

福建省工程建设地方标准

DB

工程建设地方标准编号： DBJ/T 13-549-2026

住房和城乡建设部备案号： J 1 8 9 6 0 - 2 0 2 6

福建省既有住宅装配式内装改造 诊断评估标准

Diagnostic and assessment 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 诊断评估标准

Diagnostic and assessment 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 13-549-2026

住房和城乡建设部备案号： J 1 8 9 6 0 - 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. 预调查；5. 检查与复查；6. 诊断评估；附录。

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：福建省建筑设计研究院有限公司
上海市建筑装饰工程集团有限公司
福建省建设工程造价总站
福建省建筑装饰行业协会
清华大学

北方工业大学

上海市建设协会

中交浚浦建筑科技（上海）有限公司

广东东鹏控股股份有限公司

安徽新华学院

本标准主要起草人：苗青 周静敏 刘仲辰 方兴
陈癸武 张富城 伍曼琳 陈一凡
郝学 秦姗 江旖旎 严良忠
蔡理怀 常斯嘉 孙力扬 王舒媛
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

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

目 次

1 总 则	1
2 术 语	2
3 基本规定	3
3.1 一般规定	3
3.2 诊断评估流程	3
3.3 检查方法	3
4 预调查	5
4.1 基础资料	5
4.2 住户需求	5
5 检查与复查	7
5.1 空间与环境现场检查	7
5.2 主体结构现场检查	8
5.3 内装现场检查	9
5.4 内装拆除后现场复查	11
6 诊断评估	12
6.1 现状诊断评估	12
6.2 可行性与适用性诊断评估	13
6.3 诊断评估报告	14
附录 A 既有住宅检查汇总表	15
附录 B 诊断评估报告模板	23
本标准用词说明	26
引用标准名录	27
附：条 文 说 明	28

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	2
3	Basic Requirements	3
3.1	General Requirements	3
3.2	Diagnostic Assessment Process	3
3.3	Inspection Method	3
4	Preliminary Investigation	5
4.1	Basic Information	5
4.2	User Requirements	5
5	Inspection and Re-inspection	7
5.1	Spatial and Environmental On-site Inspection	7
5.2	Structural On-site Inspection	8
5.3	Interior Decoration On-site Inspection	9
5.4	On-site Re-inspection after Interior Decoration Demolition	11
6	Diagnostic Assessment	12
6.1	Current State Diagnostic Assessment	12
6.2	Feasibility and Applicability Diagnostic Evaluation	13
6.3	Diagnostic Evaluation Report	14
Appendix A Existing Residential Inspection Summary Form		15
Appendix B Diagnostic Evaluation Report Template		23
Explanation of Wording in This Standard		26
List of Quoted Standards		27
Addition: Explanation of Provisions		28

1 总 则

1.0.1 为推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，以装配式方式改善福建省既有住宅品质，规范既有住宅装配式内装诊断评估技术，为改造设计提供依据，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于福建省既有住宅进行装配式内装改造的诊断评估活动。

1.0.3 福建省既有住宅装配式内装改造诊断评估除应符合本标准外，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 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。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 内装改造应基于文件资料、住户需求调查、现场检查和检测结果进行诊断评估。

3.1.2 诊断评估严禁损害既有住宅的结构、消防安全。

3.1.3 诊断评估的实施人员应准确、专业、全面地进行预调查、现场检查与复查、诊断评估。

3.1.4 诊断评估应按本标准附录 A、附录 B 的规定形成既有住宅检查汇总表和诊断评估报告，并留取文档、录音、照片、视频等资料，相关人员应签字确认。

3.2 诊断评估流程

3.2.1 内装改造诊断评估应按照预调查、现场检查、现状诊断评估、内装拆除后现场复查、可行性与适用性诊断评估的流程进行。

3.2.2 经诊断评估可进行改造的既有住宅应按照地方标准《福建省既有住宅装配式内装改造技术标准》DBJ/T 13-548 的有关规定进行内装改造设计和实施。

3.2.3 在现状诊断评估、可行性与适用性诊断评估中涉及结构检测、鉴定时，应满足现行国家、行业标准的有关规定。

3.2.4 经结构检测、鉴定和诊断评估不适宜改造的既有住宅，应在诊断评估报告中明确。

3.3 检查方法

3.3.1 测量、检测所使用的器具、仪器、仪表等应符合现行国家标准的有关规定，有检定周期要求的还应在检定合格周期内。

3.3.2 既有住宅的尺寸测量应采用卷尺、激光测距仪、三维激光扫描仪等工具，平整度、垂直度测量应采用靠尺、塞尺、激光投线仪等。

3.3.3 物理环境检查宜采用照度计、温湿度计、水质检测仪、声级计等仪器，外墙热工缺陷可采用红外热成像仪检查。外窗气密性、水密性检查可采用手试、纸条、烟笔等方法。

3.3.4 可通过敲击或借助钢筋探测仪、超声波检测仪等，结合构件布局或原始设计图纸综合判断构件承重情况。

3.3.5 结构检测应符合现行国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021、《砌体工程现场检测技术标准》GB/T 50315、《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344、《钢结构现场检测技术标准》GB/T 50621 和《混凝土结构现场检测技术标准》GB/T 50784 的有关规定。

