2** 非成套住房进行成套改造后,应保证套内独用或每户单独使用厨卫设施。

**4.1.3** 非成套住房进行厨卫综合改造后,应保证本楼层有可供使用的厨卫设施。

**4.1.4** 扩建和拆除新建时,建筑间距、建筑退让、高度控制等方面的要求应符合相关规划要求,且建筑间距不应低于消防间距标准的要求。

**4.1.5** 不考虑因结构加固而设置的圈梁、构造柱、板墙等构件对邻近建筑的采光、日照间距影响,改造后既有居住房屋与其他建筑的日照间距,仍按照原房屋外墙计算。

**4.1.6** 改、扩建改造项目达不到现行建设标准要求时,改造后不应降低原有建设标准,并保证房屋的使用性能有所改善。

**4.1.7** 扩建部分的节能设计,应满足现行规范对围护结构热工性能限值的规定。

**4.1.8** 非成套住房改造的防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016和《建筑防火通用规范》GB 55037的规定。

**4.1.9** 不论采用何种改造方式,都不得降低建筑原耐火等级,应当通过改造使房屋建筑的防火条件有所改善。

## 4.2 建筑设计

- 4.2.1** 成套改造时应按户配置独用的厨房和卫生间。
- 4.2.2** 厨房排油烟机废气应直接排放至室外。
- 4.2.3** 无自然通风窗口的卫生间宜预留通风换气管道位置。
- 4.2.4** 卫生间应设置坐便（蹲便）器，宜预留淋浴位置。
- 4.2.5** 增设卫生间不得设置在厨房、卧室的上部。
- 4.2.6** 卫生间、厨房的防水设计应符合《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030的规定。

## 4.3 结构设计

- 4.3.1** 改造项目应当进行房屋检测，检测结果作为房屋改造结构设计的依据；涉及外扩面积的项目，应当通过非成套改造，使房屋建筑的安全性能和耐久性等有所改善，确保房屋安全使用。
- 4.3.2** 改造项目当经检测、鉴定发现存在 C、D 级危险住房时，应按《吉林省 C、D 级危险住房结构加固改造技术导则》相关要求要求进行结构加固改造。
- 4.3.3** 改造项目中涉及改变结构传力形式、承重墙体、梁、板等结构构件开洞时，应经结构验算并采取可靠加固措施。
- 4.3.4** 改造项目中涉及新砌筑轻质填充墙体时，应经结构验算并确认传力途径可靠，并与既有结构构件采取可靠拉结措施。
- 4.3.5** 改造项目中涉及外扩面积或因配合加固，荷载增加较多时，若缺少可信的地基基础及地质勘察资料，应先进行地质勘察，出具相关勘察报告；设计人员根据报告进行相应结构设计。
- 4.3.6** 改造项目中扩建部分应采用合理结构方案，并应与既有建筑保持整体结构满足现行《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 50021、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《砌体结构通用规范》

GB 55007等通用规范及《建筑抗震设计规范》GB 50011、《砌体结构设计规范》GB 50003等现行国家规范、标准的有关规定。

## 4.4 给排水设计

**4.4.1** 非成套住房改造前应通过查询原设计及竣工图纸、现场测量及调查等方式明确给水水源情况、给水入口位置、给水引入管管径、给水干管敷设方式、污水、雨水管道及附属设施的位置、走向及其他相关条件，并对平时运行中存在的问题进行调研。

**4.4.2** 非成套住房拆除新建时，给水、排水系统应依据国家现行相关标准及规范进行设计；非成套住房改建、扩建时，宜依据国家现行相关标准及规范进行设计。

**4.4.3** 非成套住房改造时，住房的分户水表宜设置于户外，水表应设置在方便观察、不冻结、不被任何液体及杂质所淹没和不易受损处。

**4.4.4** 非成套住房改造时，给水系统、排水系统采用的管材和管件及连接方式，应符合国家现行相关标准及规范的规定。

**4.4.5** 非成套住房改造时，室内卫生间和厨房应分别单独设置排水立管及通气管，排水管、通气管的敷设应满足《建筑给水排水设计标准》GB 50015的有关规定。如需增设排水出户管，则需与底层相关业主协商解决。新增排水出户井应通过排水外网接入市政排水管网。

