

福建省工程建设地方标准

DB

工程建设地方标准编号： DBJ/T 13-548-2026

住房和城乡建设部备案号： J 1 8 9 6 2 - 2 0 2 6

福建省既有住宅装配式内装改造 技术标准

Technical standard for prefabricated interior decoration
renovation of existing residential buildings of Fujian Province

2026-10-13 发布

2027-02-01 实施

福建省住房和城乡建设厅 发布

福建省工程建设地方标准

福建省既有住宅装配式内装改造 技术标准

Technical standard for prefabricated interior decoration renovation of
existing residential buildings of Fujian Province

工程建设地方标准编号： DBJ/T 13-548-2026

住房和城乡建设部备案号： J 1 8 9 6 2 - 2 0 2 6

主编单位： 同 济 大 学

中国建筑标准设计研究院有限公司

福建建工集团有限责任公司

批准部门： 福建省住房和城乡建设厅

实施日期： 2 0 2 7 年 2 月 1 日

2026 年 福州

前 言

根据《福建省住房和城乡建设厅办公室关于公布 2025 年第一批工程建设地方标准立项的通知》（闽建办科函〔2025〕38 号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准的主要技术内容是：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 改造策划；5. 改造设计；6. 部品选型；7. 改造施工；8. 使用和维护。

本标准由福建省住房和城乡建设厅负责管理，由同济大学负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见和建议，请寄送福建省住房和城乡建设厅科技与设计处（地址：福州市北大路 242 号，邮编：350001）和同济大学（地址：上海市四平路 1239 号，邮编：200092），以供今后修订时参考。

本标准主编单位：同济大学

中国建筑标准设计研究院有限公司
福建建工集团有限责任公司

本标准参编单位：

福建省建设工程造价总站
福建省建筑装饰行业协会
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司
清华大学
北方工业大学
上海市建筑装饰工程集团有限公司
福建省建筑设计研究院有限公司
重庆大学

洲建集团有限公司

厦门市建设工程施工图审查有限公司

本标准主要起草人：周静敏 苗青 刘仲辰 陈癸武
张富城 伍曼琳 邵磊 方兴
常斯嘉 沈磊 蔡理怀 高雄映
潘俊儒 黄少华 彭金菊 何广
本标准主要审查人：刘东卫 郭保宁 柯国生 翁锦华
陈天铭 陈晓凤 胡达明 林美
付绪峰

目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	基本规定	4
4	改造策划	6
4.1	一般规定	6
4.2	诊断评估	6
4.3	实施策划	7
5	改造设计	8
5.1	一般规定	8
5.2	技术适配	8
5.3	功能空间	9
6	部品选型	12
6.1	一般规定	12
6.2	墙顶地系统	12
6.3	厨 卫	13
6.4	设备管线	14
6.5	智能化系统	15
7	改造施工	16
7.1	一般规定	16
7.2	内装拆除和基层处理	16
7.3	设备管线和部品安装	17
7.4	工序交接和成品保护	17
8	使用和维护	18

本标准用词说明..... 19

引用标准名录..... 20

附：条 文 说 明..... 21

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms.....	2
3	Basic Requirements.....	4
4	Renovation Planning.....	6
4.1	General Requirements.....	6
4.2	Diagnosis and Evaluation.....	6
4.3	Implementation Planning.....	7
5	Renovation Design.....	8
5.1	General Requirements.....	8
5.2	Technical Adaptation.....	8
5.3	Functional Space.....	9
6	Component Selection.....	12
6.1	General Requirements.....	12
6.2	Wall, Ceiling and Floor System.....	12
6.3	Kitchen and Bathroom.....	13
6.4	Equipment and Pipelines.....	14
6.5	Intelligent System.....	15
7	Renovation Construction.....	16
7.1	General Requirements.....	16
7.2	Interior Decoration Demolition and Base Treatment.....	16
7.3	Installation of Equipment, Pipelines and Components.....	17
7.4	Process Handover and Finished Product Protection.....	17
8	Use and Maintenance.....	18

Explanation of Wording in This Standard.....	19
List of Quoted Standards.....	20
Addition: Explanation of Provisions.....	21

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

1 总 则

1.0.1 为推动既有住宅改造方式转型，改善人居环境，规范城市更新中既有住宅装配式内装改造技术，提升既有住宅品质，推动既有住宅装配式内装改造，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于福建省既有住宅装配式内装改造工程的改造策划、改造设计、部品选型、改造施工、使用和维护。

1.0.3 福建省既有住宅装配式内装改造除应符合本标准外，尚应符合国家、行业和福建省现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 既有住宅装配式内装改造 prefabricated interior decoration renovation of existing residential buildings

遵循住宅工业化建造原则，运用装配式内装技术和部品，对既有住宅进行内装改造的过程。简称内装改造。

2.0.2 既有住宅主体结构 structure of existing residential buildings

包括承重墙、柱、梁、楼板等内装改造中不可改的部分。简称主体结构。

2.0.3 既有住宅内装 interior decoration of existing residential buildings

包括非承重内隔墙、饰面、管线、设备、门窗等内装改造中可改的部分。简称内装。

2.0.4 管线分离 pipe and wire detached from structure

设备及管线与建筑主体结构相分离的布置方式。

2.0.5 既有住宅诊断评估 diagnostic assessment of existing residential buildings

包括现状诊断评估、可行性与适用性诊断评估，对既有住宅现状和需求进行必要的调查、检查、检测，对既有住宅装配式内装改造的关键问题、改造方案的可行性与适用性进行诊断评估的活动。简称诊断评估。

2.0.6 改造策划 renovation planning

对改造目标、技术路径、资源协调与实施方式等内容进行研究确定的活动。

2.0.7 同层排水 same-floor drainage

排水横支管布置在本层，器具排水管不穿楼层的排水方式。

2.0.8 同层排烟 same-floor smoke exhaust

厨房不设置竖向排烟道，采用同层水平排烟道的排油烟方式。

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

3 基本规定

3.0.1 内装改造应遵循工业化建造原则，在改造策划、改造设计、部品选型、改造施工、使用和维护全过程中实施装配式内装技术，应用装配式内装部品，对既有住宅进行功能改善和性能提升。