3.3.6 裂缝宽度至少应测量两个位置，宜采用裂缝卡比照并拍摄影像资料。

3.3.7 饰面空鼓可采用敲击法进行检查。

3.3.8 拍摄的影像资料应涵盖所有功能房间使用情况和重点位置特写。

4 预调查

4.1 基础资料

4.1.1 预调查应收集既有住宅的相关资料，并应包括下列内容：

- 1 建成年代。
- 2 结构类型。
- 3 所在楼栋改建、扩建情况。
- 4 图纸资料，如施工图、竣工图。

4.1.2 应收集既有住宅的报修记录、历次装修改造图纸。

4.1.3 应调查既有住宅的供配电系统及用电容量，通信与有线电视配套网络，燃气、给水排水等市政基础设施条件。

4.1.4 应调查装修管理规定，包括手续、工期、施工时段、材料运输、垃圾清运等。

4.2 住户需求

4.2.1 住户需求调查宜通过问卷、访谈的方式进行。

4.2.2 应对住户的家庭结构、生活习惯、使用偏好进行调查。

4.2.3 应对既有住宅各房间功能、尺度的住户满意度及原因进行调查。

4.2.4 应进行既有住宅物理环境的住户满意度调查，调查应包含声环境、光环境、热湿环境、景观环境、空气环境、水环境、网络环境。

4.2.5 应对住户空间规划、功能和储物需求、设备部品的偏好进

行调查。

4.2.6 应对住户改造周期、预算范围进行调查。

4.2.7 应对住户的未来使用需求、使用期进行调查。

4.2.8 应对住户的装配式内装技术接受度、空间占用敏感度进行调查。

5 检查与复查

5.1 空间与环境现场检查

5.1.1 诊断评估应对既有住宅空间尺寸进行测绘，并应包括下列内容：

- 1 各房间面宽、进深、净高，净高应包含梁底高度和板底高度。
- 2 各房间功能和部品、设备、家具布置现状。
- 3 墙、梁、柱等构件的位置与尺寸。
- 4 门窗洞口的位置与尺寸。
- 5 设备平台的位置与尺寸。
- 6 当户内地面存在高差时，高差的位置与尺寸。

5.1.2 应对既有住宅外部环境进行检查，并应包含下列内容：

- 1 所在楼栋单元和层数及楼栋在住区中的位置、朝向、条件。
- 2 电梯情况，大型物件、构件垂直运输的条件。
- 3 户外走廊状况、同层住户的位置关系。
- 4 公共管道井现状，管道类型，积水、管线破损和老化情况。
- 5 住宅室内外高差。

5.1.3 应结合住户物理环境满意度调查结果对物理环境进行现场检查，并应符合下列规定：

- 1 对室内噪声状况、噪声来源进行检查，宜采用声级计对墙体等构件隔声性能进行检查。
- 2 检查自然采光情况，宜采用照度计测量。
- 3 对可利用的景观环境进行检查。

4 热湿环境检查通风状况，并宜对外墙、外窗等构件的热工性能进行检查、检测。

5 应检查水质与水压、漏水情况，宜采用水质检测仪进行测试。

6 检查户内的空气品质、反味与串味状况。

5.2 主体结构现场检查

5.2.1 对既有住宅的结构应进行现场检查与测绘，并应确认结构类型。

5.2.2 既有住宅为剪力墙结构时，现场检查应包含下列内容：

1 承重墙体、承重梁等结构构件的位置、尺寸，以及与图纸的符合性。

2 结构构件及节点连接处裂缝、渗漏、混凝土严重剥落、钢筋外露和锈蚀等损伤。

3 结构构件表层剥落、疏松、蜂窝、腐蚀等劣化问题。

4 结构构件后开洞、拆改、加固改造痕迹。

5.2.3 既有住宅为砌体结构时，现场检查应包含下列内容：

1 承重墙、圈梁、构造柱的位置、尺寸，以及与图纸的符合性。

2 结构构件裂缝、渗漏，承重墙与楼板、圈梁、构造柱的节点连接缺陷，以及圈梁、构造柱混凝土严重剥落、钢筋外露和锈蚀等损伤。

3 承重墙、楼板、圈梁、构造柱表面起砂、粉化、空鼓、酥碱、返潮等老化、劣化问题。

4 承重墙、圈梁、构造柱、楼板后开洞、局部拆改、加固改造痕迹。

5.2.4 既有住宅为框架结构时，现场检查应包含下列内容：

1 结构构件的位置、尺寸，以及与图纸的符合性。

2 结构构件及节点连接处裂缝、渗漏、混凝土严重剥落、钢筋外露和锈蚀等损伤。

3 构件表面起砂、粉化、混凝土轻微剥落等劣化问题。

4 构件拆改、加固改造痕迹。

5.2.5 既有住宅为钢结构时，现场检查应包含下列内容：

1 结构构件的位置、尺寸与图纸的符合性。

2 结构构件及节点连接处焊缝开裂、螺栓松动、构件锈蚀等损伤。

3 构件的防火涂层剥落、防腐涂层剥落等劣化问题。

4 构件的拆改、加固改造痕迹。

5.2.6 既有住宅为框架—剪力墙结构时应按本标准第 5.2.2 条、第 5.2.4 条的规定进行现场检查。

5.3 内装现场检查

5.3.1 对既有住宅墙体和墙面应进行现场检查，并应包括下列内容：

1 涉及安装扶手、橱柜等时墙体的承载能力。

2 墙面的平整度与垂直度。

3 各房间饰面类型和外观缺陷，包括空鼓、饰面脱落、水渍、发霉与玷污、虫蚁蛀蚀、鼠类啃咬痕迹。

5.3.2 对既有住宅门窗应进行现场检查，并应符合下列规定：

1 检查窗框类型与玻璃、纱窗配置，应检查门的类型。

2 检查门窗表面缺陷、窗玻璃松动与损坏情况，纱窗破损情况。

3 检查外窗开启扇和门的启闭灵活性，应检查门窗五金生锈、变形、错位、松动情况，应检查窗的防脱落装置及其有效性。

4 检查外窗的气密与水密性，以及密封胶条脱落、老化现象。

5 检查窗台、飘窗台面裂缝、损伤状况。

6 检查落地窗、飘窗护栏或防撞措施的设置及有效性。

5.3.3 对各房间顶面类型与材质应进行现场检查,并应符合下列规定:

1 金属等板块类吊顶应检查顶面变形、松动、锈迹等外观缺陷,并应检查内部高度与管线情况。

2 涂饰顶面应检查表面平整度,以及表面水渍、开裂、起翘、空鼓等外观缺陷。

5.3.4 对各房间地面应进行现场检查,并应包括下列内容:

1 饰面类型及脱落、裂缝、空鼓起翘等地面外观缺陷,木地板类地面还应检查架空情况和虫蚁蛀蚀、鼠类啃咬痕迹。

2 厨房、卫生间等用水空间的地面存在高差时宜进行局部凿剔,确认防水层和结构楼板的位置和抹灰层的厚度。

5.3.5 对既有住宅的排烟方式应进行现场检查,并应符合下列规定:

1 当为直排烟时,应检查外墙排烟口的位置、尺寸并在测绘图纸中标注,同时应检查墙面污染情况。

2 通过烟道排烟时,应检查烟道的位置、尺寸并在测绘图纸中标注,应检查排烟口现状,宜通过内窥镜检查烟道内部情况。

3 宜通过烟雾试验等方法检查烟道密封情况。

5.3.6 应参照顶面点位进行对比确认排水点位位置,并在测绘图纸中标注;对排水管、地漏等排水设施的材质和规格尺寸应进行检查,宜通过内窥镜检查排水管锈蚀、阻塞情况。

5.3.7 应检查给水主管、水表的位置,供热水方式和相应设备位置,并在测绘图纸中标注。

5.3.8 应检查并在测绘图纸中标注燃气管道和燃气表的位置,应检查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安装情况。

5.3.9 应检查并在测绘图纸中标注新风、空调等设备的内外机位置和现状。

5.3.10 应检查配电箱和配线箱位置，确认用电容量和通信系统光纤、有线电视系统、安全防范系统、火灾报警系统等信息。

5.3.11 应检查等电位联结的位置与有效性，宜检查室内开关、插座位置，确认有无明敷、外露的强弱电情况。

5.3.12 应记录拟利旧的部品、设备、家具的规格、尺寸、型号、外观、功能。

5.3.13 拟利旧的饰面墙板、吊顶板，应检查后置埋件的牢固性。

5.4 内装拆除后现场复查

5.4.1 内装拆除后应对空间的尺寸进行复查，并对墙、梁、柱、楼板等构件的位置、尺寸，以及门窗洞口、地面高差等位置和尺寸进行核对。

5.4.2 对结构构件的现状应进行复查，应对裂缝、钢筋外露、锈蚀、拆改等问题进行二次确认。

5.4.3 对墙体和墙面、顶面、地面应进行复查，应检查基层材料劣化、裂缝、保温层粉化失效等情况，应检查墙面、顶面、地面的基层材料表面劣化和平整度情况。

5.4.4 当门窗保留时应复查连接部位牢固性，查看裂缝、松动等损伤。

5.4.5 对排水点位应进行复查，应检查排水立管、横支管裂缝、渗漏情况，宜通过内窥镜等设备检查排水管道老化、堵塞情况。

5.4.6 应检查烟道破损情况，宜通过内窥镜等设备检查烟道堵塞现象。

6 诊断评估

6.1 现状诊断评估

6.1.1 现状诊断评估应在预调查和现场检查后、拆除前实施，应全面分析既有住宅的现状与改造需求。

6.1.2 应由结构专业人员进行主体结构诊断评估，当出现下列情况之一时，应在诊断评估报告中明确结构检测鉴定要求：

1 现场结构出现结构构件拆除、后开洞口、增加荷载较大的墙体等改造痕迹，与原始图纸不符。

2 结构构件、节点出现贯通、宽度大的裂缝。

3 钢筋外露、混凝土严重剥落等严重表面缺陷。

4 其他经现场检查判定可能影响到结构安全的情况。

6.1.3 应评估预调查的资料完整性，原始图纸资料缺失时，应提示拆除后条件变化大的可能性。

6.1.4 应评估内装改造需要的用电扩容、光纤入户等外部基础条件。

6.1.5 当检查中存在漏水、外立面破损、排水立管渗漏等涉及其他住户和公共设施的情况，应在诊断评估结果中建议报告物业部门处置。

6.1.6 应根据住户需求调查和现场空间与环境、主体结构、排水点位检查结果诊断评估住宅空间格局更改和调整的可行性。

6.1.7 应根据住户需求调查和空间与环境、内装现场检查结果，对可利用的资源以及各项物理环境的改善迫切性进行诊断评估，提出针对性内装改造建议。

6.1.8 应根据住户需求调查、内装现场检查结果，分析饰面和设备的老化和劣化程度和住户的需求、偏好，诊断评估内装改造的范围，应评估内装饰面、部品设备、家具的利旧可行性。