## 4.5 暖通设计

**4.5.1** 非成套住房改造前应通过查询原设计及竣工图纸、现场测量及调查等方式明确采暖热源情况、采暖入口位置、采暖入口管径、采暖干管敷设方式及其他相关条件，并对平时运行中存在的问题进行调研。



**4.5.2** 非成套住房改建、扩建和拆除新建时，采暖系统应依据《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736、《民用建筑暖通空调设计统一技术措施》的相关规定进行设计。

**4.5.3** 非成套住房改造时，户内应根据建筑空间的改变重新进行采暖设计。当采暖干管在室外明设时，应采取保温防冻措施，并应有热膨胀补偿措施。

**4.5.4** 非成套住房改造时，供暖管道的材质及散热器应根据其工作温度、工作压力、使用寿命、施工与环保性能等因素，经综合考虑和技术经济比较后确定，其质量应符合国家现行有关产品标准的规定。采暖系统的阀门应采用优良过关产品，防止由于阀门质量不过关造成水系统跑冒滴漏，浪费水资源。

## 4.6 电气设计

**4.6.1** 拆除新建的改造项目，依据《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242相关内容重新设计。

**4.6.2** 成套住房应按户设置计量电表，每户配电标准不应低于6千瓦；公共区域单独设置计量表；低层、多层住房宜采用在底层集中安装电能表方式，当集中安装有困难时，可采用分层相对集中安装电能表方式。

**4.6.3** 由电能表引至住户配电箱的导线不应小于 $10\text{mm}^2$ ；住房内照明、插座分支回路导线截面均不应小于 $2.5\text{mm}^2$ ；配电线（缆）应采用铜芯电线（缆）。配电系统采用与改造前相同的接地制式，并进行总等电位联结，引至住户配电箱的电源线均应配置保护接地线。

**4.6.4** 进行厨卫综合改造的住房，套内按户设置计量表，公共区域单独设置计量表；卫生间内应设置局部等电位联结端子箱。

**4.6.5** 厨房和卫生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、卫生间宜按照《住宅建筑电气设计标准》JGJ242配置电源插座。

**4.6.6** 除新建项目外，改造住房内导线使用不规范、敷设不规范或有安全隐患时，应进行拆换；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时，应进行拆换。

**4.6.7** 除新建项目外，改造住房内外壳破损及带电部分裸露的开关、插座、灯座应进行拆换，灯具、灯头配件缺损或使用不安全，应进行修缮或拆换，更换的灯具应满足最新的节能要求。

**4.6.8** 当电线、电缆在线槽内敷设时，应采用阻燃型电线、电缆；建筑内的电表、电源插座、开关、照明灯具等应安装在不燃材料上；开关、插座和照明灯具与可燃物或可燃构件之间应采取有效的隔热、散热等保护措施，宜保持不小于300mm的距离。

**4.6.9** 改造住房原有接闪器、引下线、接地装置等防雷设施失效、缺乏或破损的，应按现行国家标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057的要求予以修复；原住房无防雷设施的，应在改造中增设，改造后的防雷设施应满足现行防雷设计规范的要求。

**4.6.10** 智能化设施的使用性能不能满足现行标准要求的，应按有关专业规范执行修缮。

## 5 施工要求

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 改造施工前应查勘现场，根据《建筑施工组织设计规范》GB/T 50502编制针对性的施工组织设计及修缮加固施工方案，并应申报，申报通过后方可施工。涉及《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住房城乡建设部令第37号）中所规定的危险性较大的分部分项工程应编制专项施工方案，对超过一定规模的危大工程专项施工方案应组织专家论证。

**5.1.2** 改造工程施工质量控制必须执行《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 50032的有关规定。

**5.1.3** 改造施工过程中应确保周边环境及设施的安全。对施工过程中出现异常情况时，应停止施工，由建设方或实施单位组织设计、监理、施工等有关单位共同分析情况，解决问题，消除安全质量隐患，并形成技术文件资料。

**5.1.4** 改造施工过程中应确保施工人员安全。对施工过程中出现异常情况时，应停止施工，由建设方或实施单位组织设计、监理、施工等有关单位共同分析情况，解决问题，消除安全质量隐患，并形成技术文件资料。

**5.1.5** 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，凡涉及工程安全的加固材料应通过安全性能的检验和鉴定。

**5.1.6** 改造施工应采取措施避免或减少损伤原结构构件。

**5.1.7** 施工过程中应对结构的安全进行动态监测。监测期间应进行巡视监测与系统维护；若遇特殊恶劣天气时，应增加监测频次。

**5.1.8** 施工单位必须具备相应专业补强加固特种资质。

**5.1.9** 结构构件加固施工方法、工艺、材料均需符合现行规范要求。

**5.1.10** 工程建设所采用创新性的技术方法和措施时，应进行论证并符合国家现行有关规范的规定。

**5.1.11** 在满足使用条件的前提下，应优先采用预拌混凝土和预拌砂浆。

## **5.2 材料、构配件及设备质量控制**

**5.2.1** 改造工程采用的主要材料、半成品、成品、构配件、器具和设备应进行进场检验。涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能的重要材料、产品应按各专业相关规定进行复验，并应经监理工程师检查认可。