3.0.2 内装改造前应针对改造需求、建筑空间类型、现状情况、改造范围等方面进行检查、诊断评估，并根据结果制定策划方案，将该策划方案应用于内装改造全过程。

3.0.3 内装改造严禁损害结构和消防安全。

3.0.4 内装改造应遵循管线分离原则。

3.0.5 内装改造应根据现状情况和改造需求提出系统化解决方案，且应包括下列内容：

1 应根据既有住宅结构和空间、功能需求确定改造目标 and 设计原则。

2 应优化功能空间布局与流线。

3 应提升既有住宅物理环境性能。

4 宜选用同层排水、同层排烟、管线分离等装配式内装技术。

5 宜选用低影响、少人工的干式工法。

3.0.6 内装改造的部品选型应明确关键技术参数，宜选择质量稳定、品质高、耐用性强、健康环保、安装便捷的工业化内装部品，应满足标准化、通用化、易维护、易更新的要求。

3.0.7 内装改造应由具备装配式内装项目经验的专业人员实施。

3.0.8 内装改造应统筹施工要求进行改造设计和部品选型，并应采用绿色施工模式和干式工法，宜采用低噪声、低影响、少人工的装配式内装改造设备及施工机具。

3.0.9 内装改造宜采用建筑信息模型（BIM）技术，宜建立内装部品、设备与管线的管理档案。

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

4 改造策划

4.1 一般规定

4.1.1 内装改造应进行综合改造策划,统筹改造目标,协调资源、适配技术,控制成本和风险。

4.1.2 内装改造前应进行全面的检查,检查内容应包括空间与环境、主体结构与内装;改造策划前应诊断改造基础条件,并应综合评估相关方改造意愿和技术的适用性、经济性、可实施性。

4.2 诊断评估

4.2.1 内装改造诊断评估应符合现行地方标准《福建省既有住宅装配式内装改造诊断评估标准》DBJ/T 13-549 的规定。

4.2.2 应综合运用现场观察、现场询问、问卷调查、资料查询、检测检验等方法对既有住宅进行检查,宜采用智能化设备、数字化技术辅助实施,并通过综合分析、软件模拟等方法进行评估。

4.2.3 诊断评估应对图纸资料和报修记录、市政基础设施条件、装修管理规定、住户改造需求等进行预调查。

4.2.4 内装改造的现场检查应包括下列内容:

- 1 各类尺寸。
- 2 外部环境。
- 3 室内物理环境。
- 4 主体结构类型及现状。
- 5 墙体与墙面、门窗、地面、顶面。
- 6 与改造相关的给水排水、燃气、通风、排烟、供配电、安

全防范、通信、有线电视、火灾报警系统等设备与管线。

7 利旧的设备、家具等。

4.2.5 内装改造应汇总检查结果进行现状诊断评估,应包括下列内容:

1 主体结构。

2 预调查资料完整性。

3 市政基础设施条件和公共设施。

4 空间格局更改的可行性。

5 各项物理环境改善的迫切性与可行性。

6 内装改造的范围和内装饰面、部品设备、家具的利旧可行性。

7 装配式内装技术的可实施性与难点。

4.2.6 应在内装拆除后对各类尺寸、结构构件、墙体和门窗、饰面基层、排水点位和管道、烟道等进行现场复查。

4.2.7 应根据现状条件,评估内装改造设计方案的可行性与适用性,当存在多种可行的设计方案与技术路径时,应进行比选。

4.2.8 内装改造设计方案评估通过后,应出具诊断评估报告。

4.3 实施策划

4.3.1 实施策划应统筹材料、部品与设备的运输,人力资源,改造工期,改造工序,经济成本等因素,提前制定资源协调方案。

4.3.2 内装改造前应与物业管理机构协商施工方案,包括材料运输时段、公共区域防护措施、沟通协调机制等。

4.3.3 改造策划结果应包括初步设计方案与技术路径、组织机构与人员、计划与工期等内容。

5 改造设计

5.1 一般规定

5.1.1 内装改造设计应依据改造策划结果对住宅空间进行重新规划,宜符合住宅建筑全生命周期的可持续发展原则,满足可变性和多种场景下的使用需求。

5.1.2 应根据项目定位、改造范围、改造策划结果等进行装配式内装技术适配,宜提升既有住宅各功能空间品质和物理环境性能。

5.1.3 内装改造应进行室内空间、机电设备、内装部品等方面的一体化设计,应同步进行整体厨房、整体卫浴等集成部品的选型,并统筹设计、生产、安装和维护各阶段的需求。

5.2 技术适配

5.2.1 不同结构类型的既有住宅内装改造设计应符合下列规定:

1 框架结构应采用同层排水、同层排烟、管线分离技术方案进行方案设计。

2 剪力墙结构、砖混结构应优先采用同层排水、同层排烟、管线分离技术,条件限制时应在诊断评估报告中明确受限原因及替代方案,并可部分实施。

5.2.2 根据住户的不同需求,改造设计中应首先对功能复杂、空间狭小、管线集中的用水空间进行空间设计和技术适配,并应遵循集中布置、点位合理的原则。

5.2.3 排水系统改造宜采用同层排水技术,并应符合下列规定:

1 宜采用与整体卫浴统筹的同层排水技术。

2 应根据排水立管位置、空间尺寸和使用需求等合理设计排水横支管布局方式，可采用后排式马桶与排水立管结合或下排式马桶与架空地面结合的方式设计。

3 底层卫生间排水管宜单独排至室外检查井。

5.2.4 内装改造中宜采用卫生间排气管道、厨房排烟管道直排入户的方式，并应采取避风、防雨、防回流和防止污染墙面的措施。

5.2.5 内装改造时应在设备阀门、管线接口集中的部位设置检修口。

5.2.6 内装改造时宜根据改造策划结果进行物理环境性能提升的专项技术适配。

5.3 功能空间

5.3.1 功能空间的改造应实现动静分区、流线合理、空间尺度适宜，符合现状条件和居住需求，宜提升空间灵活性与适应性。

5.3.2 内装改造各功能空间设计应综合考虑结构、空间布局、设备管线敷设方式和路径、点位孔洞位置和尺寸等，并应符合下列规定：

1 改造严禁破坏原结构，且不应超出原结构的荷载要求。

2 用水空间改造时应综合考虑通风、给水排水和电气点位的布置。

3 厨房改造时应考虑排烟通风方式。

4 功能空间改造设计应考虑对上下层的影响。

5.3.3 玄关改造应符合下列规定：

1 既有住宅户型中无玄关空间的宜通过布局调整设置玄关。

2 应充分考虑通行、置物、撑扶、开关灯、坐姿换鞋等行为的空間需求，当涉及使用助行器的老年人的需求时，可利用家具下部凹入空间进行轮椅转向。

3 玄关空间宜设置智能访客对讲设备，具备对讲或可视对讲、

控制开启出入口门锁等功能。

5.3.4 起居室（客厅）改造应符合下列规定：

- 1 改造时应考虑起居室的多功能性，根据使用场景可满足会客、就餐、阅读、观影、儿童看护等不同需求。
- 2 起居室宜与厨房、餐厅一体化设计。
- 3 改造后的起居室宜具有良好的景观视野。

5.3.5 卧室、书房改造应符合下列规定：

- 1 卧室平面应根据卧室面积、形状、门窗位置等因素进行床、衣柜等家具、设施以及活动区域的布置。
- 2 卧室空间应具有私密性。
- 3 书房空间宜考虑客房、书房、活动室等多种使用场景。
- 4 卧室空间应通过色彩及照明设计营造安静的空间环境。

5.3.6 厨房改造应符合下列规定：

- 1 应根据实际面积，按炊事操作流程设置洗涤池、案台、炉灶及排油烟机等设施。
- 2 封闭式厨房宜设计推拉门，并应采取安装牢固的构造措施。

5.3.7 卫生间改造应符合下列规定：

- 1 应根据卫生间平面形状、面积等条件，结合住户日常行为动线、人体工学尺度要求等合理布置卫生器具及其所用空间。
- 2 当卫生间门向内开启时，应预留向外开启或推拉开启的空间条件。
- 3 如厕空间、盥洗空间、洗浴空间宜独立布置。

5.3.8 阳台改造应符合下列规定：

- 1 阳台、露台、临空处栏杆设计应采用坚固、耐久的材料，高度应符合现行国家标准的有关规定，并能承受现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 规定的水平荷载。
- 2 阳台地面应采用防滑、易清洁的材料。
- 3 阳台宜设置晾晒衣物的设施。

5.3.9 内装改造设计应结合空间布局和住户需求选择尺寸、数量

合适的家具及设施。

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

6 部品选型

6.1 一般规定

- 6.1.1 内装改造应选用技术成熟、生产工艺完整、具有成套安装方法和完善质量保障的工业化部品，定制部品应有标准化接口。
- 6.1.2 内装改造应选用易维护、易更换的部品。
- 6.1.3 内装改造宜采用绿色可循环的建材和部品。
- 6.1.4 内装改造应充分考虑装修基层、部品部件生产安装过程中的偏差，宜采用可调节的构造或部件。
- 6.1.5 内装改造所选用的部品性能应符合国家现行有关标准的规定。

6.2 墙顶地系统

- 6.2.1 隔墙与墙面部品选型应符合下列规定：

- 1 隔墙应选用轻质墙体，可选用龙骨隔墙、模块化隔墙或其他干式工法施工隔墙。
- 2 隔墙部品选型应考虑隔声性能要求。
- 3 隔墙及墙面宜选用可实现管线分离，且空间利用率高的部品。
- 4 墙面部品选型时，宜选用提供阴阳角、接缝、收边收口等配套部件的部品。

- 6.2.2 内装改造宜选用与顶面设备及管线结合度高、采用干式工法施工的吊顶。

- 6.2.3 地面部品选型应符合下列规定：

1 应满足承载力、刚度、防水、防滑、耐磨、抗冲击、隔声、防虫防鼠相关性能的要求。

2 宜选用可实现管线分离的地面部品。

3 不同地面部品交接时应对接稳固、接口平整。

6.2.4 门窗选型时应明确所采用门窗的材料、品种、规格指标以及外观、开启方式、安装位置、固定方式要求。

6.2.5 宜选用满足功能和性能要求的定型外窗部品,并应符合下列规定:

1 应满足抗风压、气密性、水密性、隔热、隔声要求。

2 有遮阳性能要求的外窗宜采用中置遮阳设施或选择遮阳系数低的玻璃等方式。

6.2.6 外门窗更换时,其性能应符合下列规定:

1 户门应选用具备防盗、隔声、隔热等功能的防护门,防火性能应满足设计要求。

2 临街住宅建筑朝交通干线侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和(R_w+C_{tr})不应小于35dB。

3 其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和(R_w+C_{tr})不应小于30dB。

6.2.7 收纳系统部品应结合项目条件、内装总体风格、住户使用习惯、被收纳物品的尺寸进行选型和尺寸设计,并宜选用标准化、系列化的整体收纳部品。

6.3 厨 卫

6.3.1 厨房部品的选型应符合下列规定:

1 宜选用整体厨房。

2 厨房吊顶、墙面、地面应采用燃烧性能A级的部品和材料。

3 厨房应选用抗油污、易清洁的部品和材料,燃气灶一侧的

墙面应耐高温，地面应防滑耐磨、耐污染和易清洁。

4 当涉及适老化改造时，厨房操作台设计及部品选用应考虑老年人站姿操作、坐姿操作及与其他人员共用的情况。

5 厨房收纳宜选用方便拿取的拉篮、抽屉等部品。

6.3.2 卫生间部品的选型应符合下列规定：

1 宜选用整体卫浴。

2 应选用与排水方式相匹配的卫生器具及配件。

3 卫生间地面应防滑、易清洁，防滑性能应满足现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 的要求。