6.1.9 应合理诊断评估下列装配式技术的可实施性与难点：

1 同层排水技术应根据住户需求、管理规定、净高和地面高差、排水点位、排水管劣化情况等进行评估。

2 同层排烟技术应根据厨房尺寸与布局、外墙条件与周边环境、串味情况、管理规定等进行评估。

3 管线分离技术应根据尺寸情况和未来需求，评估空间占用和效益。

4 架空地面技术应根据房间净高、管线分离需求、隔声需求等进行评估。

5 整体收纳技术应根据住户需求、空间尺寸、墙面基层情况等进行评估。

6 整体卫浴技术应根据住户需求、卫生间空间尺寸、净高与高差、给排水条件、周边墙体和门洞情况等进行评估。

7 整体厨房技术应根据住户需求、厨房空间尺寸、排烟条件、排水与燃气点位、墙面基层等情况进行评估。

8 新风换气技术应根据住户需求、现场通风检查情况、空间尺寸、设备平台条件等进行评估。

9 其他装配式内装技术应结合需求、现场情况和技术特点进行可实施性评估。

6.2 可行性与适用性诊断评估

6.2.1 可行性与适用性评估应在现场复查、内装改造方案初步设计完成后实施。

6.2.2 应针对内装改造设计方案进行可行性评估，并应包含下列内容：

- 1 空间格局改造的可实施性。
 - 2 点位布局的可实施性。
 - 3 所选用装配式内装技术的可行性。
 - 4 装配式部品应用及安装空间的可行性。
 - 5 工序、工期、人员、成本的可行性。
 - 6 总体可行性结果和优化建议。
- 6.2.3** 存在多个内装改造设计方案时应评估适用性,并按照下列原则给出推荐次序:
- 1 选择与住户需求契合度高的方案。
 - 2 选择空间适应性好、具有可变性的方案。
 - 3 选择实现同层排水、同层排烟技术,住宅独立性好的方案。
 - 4 选择管线分离的方案和部品可无损拆装的方案。
 - 5 选择隔声、采光、隔热、通风等性能提升大的方案。
 - 6 选择施工绿色高效、低影响、节省人工的方案。
 - 7 选择全生命周期碳排放量低、绿色建材使用率高、资源循环利用好的方案。
 - 8 选择耐久性、实用性、经济性好且品质高的方案。
- 6.2.4** 当拆除后现场条件变化大,影响方案可行性时,应进行方案调整并重新进行可行性与适用性诊断评估。

6.3 诊断评估报告

- 6.3.1** 诊断评估结果应由实施人员讨论达成一致后得出。条件复杂时,应召集专家讨论会进行论证直至达成一致结果,并形成书面会议纪要予以确认。
- 6.3.2** 应按本标准附录 B 的规定编制诊断评估报告,并将检查汇总表、文件影像资料、内装改造设计方案作为附件。
- 6.3.3** 诊断评估报告应及时提交给内装改造设计人员、住户。

附录 A 既有住宅检查汇总表

A.0.1 既有住宅检查基本信息应按表 A.0.1 的内容填写。

表 A.0.1 既有住宅检查基本信息表

地址		检查时间	
联系人姓名		电话	
面积		户型	
楼层和单元、门牌号		楼梯和电梯情况	
建成年代		原始图纸资料 ¹	☐ 有 ☐ 无
结构类型		改、扩建情况	
报修记录 ²		报修时间	
装修时间		装修改造图纸 ³	☐ 有 ☐ 无
市政基础设施条件	供配电系统及用电容量		
	通信与有线电视配套网络		
	燃气		
	给水排水		
	其他		
管理规定	手续		
	工期、施工时段		
	材料运输、垃圾清运		
	其他		

注： 1. 如有需附原始图纸资料。

2. 如漏水、裂缝、管道阻塞、设备损坏等，如有需附报修记录。

3. 如有需附历次装修改造图纸。

A.0.2 既有住宅内装改造住户需求调查应按表 A.0.2 的内容填写。

表 A.0.2 既有住宅内装改造住户需求调查表

家庭结构	(重点关注老年人、幼儿、残障人士情况)		
生活习惯和需 求			
房间满意度	房间	满意度(功能、物理环境)	原因
空间规划			
功能和储物需 求			
设备、部品的 偏好			
改造周期		改造期内计划如何 居住	
本次改造预计 使用年限		预算范围	
未来使用需求			
对装配式内装 技术的接受情 况			

A.0.3 既有住宅空间与环境现场检查结果应按表 A.0.3 的内容填写。

表 A.0.3 既有住宅空间与环境现场检查结果表

外部情况	住宅在住区中的位置、朝向		
	☐ 电梯 ☐ 楼梯		第____层 共____层
	走廊宽度_____		楼梯宽度_____
	大型物件、构件垂直运输的条件		
	同层住户情况		
	公共管道井管道类型		
	是否有积水、管线破损和老化情况		
户型测绘图			
物理环境		现场情况	备注
声环境和噪声情况			(注明噪声源)
光环境和采光情况			
景观环境			(说明景观资源)
热湿环境			(包含外墙、外窗热工性能)
水环境			(水质、水压、漏水情况)
空气品质			(包含串味、反味)