**5.2.2** 对涉及结构安全、节能、环境保护和主要使用功能的试块、试件及材料，应按规定进行见证检验。见证检验应在建设单位或者监理单位的监督下现场取样、送检，检测试样应具有真实性和代表性。

**5.2.3** 进口产品应符合合同规定的质量要求，并附有中文说明书和商检证明，经进场验收合格后方可使用。

**5.2.4** 施工现场的材料、半成品、成品、构配件、器具和设备，在运输和储存时应采取确保其质量和性能不受影响的储存及防护措施。

## **5.3 工艺质量控制**

**5.3.1** 施工单位应对施工平面控制网和高程控制点进行复测，其复测成果应经监理单位查验合格，并应对控制网进行定期校核。重要线位、控制点和定位点测设完成后，应经复测无误后方可使用。

**5.3.2** 施工单位应保留工程测量原始观测数据的现场记录及测量成果交付记录，并应对测量结果进行校核。

**5.3.3** 监理人员应对工程施工质量进行巡视、平行检验，对关键部位、关键工序进行旁站，并应及时记录检查情况。

**5.3.4** 施工工序间的衔接，应符合下列规定：

1 每道施工工序完成后，施工单位应进行自检，并应保留检查记录；

2 各专业工种之间的相关工序应进行交接检验，并应保留检查记录；

3 对监理规划或监理实施细则中提出检查要求的重要工序，应经专业监理工程师检查合格并签字确认后，进行下道工序施工；

4 隐蔽工程在隐蔽前应由施工单位通知监理单位进行验收，并应留存现场影像资料，形成验收文件，经验收合格后方可继续施工。

**5.3.5** 基坑、基槽、沟槽开挖后，建设单位应会同勘察、设计、施工和监理单位实地验槽，并应会签验槽记录。

**5.3.6** 装饰装修工程施工应符合下列规定：

1 当涉及主体结构和承重结构变动时，应在施工前委托原结构设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并依据鉴定单位对建筑结构的安全性鉴定结果确定设计方案；