4 应合理选用节水型器具。

5 水龙头应便于开闭操作及调节水温，宜选用恒温阀或恒温龙头等。

6 卫生间插座应配置防溅水型插座，安装高度应适应不同设备设施的高度要求。

7 卫生间坐便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件。

8 卫生间应设应急报警按钮或预留安装条件。

6.4 设备管线

6.4.1 内装改造的设备管线应选用耐腐蚀、使用寿命长、降噪性能好、便于安装及维修的管材、管件，以及连接可靠、密封性能好的管道阀门设备。

6.4.2 内装改造宜采用分户式新风系统，并应符合下列规定：

1 应为新风机检修维护及过滤更换预留操作空间。

2 宜设置热回收装置。

3 宜具备净化功能。

6.4.3 内装改造中生活给水系统所用管材、管件应达到饮用水卫生标准，宜采用给水分水器。

6.4.4 宜选用能效等级高的照明和电气产品、冷热源设备。

6.5 智能化系统

6.5.1 内装改造时应合理搭建智能化系统，配备信息网络系统设备，预留接口，选用符合设计功能要求的智能化部品，并应进行内装一体化设计。

6.5.2 智能化系统宜具备安全防范功能，并应符合下列规定：

1 应安装燃气泄漏报警器、燃气紧急切断阀和燃气安全软管三组安全装置。

2 可视对讲系统宜具有视频监控和访客对讲功能。

3 入户门宜设置智能门锁，可具备人脸识别、指纹识别或密码开启等多种开门方式。

6.5.3 智能化系统宜具备环境和健康监测功能，并应符合下列规定：

1 宜对户内空间的温度、相对湿度、可吸入颗粒物、二氧化碳、甲醛、总挥发性有机化合物等环境数据进行监测。

2 宜具有室内污染物超标监测和智能报警功能。

3 宜配备跌倒监测等健康监测功能。

6.5.4 智能家居部品和设备宜实现互联互通，并宜具备智能提醒、人机交互、远程控制等功能。

6.5.5 智能化系统宜具备智能环境调控和不同场景模式。

7 改造施工

7.1 一般规定

7.1.1 内装改造施工应符合现行国家施工安全、环境保护标准的有关规定，应采用绿色、标准化的施工工艺与施工装备。

7.1.2 内装改造应综合部品选型方案、生产工期、施工条件进行施工组织设计，制定施工方案。应加强各专业工种配合，优化工序交接和成品保护。

7.1.3 内装改造施工宜采用 BIM 技术对施工全过程进行模拟、指导及协调管理。

7.1.4 内装改造完工且自检合格后，应根据改造范围进行质量验收，可由委托方或委托方认可的第三方机构实施。

7.2 内装拆除和基层处理

7.2.1 内装拆除改造前应对拟利用部分进行转移、保护。

7.2.2 内装改造时，宜采用绿色、低噪声、低影响的拆除工具和工法。拆除应确保结构安全和施工安全，现场应采取防噪声、防粉尘污染的措施，并宜进行建筑垃圾、材料包装物的分类回收。

7.2.3 应根据诊断评估结果进行基层处理，以满足部品安装要求，基层处理应符合下列规定：

1 应采取防虫防鼠措施，对孔洞、缝隙等进行封堵。

2 当墙面、地面、顶面存在开裂、空鼓等缺陷或平整度较差时，应进行清理、修复、找平。

3 当墙面或吊顶基层需承重时，应确保基层承载力满足部品

安装要求或采取局部加固措施。

4 卫生间、厨房等有防水、防潮要求的部位，应采取防水、防潮处理措施。满足现行国家标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 的要求。

7.2.4 应对拆除内装后的空间进行测量放线，并设置部品部件安装定位标识，板块类部品安装前应进行预排板。

7.3 设备管线和部品安装

7.3.1 设备和管线施工完成后，应验收合格并形成记录后方可隐蔽。

7.3.2 部品堆放应按照材料种类、安装顺序、安装位置分类堆放，堆放方式应依部品材料的结构特性分为平放、立放、斜放等方式。在楼面上堆放时，应考虑楼面承载能力，尽量分散堆放。

7.3.3 部品装配时应明确部品规格、接口安装方式及安装步骤。

7.3.4 部品安装时应采取缓冲保护措施，不应与既有结构及部品本体发生碰撞，并应确保固定点避开结构薄弱部位及管线位置。

7.3.5 部品安装时，部品与配管连接、配管与主管道连接及部品间连接应采用标准化接口，且应方便安装、使用及维护。

7.3.6 设备管线和部品安装时应留存影像资料。

7.4 工序交接和成品保护

7.4.1 改造施工中各专业工种应配合，不得颠倒工序。交叉作业时，应做好工序交接，对已完成工序的成品、半成品应进行有效防护，确保其表面完好、功能不受影响。

7.4.2 各工序施工完成前，应准备成品保护所需的材料及用品，工序完成后应按部品部件的使用及维护要求，进行成品保护。

7.4.3 内装改造成品保护应符合现行行业标准《建筑装饰装修工程成品保护技术标准》JGJ/T 427 的有关规定。

8 使用和维护

8.0.1 内装改造的全套施工图纸应在相关管理运营机构或物业机构进行备份。

8.0.2 内装改造应制定日常检查与维护更新计划,包含部品的更新、备品备件更换、设备的检修,并宜根据家庭结构的变化特征,向住户提供二次改造方案建议。

8.0.3 内装改造完成后,宜随图纸交付《既有住宅装配式内装改造项目使用说明书》,其中宜包括下列内容:

1 使用注意事项、二次改造的注意事项、被允许及被禁止的事项。

2 主要内装部品与设备管线的使用说明、维护说明、保修卡及其他附件。

3 诊断评估资料和报告、设备管线和部品安装时的影像资料和相关记录。

8.0.4 改造后的内装应进行日常和定期维护,确保正常、安全运行,并应符合下列规定:

1 涉及使用安全的部品部件达到使用期限、不能维持正常功能的部品部件应及时更换。

2 不涉及使用安全的部品部件达到使用期限、暂可继续使用时应增加日常检修的频率,以防影响功能、能效和使用效果。

8.0.5 内装改造项目在日常使用、检修更换和再次改造时,不应损伤主体结构。

8.0.6 宜采用 BIM 技术等信息化手段建立内装部品、设备与管线等的管理档案。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待,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时的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030
- 2 《建筑结构荷载规范》 GB 50009
- 3 《建筑地面工程防滑技术规程》 JGJ/T 331
- 4 《建筑装饰装修工程成品保护技术标准》 JGJ/T 427
- 5 《福建省既有住宅装配式内装改造诊断评估标准》 DBJ/T
13-549

福建省工程建设地方标准

福建省既有住宅装配式内装改造技术标准

DBJ/T 13-548-2026

条文说明

编制说明

《福建省既有住宅装配式内装改造技术标准》DBJ/T 13-548-2026，经福建省住房和城乡建设厅 2026 年 10 月 13 日以闽建科〔2026〕12 号文批准发布，并经住房和城乡建设部备案，备案号为 J18962-2026。

本标准制订过程中，编制组进行了既有住宅装配式内装改造技术的调查研究，总结了我国工程建设领域既有住宅装配式内装改造技术应用的实践经验，同时参考了国外先进技术法规、技术标准，通过试点项目对既有住宅装配式内装改造策划、改造设计、部品选型、改造施工、使用和维护等方面进行了总结、验证。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《福建省既有住宅装配式内装改造技术标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目 次

1	总 则	24
2	术 语	25
3	基本规定	26
4	改造策划	28
4.1	一般规定	28
4.2	诊断评估	28
4.3	实施策划	29
5	改造设计	30
5.1	一般规定	30
5.2	技术适配	30
5.3	功能空间	31
6	部品选型	34
6.1	一般规定	34
6.2	墙顶地系统	34
6.3	厨 卫	35
6.4	设备管线	36
6.5	智能化系统	36
7	改造施工	38
7.1	一般规定	38
7.2	内装拆除和基层处理	38
8	使用和维护	40

1 总 则

1.0.1 本条阐释了制定本标准的目的和意义。既有住宅普遍存在着品质低下、设备管线老化、空间适应性差、能耗较大等问题，无法适应人民群众日益提升的居住需求。在城市更新的背景下，迫切需要提升既有住宅品质，转变传统改造方式，将“老房子”改成“好房子”。既有住宅装配式内装改造通过应用装配式内装新技术、新材料、新工艺和新产品，可以有效提升居住品质、施工效率和环保水平，减少改造所带来的干扰、影响和污染，并且有利于提升空间的灵活性和后期维护改造的便捷性。

1.0.2 本标准规定的既有住宅装配式内装改造，通常是指城镇既有住宅的户内改造。其他既有居住类建筑的改造，使用者可根据实际情况和经验自行判断是否可采用。

2 术 语

2.0.1 本条对既有住宅装配式内装改造进行了术语解释。以工业化建造原则和装配式内装技术、部品进行既有住宅装配式内装的改造，使其性能提升，更为符合使用需求。

2.0.2、2.0.3 参照开放建筑等住宅可持续发展领域的理念，住宅可分为不变的支撑体和可变的内装体。既有住宅现状情况复杂，按照内装改造中能否更改的原则进行划分，可将既有住宅分为主体结构与内装两个部分。外窗、外墙内侧虽然是住宅的围护部分，但在改造中与内装一起更换的情况较多，因此在本标准中也将其纳入内装部分。

2.0.6 改造策划是既有住宅装配式内装改造的重要环节，有效的改造策划需要结合全面、客观的诊断评估展开，通过调查、检查、检测等，进行既有住宅现状条件分析，以此作为改造目标、技术路径、资源协调与实施方式等内容的重要依据。诊断评估需符合地方标准《福建省既有住宅装配式内装改造诊断评估标准》DBJ/T 13-549 的有关规定。

3 基本规定

3.0.1 对既有住宅装配式内装改造流程作以下说明：

既有住宅装配式内装改造项目启动后，首先需进行改造策划，包含调查、检查、诊断评估等内容，根据既有住宅现状条件与改造需求等，确定改造范围和改造目标等内容，制定改造策划方案。如涉及结构检测与加固，需按相关规定处理。

根据策划方案确定改造设计和技术综合解决方案，确定部品类型、规格和连接方式等。

在完成改造施工的内装拆除环节后，需要进行现场复查，根据复查结果调整改造策划、设计与技术、部品选型等方案，进而展开施工安装、工序交接和成品保护等。

最后，进行使用、检修和维护。

3.0.2 既有住宅情况复杂、需求多样。在既有住宅装配式内装改造前，需收集相关技术资料，对住户改造需求进行调查，针对结构、墙体、管井管线、物理环境等方面进行现场检查、检测，进而展开诊断评估，分析装配式内装改造技术在既有住宅中的适用条件，制定改造策划方案。

3.0.3 既有住宅的安全性与可靠性是既有住宅装配式内装改造的前提。在现场检查、检测、改造施工等阶段，均需要避免对结构、消防等造成损害，一旦发生，将构成风险，造成不可逆的严峻后果。例如，对主体结构的破坏将降低既有住宅的安全性和耐久性，影响其后续工作年限；不当的电气线路改造、对消防设施的破坏或对消防通道的阻塞，将危及电气安全与疏散安全等。