A.0.4 主体结构现场检查结果应按表 A.0.4 的内容填写。

表 A.0.4 主体结构现场检查结果表

结构类型	
结构测绘图纸	
与原始图纸的符合性	
结构构件损伤	
结构构件表面老化、劣化	
是否存在拆改、加固	
结构安全计算结果 ^注	

注：如有，需附结构安全计算书。

A.0.5 内装现场检查结果应按表 A.0.5 的内容填写。

表 A.0.5 内装现场检查结果表

部位	项目	现场检查结果
墙体和墙面	承载能力（涉及安装扶手、橱柜等时）	
	墙面平整度与垂直度	
	饰面类型	
	外观缺陷和位置、面积，是否有空鼓、饰面脱落、水渍、发霉与玷污、虫蚁蛀蚀、鼠类啃咬痕迹	
窗	窗框材质、玻璃类型和配置、是否有纱窗	
	表面缺陷、松动、破损	
	启闭灵活性和五金现状、防脱落装置及其有效性	
	气密性、水密性、胶条情况	
	窗台、飘窗台面状况，防护、防撞措施	
门	材质和表面缺陷	
	启闭灵活性和五金现状	
顶面	非用水空间顶面饰面类型	
	非用水空间顶面饰面平整度、表面缺陷	
	用水空间顶面饰面类型	
	用水空间顶面外观缺陷	
	吊顶内部尺寸、点位是否经过改动	
地面	饰面类型	
	外观缺陷和位置、面积	
	木地板类地面是否架空、高度和方式	
	是否有虫、蚁、鼠痕迹	
	是否有高差	
	凿剔后垫层厚度与楼板标高	

续表 A.0.5

部位	项目	现场检查结果
排烟	是否有烟道	
	☐ 直排烟, 现状	
	☐ 烟道排烟, 现状	
排水	排水管位置、材质、管径	
	排水管锈蚀、阻塞情况	
	地漏情况	
给水热水	给水主管与水表情况	
	供热水方式和设备	
燃气	燃气管道和燃气表的情况	
	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是否齐备	
通风空调	新风内外机情况	
	空调内外机情况	
强弱电	强弱电配电箱、配线箱情况	
	用电容量和通信系统光纤、有线电视系统、安全防范系统、火灾报警系统等情况	
	等电位联结等的位置与有效性	
	开关、插座位置, 线路明敷、外露情况	
利旧	拟保留的部品和设备情况	
	拟保留的家具情况	
	拟利旧的饰面墙板、吊顶板的后置埋件牢固性	

A.0.6 内装拆除后复查情况应按表 A.0.6 的内容填写。

表 A.0.6 内装拆除后复查情况表

内装 拆除 后测 绘图		
结构复查情况		
墙体复查情况		
墙面、顶面、地面基层复查情况		
门窗复查情况		
排水点位复查情况		
排水立管、横支管复查情况		
烟道复查情况		
其他情况		
检查时间		

A.0.7 检查人员情况应按表 A.0.7 的内容填写。

表 A.0.7 既有住宅检查人员情况表

序号	专业	姓名	签字

附录 B 诊断评估报告模板

B. 0. 1 现状诊断评估报告应包含下列内容：

1 住宅基本信息部分应包含下列内容：

- 1) 住宅结构类型和基本情况；
- 2) 功能布局和流线情况；
- 3) 装修和维修情况。

2 住户需求部分应包含下列内容：

- 1) 家庭结构和生活习惯；
- 2) 空间和功能需求；
- 3) 部品和设备的偏好；
- 4) 装修预算、工期和计划使用年限；
- 5) 技术接受度和未来需求。

3 环境和条件部分应包含下列内容：

- 1) 供配电系统、用电容量、通信与有线电视配套网络、燃气、网络等基础条件；
- 2) 外部景观环境和资源；
- 3) 装修管理规定。

4 住宅主体结构部分应包含下列内容：

- 1) 年限、结构形式；
- 2) 结构构件是否有严重损伤；
- 3) 结构构件老化、劣化和表面缺陷情况；
- 4) 拆除和改建情况；
- 5) 结构安全性计算结果；
- 6) 是否需要结构检测、鉴定的结论。

5 内装部分应包含下列内容：

- 1) 墙体和墙面、顶面、地面的材质、基层平整度和老化情况；
- 2) 门窗现状和老化情况；
- 3) 吊顶和架空地面内部管线、点位和尺寸情况；
- 4) 给水、排水点位与管线情况；
- 5) 烟道与排烟情况；
- 6) 燃气情况；
- 7) 强弱电、网络、有线电视现状；
- 8) 保留的设备和家具情况。

6 装配式部品与技术的可实施性评估部分应包含下列内容：

- 1) 管线分离技术；
- 2) 同层排水和立管更新技术；
- 3) 架空地面技术；
- 4) 同层排烟技术；
- 5) 整体卫浴、整体厨房、整体收纳；
- 6) 新风换气技术；
- 7) 其他。

7 现状诊断评估结论与方案建议应包含下列内容：

- 1) 基本资料的完备性，图纸缺失时应提示拆除后与现状差别较大的可能性；
- 2) 管理规定的总结；
- 3) 住户需求的总结与建议，对使用年限、耐久性与经济性均衡的偏向性判断；
- 4) 市政基础设施条件的总结；
- 5) 内外环境中的有利与不利因素，迫切优化的要点；
- 6) 结构现状、不可拆改范围、是否需要检测、鉴定的结论；
- 7) 内装各部分情况总结，整体劣化和老化程度、改造范围建议、利旧可行性，承载力不足、表面劣化、平整度较