2 建筑外墙外保温系统与外墙的连接应牢固，保温系统各层之间的连接应牢固；

3 建筑外门窗应安装牢固，推拉门窗扇应配备防脱落装置；

4 临空处设置的用于防护的栏杆以及无障碍设施的安全抓杆应与主体结构连接牢固；

5 重量较大的灯具，以及电风扇、投影仪、音响等有振动荷载的设备仪器，不应安装在吊顶工程的龙骨上。

**5.3.7** 屋面工程施工应符合下列规定：

1 每道工序完成后应及时采取保护措施；

2 伸出屋面的管道、设备或预埋件等，应在保温层和防水层施工前安设完毕；

**3** 屋面保温层和防水层完工后，不得进行凿孔、打洞或重物冲击等有损屋面的作业；

**4** 屋面瓦材必须铺置牢固，在大风及地震设防地区或屋面坡度大于100%时，应采取固定加强措施。

**5.3.8** 设备、管道及其支吊架等的安装位置、尺寸以及与主体结构的连接方法和质量应满足设计及使用功能要求。

**5.3.9** 地下管道防腐层应完整连续，新建管道阴极保护设计、施工应与管道设计、施工同时进行，阴极保护应经检测合格，并同时投入使用。

**5.3.10** 管道清扫冲洗、强度试验及严密性试验和室内消火栓系统试射试验前，施工单位应编制试验方案，应按设计要求确定试验方法、试验压力和合格标准，应制定质量和安全保证措施。

**5.3.11** 工程中包含的机械、电气和自动化系统与设备应按设计要求进行试运行，并能正常使用。

## **5.4 施工检测质量控制**

**5.4.1** 建设单位应委托具备相应资质的第三方检测机构进行工程质量检测，检测项目和数量应符合抽样检验要求。非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。

**5.4.2** 工程施工前应制定工程试验及检测方案，并应经监理单位审核通过后实施。

**5.4.3** 施工过程质量检测试样，除确定工艺参数可制作模拟试样外，均应从现场相应的施工部位制取。

**5.4.4** 检测机构应独立出具检验检测数据和结果。检测机构应对检测数据和检测报告的真实性和准确性负责。对检测结果不合格的报告严禁抽撤、替换或修改。

**5.4.5** 检测机构严禁出具虚假检测报告。

## 6 验收要求

**6.0.1** 施工质量验收应包括单位工程、分部工程、分项工程和检验批施工质量验收，并应符合下列规定：

1 检验批应根据施工组织、质量控制和专业验收需要，按工程量、楼层、施工段划分，检验批抽样数量应符合有关专业验收标准的规定；

2 分项工程、分部工程应根据工种、材料、施工工艺、设备类别划分，建筑工程分项工程划分应符合《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 50032的有关规定。

**6.0.2** 施工前，应由施工单位制定单位工程、分部工程、分项工程和检验批的划分方案，并应由监理单位审核通过后实施。施工现场情况与附录不同时，应按实际情况进行分部工程、分项工程和检验批划分，由建设单位组织监理单位、施工单位共同确定。

**6.0.3** 应建立工程质量信息公示制度。工程竣工验收合格后，建设单位应在建（构）筑物的明显位置设置有关工程质量责任主体的永久性标牌。

**6.0.4** 工程资料文件的形成和积累应纳入工程建设管理的各个环节和有关人员的职责范围，全面反映工程建设活动和工程实际情况。工程资料文件应随工程建设进度同步形成。

**6.0.5** 改造工程资料归档应符合下列规定：

1 勘察、设计、施工、监理等单位应将本单位形成的工程文件立卷后向建设单位移交；

2 工程竣工验收备案前，建设单位应根据工程类别和当地城建档案管理机构的要求，将全部工程文件收集齐全、整理立卷，向城建档案管理机构移交。

**6.0.6** 工程质量验收要求：

1 非成套住房改造工程施工应符合工程勘察、设计文件的要求;  
2 非成套住房改造工程施工质量验收的各方人员应具备相应的资格;

3 非成套住房改造工程质量验收均应在施工单位自行检查合格的基础上进行;

4 隐蔽工程在隐蔽前应由施工单位通知有关单位进行验收,并形成验收记录;对涉及结构安全和使用功能的重要分部工程应进行抽样检测;

5 涉及结构安全的试块、试件以及有关材料应按国家和吉林省的有关规定进行见证取样检测;承担见证取样检测及有关结构安全检测的单位应具有相应资质;检验批的质量按主控项目和一般项目验收;

6 改造工程的观感质量应由验收人员通过现场检查,并应共同确认。

**6.0.7** 改造工程质量验收应按照验收项目、验收内容进行分项工程和检验批划分,验收时检查的项目、数量、方法及合格质量判定应符合现行国家和吉林省相关建筑工程施工质量验收统一标准及其专业工程施工质量验收标准的规定。

**6.0.8** 工程各子分部工程验收时应按表6.0.8检查相关文件和记录:

表6.0.8 建筑工程的分部工程、分项工程划分

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
1	地基与基础	地基	素土、灰土地基,砂和砂石地基,土工合成材料地基,粉煤灰地基,强夯地基,注浆地基,预压地基,砂石桩复合地基,高压旋喷注浆地基,水泥土搅拌桩地基,土和灰土挤密桩复合地基,水泥粉煤灰碎石桩复合地基,夯实水泥土桩复合地基



续表 6.0.8

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
1	地基与基础	基础	无筋扩展基础, 钢筋混凝土扩展基础, 筏形与箱形基础, 钢结构基础, 钢管混凝土结构基础, 型钢混凝土结构基础, 钢筋混凝土预制桩基础, 泥浆护壁成孔灌注桩基础, 干作业成孔桩基础, 长螺旋钻孔压灌桩基础, 沉管灌注桩基础, 钢桩基础, 锚杆静压桩基础, 岩石锚杆基础, 沉井与沉箱基础
		基坑支护	灌注桩排桩围护墙, 板桩围护墙, 咬合桩围护墙, 型钢水泥土搅拌墙, 土钉墙, 地下连续墙, 水泥土重力式挡墙, 内支撑, 锚杆, 与主体结构相结合的基坑支护
		地下水控制	降水与排水, 回灌
		土方	土方开挖, 土方回填, 场地平整
		边坡	喷锚支护, 挡土墙, 边坡开挖
		地下防水	主体结构防水, 细部构造防水, 特殊施工法结构防水, 排水、注浆
2	主体结构	混凝土结构	模板, 钢筋, 混凝土, 预应力, 现浇结构, 装配式结构
		砌体结构	砖砌体, 混凝土小型空心砌块砌体, 配筋砌体, 填充墙砌体
		钢结构	钢结构焊接, 紧固件连接, 钢零部件加工, 钢构件组装及预拼装, 单层钢结构安装, 多层及高层钢结构安装, 钢管结构安装, 预应力钢索和膜结构, 压型金属板, 防腐涂料涂装, 防火涂料涂装
3	建筑装饰装修	建筑地面	基层铺设, 整体面层铺设, 板块面层铺设, 木、竹面层铺设
		抹灰	一般抹灰, 保温层薄抹灰, 装饰抹灰, 清水砌体勾缝