3.0.4 既有住宅中设备管线敷设于主体结构中的做法非常普遍，

这不利于住宅后续的检修维护和更新。因此，当内装改造涉及更换设备管线布局时，建议优先采用管线分离的做法，避免因对墙体等结构构件的损害而影响结构安全，同时也有利于后期的检修维护和未来改造。

3.0.5 本条对内装改造系统化解决方案的内容做出规定：

3 建议对声、光、热湿环境性能、空气质量、水质等方面进行诊断评估并采取优化措施。例如，可以通过采用高隔声的装配式隔墙、地面及门窗等部品，提升声环境性能和居住私密性；通过门窗和室内照明等方面的统筹考虑，优化室内光环境；通过内保温技术、性能良好的门窗等提高既有住宅的热工性能和能源效率；通过新风系统、绿色建材与部品、净水系统等提升室内空气质量、水质等。

3.0.8 既有住宅装配式内装改造采用干式工法，在改造施工中，可通过科学合理的组织，实现多项改造工序的同步实施，可提高资源利用效率，减少现场裁切和建筑垃圾，减少对周围的影响。

4 改造策划

4.1 一般规定

4.1.1 改造策划目标的确定,除了功能提升、性能改善等内容外,还需要统筹考虑既有住宅主体结构后续的工作年限,以免造成资源浪费。改造策划包含多项内容,建议由项目设计团队实施,从而将改造策划的内容贯彻到设计实施中。如果涉及结构检测和鉴定,需要按照现行国家、行业标准的有关规定,委托具备相关资质的机构实施。

4.2 诊断评估

4.2.1 以标准化手段规范既有住宅装配式内装改造的诊断评估流程,不仅有利于筑牢住房安全底线,更能通过装配式内装技术的推广应用,改善老旧住宅功能不足、品质不高、能耗较大等痛点,落实国家“老房子”变安全舒适绿色智慧的“好房子”建设目标,也是城市体检制度在住宅内装改造领域的细化延伸。

4.2.2 既有住宅现状的检查与检测工作需采用相关设备进行辅助,如内窥镜、声级计、照度计等,并通过数据、文字、影像等方式记录结构、墙体、空间、设备管线的使用情况和质量缺陷等。可以采用三维激光扫描仪对既有住宅原状进行扫描,转换成点云模型,辅助绘图与分析偏差,并留存原始信息。

4.2.5 本条对现状诊断评估作出规定:

4 当进行空间格局更改的可行性分析时,需要分析墙体、梁、柱、楼板等结构构件对空间布局的影响,分析非承重内隔墙及门

窗洞口的位置及可改性，分析设备管线位置、尺寸对布局的影响及可改性，还要分析空间尺寸、墙面、地面和顶面平整度等对标准化设计和部品的影响。

4.2.7 当进行方案比选时，在满足结构安全性与功能合理性的前提下，需要考虑住户需求契合度、空间的适应性与可变性、住宅的独立性、部品应用及维护更新、物理环境性能提升、绿色与低碳、耐久性与品质提升、实用性与经济性等因素。

4.3 实施策划

4.3.1 既有住宅装配式内装改造项目需要综合项目条件制定资源协调方案，合理组织人力、物力和设备资源，在保证质量满足要求的前提下，优先选择产地或贮存地较近的材料、部品。合理组织实施方案，有利于优化改造工序，减少交叉作业和重复施工，降低施工影响，综合提升改造效率。

5 改造设计

5.1 一般规定

5.1.1 既有住宅装配式内装改造设计不仅需要满足近期的使用需求，还需前置考虑家庭结构、功能需求等因素变化的可能性，例如增加家庭成员、未来居家养老、居家办公等，满足居住者家庭全生命周期使用的灵活适应性需求。因此，为了增强住宅空间的适应性，需要在改造设计之初考虑多种使用场景和使用方式的需求，同时兼顾今后再次改造的可能性。

5.1.2 既有住宅装配式内装改造中的技术适配是后续各功能空间设计、部品选型的前提，通过采用适宜的装配式内装技术可以实现采光、通风、隔声、隔热等室内物理环境的改善和提升。

5.1.3 既有住宅装配式内装改造需要实现室内各功能空间、机电设备、内装部品等方面的协调与一体化设计，并且综合考虑改造设计、部品生产、装配施工、使用维护等各阶段协同工作的系统性要求。

5.2 技术适配

5.2.1 框架结构对空间限制较少，具备较好的灵活性，建议优先采用同层排水、同层排烟、管线分离技术，并重新规划空间。相较之下，剪力墙结构对空间限制较大，可以结合结构构件位置对空间布局、管线设备进行适当的规划调整，尽可能实现管线分离。砖混结构一般更为老旧，且原有结构对空间布局调整的限制较大，在实现管线分离较为困难的情况下，建议以装配式内装部品应用

为主，以方便未来检修为原则，采用易于更换的管线材料，在适宜的位置结合检修口、局部吊顶、木作柜体等进行局部的管线分离。

5.2.2 厨房和卫生间空间面积小、管线设施复杂，需要优先考虑其空间设计与技术选型。为了设备管线的安装和后期检修维护条件的便利性，在综合原有空间布局的基础上，建议将用水空间集中布置，但需避免出现排水点位的不合理更改，造成卫生间处于楼下居室空间上方等不合理情况。

5.2.4 在条件允许的情况下，建议优先采用同层排烟技术将厨房油烟直排户外，可以有效防止公共烟道排烟导致的厨房串味、烟道火灾等问题和隐患。在烟道与外墙交接处需设置止逆阀门，防止烟气倒灌。

5.2.5 设置检修口是为了方便对设备管线进行维修和养护，检修口要优先设置在接口连接处和设备安装处。

5.2.6 既有住宅装配式内装改造需要结合福建省当地的气候特点，提升隔热、防潮、通风等性能。可通过采用内保温技术、更换性能好的门窗部品等方式提升热工性能；可通过合理的地面、隔墙、墙面、门窗部品选型与构造设计提升隔声性能；可通过合理的材料选型与新风设备确保空气品质。