差等设计需要关注的不利因素；

8) 技术实施可行性与难点。

B.0.2 可行性与适用性诊断评估报告应包含下列内容：

1 方案的可行性评估部分应包含下列内容：

- 1) 空间格局改造可实施性；
- 2) 点位布局可实施性；
- 3) 所选用装配式内装技术的可行性；
- 4) 装配式部品应用及安装空间的可行性；
- 5) 工序、工期、人员、成本的可行性；
- 6) 总体可行性结果和优化建议。

2 方案的适用性评估部分应包含下列内容：

- 1) 适老化、适儿化、无障碍、智能化等与住户需求契合度；
- 2) 空间适应性、可变性；
- 3) 住宅独立性；
- 4) 管线分离程度、部品拆装方便性；
- 5) 隔声、采光、隔热、通风等性能提升；
- 6) 工法先进性；
- 7) 低排放、绿色和资源循环等社会可持续特征；
- 8) 耐久性、实用性、品质好、经济性综合满足需求情况；
- 9) 适用性结论和推荐次序。

B.0.3 诊断评估报告过程与人员部分应包含下列内容：

- 1 人员；
- 2 检查与诊断评估时间与过程；
- 3 专家讨论会情况和会议纪要。

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 《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021
- 2 《砌体工程现场检测技术标准》GB/T 50315
- 3 《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344
- 4 《钢结构现场检测技术标准》GB/T 50621
- 5 《混凝土结构现场检测技术标准》GB/T 50784
- 6 《福建省既有住宅装配式内装改造技术标准》DBJ/T 13-548

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
诊断评估标准

DBJ/T 13-549-2026

条 文 说 明

编制说明

《福建省既有住宅装配式内装改造诊断评估标准》DBJ/T 13-549-2026，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 J18960-2026。

本标准制订过程中，编制组进行了既有住宅建筑的调查研究，总结了我国工程建设既有住宅检查、诊断评估的经验，同时参考了国外先进技术法规、技术标准，通过试点项目对检查、诊断评估的流程、技术要点进行了提取凝练，并对诊断评估技术对装配式内装改造设计的支撑进行了验证。

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诊断评估标准》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	31
2 术 语	32
3 基本规定	33
3.1 一般规定	33
3.2 诊断评估流程	33
3.3 检查方法	34
4 预调查	36
4.1 基础资料	36
4.2 住户需求	36
5 检查与复查	39
5.1 空间与环境现场检查	39
5.2 主体结构现场检查	40
5.3 内装现场检查	41
5.4 内装拆除后现场复查	43
6 诊断评估	44
6.1 现状诊断评估	44
6.2 可行性与适用性诊断评估	45
6.3 诊断评估报告	46

1 总 则

1.0.1 在推进城市更新的背景下,立足福建省装配式建筑发展与既有住宅改造需求,以标准化手段规范既有住宅装配式内装改造诊断评估流程,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、适应性差等痛点,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领域的细化延伸。

1.0.2 本标准规定的既有住宅内装改造诊断评估,通常是指城镇既有住宅的户内改造诊断评估,对其他既有居住类建筑的改造诊断评估,使用者可根据实际情况和经验自行判断可否采用。

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，因此在本标准中也纳入内装部分进行检查、诊断评估。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 内装改造需要在充分、真实、可靠的调查和检查资料基础上进行诊断评估。本标准的诊断评估目的主要有：评估是否有改造可行性，需要具备改造安全性；基于充分的预调查和检查，评估现状情况，为更有针对性的设计提供条件；拆除后现场情况明确时，进行复查，并评估前期改造方案的可行性与适用性，从而调整改造方案。

3.1.2 现场检查、检测等均需要避免对结构、消防等产生损害，否则将损害安全性并造成不可逆的严峻后果。在检查和检测的过程中要采取人员防护措施，局部取样时要严格遵循相关规范。

3.1.3 既有住宅情况复杂，装配式内装改造“一户一改”的情况普遍，本标准所规定的诊断评估不仅针对现状情况，还涉及内装改造设计方案的可行性与适用性，建议以实施装配式内装改造设计的团队人员为主实施诊断评估。考虑到内容的对应性，通常建议专业构成包含结构、建筑、设备专业，并包含施工现场负责人员。当现场检查人员不齐、信息不全时，需要多次检查直至关键信息完整。

3.2 诊断评估流程

3.2.1 拆除作业可能暴露前期现场检查时被掩盖的结构隐患、空间偏差或构件缺陷，因此需通过二次检查与核对，校正前期信息、

明确实际施工基准，避免因信息偏差导致设计与现场脱节，保障改造工程的准确性、安全性与经济性。

3.2.3 拆除后复查能够更多地暴露结构构件现状，因此无论是现场检查后的现状诊断评估，还是复查后进行的可行性与适用性诊断评估均需根据主体结构检查、复查结果判断是否需要进行专门结构检测和鉴定。

3.2.4 经检测需要加固的既有住宅，加固合格后需要重新进行现场检查，与前期资料汇总进行诊断评估。确保结构的安全性和信息的完整性。

3.3 检查方法

3.3.3 手试法、纸条法、烟笔法是判断外窗密封性的简易方法，对此做出下列说明：

（1）手试法：现场检查人员将手掌贴近外窗窗框四周、窗扇搭接处、五金件安装节点等部位，缓慢移动手掌，感知是否有气流通过。

（2）纸条法：裁剪轻质纸条，一端粘贴于外窗缝隙外侧，关闭窗扇观察纸条是否飘动。

（3）烟笔法：点燃烟笔或线香，手持烟笔在距外窗缝隙处缓慢移动，观察烟流方向，检测时需关闭室内排风口、空调等气流扰动设备。

3.3.6 裂缝宽度测量时需清理裂缝表面灰尘、浮渣，确保裂缝轮廓清晰；选取裂缝最宽处、裂缝中部，必要时可增加裂缝端部测量点，将裂缝边缘与裂缝卡刻度线重合，读取宽度数值，拍摄裂缝全貌及测量点特写，便于后续复核。