续表 6.0.8

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
3	建筑装饰装修	外墙防水	外墙砂浆防水, 涂膜防水, 透气膜防水
		门窗	木门窗安装, 金属门窗安装, 塑料门窗安装, 特种门安装, 门窗玻璃安装
		饰面砖	内墙饰面砖粘贴
		涂饰	水性涂料涂饰, 溶剂型涂料涂饰, 美术涂饰
4	屋面	基层与保护	找坡层和找平层, 隔汽层, 隔离层, 保护层
		保温与隔热	板状材料保温层, 纤维材料保温层, 喷涂硬泡聚氨酯保温层
		防水与密封	卷材防水层, 涂膜防水层, 复合防水层, 接缝密封防水
		瓦面	烧结瓦和混凝土瓦铺装, 沥青瓦铺装
		细部构造	檐口, 檐沟和天沟, 女儿墙和山墙, 水落口, 变形缝, 伸出屋面管道, 屋面出入口, 反梁过水孔, 设施基座, 屋脊
5	建筑给水排水及供暖	室内给水系统	给水管道及配件安装, 给水设备安装, 室内消火栓系统安装, 消防喷淋系统安装, 防腐, 绝热, 管道冲洗、消毒, 试验与调试
		室内排水系统	排水管道及配件安装, 雨水管道及配件安装, 防腐, 试验与调试
		卫生器具	卫生器具安装, 卫生器具给水配件安装, 卫生器具排水管道安装, 试验与调试
		室内供暖系统	管道及配件安装, 辅助设备安装, 散热器安装, 低温热水地板辐射供暖系统安装, 热计量及调控装置安装, 试验与调试, 防腐, 绝热

续表 6.0.8

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
5	建筑给水排水及供暖	室外给水管网	给水管道安装, 室外消火栓系统安装, 试验与调试
		室外排水管网	排水管道安装, 试验与调试
		室外供热管网	管道及配件安装, 系统水压试验, 土建结构, 防腐, 绝热, 试验与调试
		监测与控制仪表	检测仪器及仪表安装, 试验与调试
6	建筑电气	室外电气	变压器、箱式变电所安装, 成套配电柜、控制柜(屏、台)和动力、照明配电箱(盘)及控制柜安装, 梯架、支架、托盘和槽盒安装, 导管敷设, 电缆敷设, 管内穿线和槽盒内敷线, 电缆头制作、导线连接和线路绝缘测试, 普通灯具安装, 专用灯具安装, 建筑照明通电试运行, 接地装置安装
		供电干线	电气设备试验和试运行, 梯架、支架、托盘和槽盒安装, 导管敷设, 电缆敷设, 管内穿线和槽盒内敷线, 电缆头制作、导线连接和线路绝缘测试, 接地干线敷设
		电气动力	成套配电柜、控制柜(屏、台)和动力配电箱(盘)安装, 电动机、电加热器及电动执行机构检查接线, 电气设备试验和试运行, 梯架、支架、托盘和槽盒安装, 导管敷设, 电缆敷设, 管内穿线和槽盒内敷线, 电缆头制作、导线连接和线路绝缘测试
		电气照明	成套配电柜、控制柜(屏、台)和照明配电箱(盘)安装, 梯架、支架、托盘和槽盒安装, 导管敷设, 管内穿线和槽盒内敷线, 塑料护套线直敷布线, 钢索配线, 电缆头制作、导线连接和线路绝缘测试, 普通灯具安装, 专用灯具安装, 开关、插座、风扇安装, 建筑照明通电试运行