5.3 功能空间

5.3.1 功能空间的改造需要根据住户日常行为习惯、使用需求和人体工学尺度要求进行布局和流线的优化，并尽可能提高空间的灵活性与可变性，便于日后利用轻质隔墙、移动隔断等实现空间可分可合，符合不同使用场景的需求。

5.3.2 本条对各功能空间设计做出规定：

1 既有住宅户内的结构构件，需要在改造设计中综合考虑其位置关系、影响作用，并将保障结构的安全置于首位，避免任何损害结构承载能力与整体稳定性的行为。改造设计不允许削弱主

体结构的承载力，也需避免超出原结构的荷载范围，上述行为将导致既有住宅结构耐久性和安全性降低，进而对人民生命财产安全产生威胁。

2 厨卫等用水空间的改造需要考虑点位的布置方式，例如需综合考虑排水系统管路长度、坡度合理设置点位，避免造成排水不畅等问题。

4 既有住宅户型可能存在部分功能空间面积不足的问题，在条件允许的情况下，可以采用从相邻房间借用部分空间的措施实现面积的扩大，需要注意垂直相邻的上下层住宅对改造的影响，例如卫生间需避免设置在其他住户的卧室、起居室、厨房或餐厅的上层。

5.3.3 本条对玄关改造做出规定：

2 地方标准《福建省既有住宅适老化改造工程技术标准》DBJ/T 13-421-2023 第 6.2.2 条规定：“入户过渡空间的通行净宽不宜小于 0.90m。针对乘坐轮椅的老年人，宜满足不小于 1.20m × 1.60m 的轮椅转向空间”，当既有住宅玄关空间面积有限时，可结合墙面、户门、坐凳、储物柜等设置扶手或可撑扶的家具，以满足普通住户与老年人通行、换鞋、取放物品等行为需求。

3 当既有住宅户型中无玄关空间时，宜靠近户门设置相应的功能区域。

5.3.5 本条对卧室改造做出规定：

1 卧室改造应优先根据功能需要和空间大小选择尺寸、种类适宜的家具及设施，家具、设施布置后需满足通行和使用的要求，主要通道净宽不小于 600mm。

2 为保证卧室的私密性，床具尽量不要紧靠外窗或正对卫生间门，无法避免时建议采取装饰遮挡措施。

5.3.7 本条对卫生间改造做出规定：

1 卫生间内便器、洗浴器、洗面器等卫生器具的布置需结合现状空间条件、住户使用需求和点位来确定，改造后需满足人体活动的需要。当涉及适老化改造时，还需要考虑老年人行为特征

和使用场景。

2 卫生间容易因湿滑而发生磕碰、摔倒，特别是老年人行动不便，摔倒后容易堵住内开门导致难以救援。因此，考虑到卫生间使用的安全性和适老性，当卫生间门向内开启时，需预留改造成向外开启或推拉开启的空间，即当卫生间门改为向外开启或推拉开启时，门能充分开启，满足通行净宽要求。当设置能从外部一键拆卸的卫生间门时，可以视作符合本条第2款的规定。

3 卫生间建议优先采用干湿分区的做法，并根据住户需求和现状条件确定各分区的功能和位置。

5.3.8 本条对阳台改造做出规定：

1 关于阳台栏杆设计的荷载标准可参见国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012 中第5.5.2条的规定：“住宅、宿舍、办公楼、旅馆、医院、托儿所、幼儿园等场所的栏杆顶部水平荷载标准值应取 1.0kN/m ”。

6 部品选型

6.1 一般规定

6.1.1 部品部件性能指标需明确，对应的设计方法需完备，配备明确的安装方法，并提供或指定安装配件的型号，专用的安装配件在采购部品时需和部品同时提供。

6.1.2 既有住宅装配式内装改造需充分考虑部品部件、设备管线维护与更换的要求，采用易维护、易拆换的技术和部品，或采用可逆安装的构造。

6.1.5 既有住宅装配式内装改造所选用的部品，其规格、性能需满足设计要求并符合现行国家标准的有关规定。例如，隔墙部品需结合所在空间的设计要求考虑隔声、耐撞击、耐水耐潮等性能；地面部品需满足承载力、刚度、防水、防滑、耐磨、抗冲击、隔声、防虫防鼠等相关性能要求；厨卫的环保、防火、防滑、防水等性能需满足相关要求。

6.2 墙顶地系统

6.2.1 本条对隔墙及墙面部品选型做出规定：

3 在进行隔墙及墙面部品选型时，需要统筹考虑管线敷设的需求，将管线敷设在隔墙内部，并设置检修口，这样可以在不额外占用空间的同时实现管线分离，达到易于检修的效果，这是一种值得提倡的方式。

6.2.3 本条对地面部品选型做出规定：

3 住宅各功能空间由于性能、饰面装饰等方面的要求不同，

同时卫生间等有排水需求的房间可能有降板、架空等需求，因此不同地面部品交接时需对接稳固、接口平整。

6.2.4 门窗选型时，可以对门窗可开启比例、传热系数和太阳得热系数等方面提出要求。

6.2.5 本条对外窗部品选型做出规定，建议采用系统窗：

2 在建筑窗口无外遮阳的情况下，对于有遮阳性能要求的外窗，可以采用窗户系统本身的中置遮阳设施，如中空玻璃内置百叶、卷帘等，也可以选择遮阳系数低的玻璃，以实现一定的遮阳隔热作用。

6.2.7 收纳系统的设计通常不是独立存在的，而是结合建筑空间设计、管线分离的需求、所需收纳的物品种类和数量等因素统筹决定的。所以收纳部品的选型一方面要从使用需求出发，另一方面要统筹考虑所涉及的墙、顶、地、设备、管线等，考虑使用的便利性、装配的方便性以及检修维护的可能性。