3.3.7 采用小锤敲击饰面，发出沉闷空洞声代表存在空鼓。

3.3.8 重点位置有凸出的梁等结构构件、裂缝或空洞等损伤位置、表面水渍霉斑、地面高差位置、柜体内部的管线阀门、装修部品

破损处、主要设备及设备平台、拟利旧的物品、收纳情况等。

福建省住房和城乡建设厅
信息公开浏览专用

4 预调查

4.1 基础资料

4.1.1 图纸调取的途径有住建局、房管局、城建档案馆、物业管理处、开发建设机构等。通过原始图纸，可快速确认承重墙、梁、柱等不可改动构件的位置尺寸，可以帮助判别已经埋设在垫层或隔墙中的排水横支管等管线的敷设情况，还可以明确垫层厚度，获得层高等核心指标。如无原始图纸留存，则需要进行详细的现场测量和检查，绘制新的图纸。

4.1.2 部分规范管理的小区会归档住宅报修记录、经审批的装修改造图纸。后期可通过报修记录分析既有住宅现状问题，如漏水、电路故障、墙体开裂，并进行针对性设计。对于拆改过结构构件、进行过结构改造的既有住宅，在现场检查中需要重点关注。

4.1.3、4.1.4 可通过查阅物业资料、咨询管理人员、询问住户等方式进行确定。

4.2 住户需求

4.2.1 住户内装改造需求调查是确保后续调查工作精准性、改造方案针对性的关键前提。标准化问卷可以快速了解住户的基本情况和住户需求，访谈可以进一步挖掘个性化需求，问卷和访谈结合的形式能够较为全面地覆盖需求信息。

4.2.2 调查家庭结构并询问长期居住计划，包括是否有新增家庭成员、子女升学后空间需求变化、未来养老需求等，判断住宅需满足的基础居住容量、隐私边界及特殊照护场景。家中有老年人、

残障人士、幼儿等需要特殊关注的人群时，要调查基础疾病、行动能力，如是否需助行器，儿童年龄、性别、陪护需求等。

需要调查所有家庭成员的生活习惯和使用需求，询问家庭成员的生活场景，调查作息规律、清洁习惯，了解是否经常在家烹饪、聚餐，是否有居家办公、学习、健身习惯，是否有收藏、手工等兴趣爱好。

4.2.3 评价可采取打分制或分档制，并进一步通过访谈挖掘满意、不满意的原因。如厨房操作台面是否不足、卧室储物是否局促、客厅是否缺乏互动空间等。

4.2.4 可采取打分制或分档制调查物理环境是否满意，并通过访谈挖掘原因，如部分房间采光不足、有眩光问题，卫生间异味难排出、夏季闷热，邻里噪声、上下楼脚步声干扰，夏季顶层闷热、西晒严重，水质不佳、水压不稳，卫生间反味、厨房串味，个别房屋信号不佳、网速不快等，为既有住宅内装改造中进行针对性改善提供依据。

4.2.5 需调查住户对各区域的功能定位偏好、动线设计需求等，如是否需要设置开放式厨房、客厅是否兼作办公区、厨房是否需预留烘焙操作区、卫生间是否需干湿分离等。储物需求则需结合家庭人口、物品类型调查储物空间的位置、容量及形式偏好。设备和部品的偏好重点关注需要在装修中嵌入或预留的类型，如嵌入式冰箱、洗衣机、蒸烤箱、洗碗机、消毒柜、净水机、新风系统、中央空调等，预留如前置净水接口、智能马桶插座等基础条件，需要关注对智能家居系统的偏好如智能照明、智能安防、智能温控、智能窗帘、语音控制、远程控制等。

4.2.6 改造周期方面，询问住户的期望和改造期间的居住计划，如是否因工作、生活安排需缩短工期，是否可接受分阶段改造，是否需外租房，或需保留部分区域临时居住等。

住户对改造的总预算范围，以及对基础装修、功能升级、设备购置、智能家居等各改造内容和环节的预算分配优先级，也是

后期评估和方案设计的重要参考。

4.2.7 考虑到家庭结构、生活习惯的长期变化，需调查住户对未来使用调整的预判，如使用期、育儿计划、是否有老人长期同住计划，可从需求层面获取住宅内装修设计使用寿命的预期，是后期方案设计的重要依据。

4.2.8 对装配式内装技术接受度的调查需要在充分阐述技术特点的基础上，避免因住户对装配式内装技术不了解或了解不全面而导致方案落地困难，或因忽视住户对空间的底线要求而造成使用体验差、方案返工；还可提前明确住户对技术、空间的接受边界，减少方案实施过程中因与预期不符而引发后期纠纷。

5 检查与复查

5.1 空间与环境现场检查

5.1.1 现场测绘直接反映了住宅经长期使用、历次改造后的真实状态，可以与原始图纸形成比对，为后续内装改造方案设计、材料选型、成本核算提供可靠的基准依据。现场测绘可采用丈量、激光测距仪测量、点云扫描等方式进行。