续表 6.0.8

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
6	建筑电气	备用和不间断电源	成套配电柜、控制柜（屏、台）和动力、照明配电箱（盘）安装，柴油发电机组安装，不间断电源装置及应急电源装置安装，母线槽安装，导管敷设，电缆敷设，管内穿线和槽盒内敷线，电缆头制作、导线连接和线路绝缘测试，接地装置安装
		防雷及接地	接地装置安装，防雷引下线及接闪器安装，建筑物等电位连接，浪涌保护器安装
7	智能系统	智能化集成系统	设备安装，软件安装，接口及系统调试，试运行
		信息接入系统	安装场地检查
		用户电话交换系统	线缆敷设，设备安装，软件安装，接口及系统调试，试运行
		信息网络系统	计算机网络设备安装，计算机网络软件安装，网络安全设备安装，网络安全软件安装，系统调试，试运行
		综合布线系统	梯架、托盘、槽盒和导管安装，线缆敷设，机柜、机架、配线架安装，信息插座安装，链路或信道测试，软件安装，系统调试，试运行
		有线电视接收系统	梯架、托盘、槽盒和导管安装，线缆敷设，设备安装，软件安装，系统调试，试运行
		防雷与接地	接地装置，接地线，等电位联结，屏蔽设施电涌保护器，线缆敷设，系统调试，试运行
8	建筑节能	围护系统节能	墙体节能，门窗节能，屋面节能，地面节能
		供暖设备及管网节能	供暖节能，供暖系统管网节能

续表 6.0.8

序号	分部工程	子分部工程	分项工程
8	建筑节能	电气动力节能	配电节能, 照明节能
		监控系统节能	监测系统节能, 控制系统节能
		可再生能源	太阳能光热系统节能, 太阳能光伏节能

**6.0.9** 结构拆除工程宜按分部工程验收程序和要求进行质量验收, 但不参加工程实体质量的评定, 结构拆除施工前, 应制定完善的施工方案并采取相应的安全技术措施, 确保原建筑物的安全, 必要时施工方案应经过专家论证。

**6.0.10** 改造工程应建立完善的竣工资料, 竣工资料应符合下列规定:

- 1 勘察文件完整齐全(地基及基础未加固时此项可免除);
- 2 检测鉴定、设计文件完整齐全;
- 3 施工组织设计、各专项施工方案完整齐备, 审批手续齐全;
- 4 材料、设备应具备相应的产品合格证及检验报告, 其品种、规格、质量应符合设计要求;
- 5 施工记录、分部分项工程施工质量验收记录应完整齐全, 施工质量符合设计和相应验收标准要求;
- 6 隐蔽工程验收、工序验收记录完整, 且符合设计和相应标准要求;
- 7 相关检测报告完整齐全, 且符合设计和相应标准要求。

**6.0.11** 未经竣工验收合格的非成套住房改造工程不得投入使用, 竣工验收应由建设单位组织勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位的项目负责人参加, 验收程序和组织按照相关规定执行。

**6.0.12** 竣工验收合格后, 各参建方应及时将各自的工程资料归档保存, 办理相关移交手续, 建设单位负责将完整的工程档案组卷在审核合格后提交城乡建设档案管理机构存档和保管。

## 本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

- 1 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015
- 2 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 3 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 4 《供配电系统设计规范》 GB 50052
- 5 《低压配电系统设计规范》 GB 50054
- 6 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 7 《住宅设计规范》 GB 50096
- 8 《电力工程电缆设计规范》 GB 50217
- 9 《城市工程管线综合规划规范》 GB 50289
- 10 《智能建筑设计标准》 GB 50314
- 11 《建筑电子信息系统防雷技术规范》 GB 50343
- 12 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 13 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 14 《住房建筑规范》 GB 50368
- 15 《建筑与小区雨水利用工程技术规范》 GB 50400
- 16 《城镇燃气技术规范》 GB 50494
- 17 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736
- 18 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 19 《砌体结构通用规范》 GB 55007
- 20 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 21 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 22 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021
- 23 《既有建筑维护与改造通用规范》 GB 55022
- 24 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030
- 25 《建筑防火通用规范》 GB 55037

- 26 《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040
- 27 《城镇供热管线设计规范》CJJ 34
- 28 《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》JGJ 117
- 29 《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ 147
- 30 《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242
- 31 《建筑外墙外保温系统修缮标准》JGJ 376
- 32 《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53
- 33 《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129
- 34 《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390
- 35 《既有住宅加装电梯工程技术标准》DB22/T 5041
- 36 《既有住宅加装电梯结构加固技术标准》DB22/T 5042
- 37 《全装修住宅室内装饰装修工程验收标准》DB22/T 5126
- 38 《吉林省城镇老旧小区改造“十四五”规划》
- 39 《吉林省城镇老旧小区改造技术导则》