6.3 厨 卫

6.3.1 本条对厨房部品选用做出规定：

1 整体厨房是由工厂生产、现场装配的满足炊事活动功能要求的基本单元模块部品。既有住宅装配式内装改造建议选用整体厨房，可提升厨房空间品质，保障产品质量。选型时需要结合空间净尺寸、功能需求、设备管线特别是排烟方式等因素进行统筹考虑。

4 根据地方标准《福建省既有住宅适老化改造工程技术标准》DBJ/T 13-421-2023 中第 6.5.3 条规定：“站姿操作的操作台面下宜预留膝盖及脚尖可伸入的空间，台下凹入空间净高不宜小于 0.65m，且净深不小于 0.15m”，“坐姿操作的操作台台下空间净高不宜小于 0.65m，且净深不宜小于 0.30m，以满足轮椅最小转向宽度，便于轮椅进入及老年人坐姿操作”。

5 厨房收纳需考虑住户拿取物品的流线和方便性，特别是当

涉及适老化改造时，建议选用升降式拉篮等部品以方便老年人拿取。

6.3.2 本条对整体卫浴部品选用做出规定：

1 整体卫浴是由工厂生产、现场装配的满足洗浴、盥洗和便溺等功能的基本单元模块化部品。既有住宅装配式内装改造建议选用整体卫浴，因其具有质量品质高、安装与维护便捷等优势。选型时需要结合空间净尺寸、功能需求、设备管线特别是排水方式等因素进行统筹考虑。

4 国家现行标准《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870 和《节水型生活用水器具》CJ/T 164 对节水型器具进行了规定。

6 根据行业标准《工业化住宅尺寸协调标准》JGJ/T 445-2018 中第 9.2.7 条的规定，插座安装高度需要适应不同设备设施的高度要求，一般为 300mm、1500mm、1800mm。当涉及残疾人、老年人等特殊人群使用时，需要根据插座所服务的设备、设施来确定。

7 为防止如厕、洗浴时滑倒、跌倒，特别是当涉及老年人群使用时，需要在坐便器、浴缸、淋浴器等位置设置方便抓握的安全扶手。即便当前尚未涉及适老化改造需求，也需要预留日后安装的条件。

6.4 设备管线

6.4.3 给水分水器的给水方式，两端外管道无连接点，漏水概率小、安全性高，每个用水点通常由单独一根管道独立敷设，流量均衡，压力变化小。在分水器安装位置需设置检修口，便于定期检查及维修。

6.4.4 照明产品选型时可以对照明质量、照明功率密度、能效等级等提出要求，空调等冷热源设备可以对节能性提出要求。

6.5 智能化系统

6.5.1 智能化系统和相关部品选型时需要考虑接口及安装条件，部分产品如智能马桶、智能洗碗机等在部品选型阶段需要明确用水点位、电源插座的具体技术参数和安装条件，避免在后续改造施工阶段出现产品无法安装或功能无法实现的问题。

6.5.4 常见的智能家居部品和设备如电视、空调、照明、门窗、窗帘、马桶、扫地机器人、炉灶、洗碗机等实现互联互通、远程操控等功能，可以提升空间使用的便利性，选用时需要关注操作界面的简洁明了。

6.5.5 智能电动窗帘、遮阳装置结合人工智能等技术及环境监测系统，可以实现对室内光环境和热环境的智能调整。常见的场景模式如归家模式、离家模式、影院模式等。

7 改造施工

7.1 一般规定

7.1.2 既有住宅装配式内装改造的施工组织设计及施工方案需体现装配式内装的技术优势和干式工法的特点。施工组织设计的编制需符合现行国家标准《建筑施工组织设计规范》GB/T 50502 的规定。既有住宅装配式内装改造建议参照以下工序流程进行整体组织设计：内装拆除、放线、基层处理、管线和设备安装、部品和设备装配、收边收口和成品保护等。

7.1.4 施工方进行自检，满足交付条件后，可交付委托方并根据情况实施验收，验收可由委托方（业主）实施，也可由委托方（业主）委托第三方公司进行，验收的主要内容可包含与图纸的符合性、设备功能完整性、收边收口情况等。根据项目特点和基础情况，验收时可参照现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242、《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303 和现行地方标准《建筑装修工程质量验收标准》DBJ/T 13-46 等相关专业验收标准的规定。

7.2 内装拆除和基层处理

7.2.2 既有住宅改造传统拆除工程往往存在着拆改噪声大、干扰多、污染浪费严重等问题，既有住宅装配式内装改造建议优先采用低影响的拆除工具和设备，从而减少对周围住户的影响，减少建筑垃圾和环境污染。

7.2.3 本条对基层处理作出规定：

4 部品与墙面连接处的防水、防潮处理需提前完成，确保无漏水点；预留、预埋管道、设备连接处需严密，不得有渗漏，软管连接部位要用卡箍紧固；软管连接需严密，不得有漏气现象；接口处需采取密封加固措施。

7.2.4 测量放线过程中，需要复核整体厨房、整体卫浴等部品的安装尺寸和安装空间，测量放线的精度需要与对应的部品部件的制造和安装精度相协调。板块类部品安装前需进行预排板，减少现场裁切。

8 使用和维护

8.0.4 建议住户进行日常和定期的检查、维护，常见的检查项有：吊顶下垂、面板脱落、表面裂损；墙面裂损与脱落、面砖空鼓、干挂墙面板松动、饰面板划损；地面裂损、地砖空鼓；门窗及部件破损、开启扇晃动、密封胶条开裂脱落；照明灯具等设备功能损坏、出现异响；渗漏、漏电；整体卫浴、整体厨房、整体收纳等部品裂损、渗漏、部件脱落等状况。

既有住宅装配式内装改造中的材料及部品部件有各自的耐久年限，建议住户在到达耐久年限时要对部品部件进行相应的维修或者更换。如水龙头、阀门、卫生器具、管线接口可按照使用寿命 5 年进行评估，墙面、顶面、地面的饰面层建议按照 5 年~10 年进行评估，热水器、空调、新风等设备建议按照 10 年进行评估等。