5.1.2 楼栋位置与所在层数会影响住户对公园、绿地等外部环境资源的利用，也关系到能否有效规避外部不利因素，如邻近学校、广场时，需明确是否存在噪声干扰；垂直与水平交通状况影响改造期间的物料搬运；走廊尺寸和同层住户位置关系不仅影响物料临时堆放的可行性，还与入户门开启状态是否受空间限制密切相关；走廊实际状况及室内外地面高差，也会对户门改造方案的制定产生重要影响。

5.1.3 本条对既有住宅的物理环境现场检查进行了规定：

1 结合住户调查中声环境满意度和原因，现场感知不同房间的噪声情况、辨识明显的噪声源，为后期方案设计提供参考。建议使用声级计在室内各功能区选点定量检测，记录噪声分贝值。建议对墙体、门窗的隔声性能进行检查，涉及上下楼层同时改造时，还可对楼板及饰面的隔声性能进行检查。可开关门窗感知和测量检查窗户的隔声性能；可在相邻房间、上下层房间一侧制造常规音量，如说话、敲击、撞击，另一侧感受声音传播强度，判断墙体、楼板的隔声效果，必要时可采用声级计测量。

2 结合住户调查中光环境满意度和原因检查现场自然采光

情况，包括各房间采光面大小，是否存在阴暗角落或眩光，是否有外部树木、周边建筑遮挡，也可检查现有的照明设施是否满足日常使用要求。

3 景观环境如低楼层住宅可关注室外是否有绿地、绿树，高层住宅是否有可利用的自然、城市景观等。

4 热湿环境涉及通风、外围护的热工性能。通风方面可结合住户满意度调查结果现场确认通风路径是否顺畅。对于热工性能方面，针对既有住宅单户改造时可进行的检查范围有限，可结合原始图纸确认保温方式、保温材料种类及厚度；门窗漏风情况可以通过缝隙处用手感知，也可以用烟笔、纸条观察；当多户住宅共同改造时，可以对外墙、屋顶、外窗进行热工检测。热工性能的检查可为后期内装改造设计方案中更换门窗、增设保温层、排除热工缺陷、暖通设备选型提供参考。

5 有条件时可进行现场水质检测，结合住户的需求和满意度综合判断是否需要采取净水措施。水压可通过开关水龙头查看水流大小进行判断。

6 空气环境中重点关注反味和串味情况，需要结合住户的使用感受，在现场进行原因排查，如烟道是否破损，是否存在存水弯缺失、地漏水封深度不够等情况。

5.2 主体结构现场检查

5.2.1 主体结构关系到住宅的安全性，是现场检查时需要首先确认的内容。检查需结合原始设计图纸、竣工资料，核对结构类型及剩余设计使用年限；无原始图纸时，可走访住户、物业管理部门或收集网络公开信息做补充。

5.2.2 本条对剪力墙结构住宅进行现场检查的内容进行了规定：

1 图纸与现场情况存在偏差时要进行标注和记录。当图纸缺失时建议结合敲击和墙体检测仪，测绘结构构件的位置。

2 重点检查结构构件表面是否有宽度 1mm 以上贯通裂缝，并需记录裂缝长度、宽度，通过裂缝卡进行拍照确认。通过检查混凝土剥落区域可识别构件损伤程度，判断是否需要进一步的检测；观察节点处是否有裂缝、混凝土疏松等情况，必要时可借助小锤轻敲检查密实度。

3 检查时需记录、拍摄结构构件表面劣化的位置、钢筋外露位置、长度等信息。

5.2.3 本条对砌体结构住宅进行现场检查的内容进行了规定：

1 查看外墙、纵横内墙是否为承重墙，圈梁是否沿楼层层高布置，构造柱是否位于墙体转角。

2 查看承重墙裂缝走向、返潮及渗漏区域，小锤轻敲判定空鼓范围；检查圈梁、构造柱混凝土严重剥落、钢筋外露锈蚀情况；重点核查承重墙与圈梁、构造柱节点连接面，目测斜裂缝、砂浆脱落痕迹，小锤轻敲检测节点区域密实度。

3 需要记录缺陷范围与程度。

5.3 内装现场检查

5.3.1 本条对既有住宅墙体和墙面现场检查的内容进行了规定：

2 必要时可通过靠尺紧贴墙面测量缝隙宽度或用激光水平仪检测垂直偏差，若墙面的平整度、垂直度差，相应位置选用饰面板类墙面或安装木作柜体前要进行墙面找平处理。

3 确认饰面类型、表面缺陷，目测墙面是否有发霉、玷污，用小锤轻敲墙面判断空鼓范围，查看是否有饰面脱落；发霉、水渍等不仅提示渗漏风险，还要考虑是否由结露导致；虫蚁蛀蚀、鼠类啃咬痕迹要进一步查找原因。

5.3.2 本条对门窗现场检查的内容进行了规定：

1 目测确认门、窗框材质、玻璃类型。

2 确认门窗的现状，目测门扇、窗框表面是否有严重变形、

掉漆、划痕，轻推玻璃检查是否松动，查看玻璃是否有裂纹、破损，同时检查纱窗网面是否有破洞、边框是否损坏，出现本款所述的问题，建议在内装改造中进行更换。

3 合页、把手等五金老化、劣化但门窗整体状况尚好时可考虑通过配件更新提升功能性。在检查中可以反复开启、关闭门扇、外窗开启扇，感受启闭是否顺畅，目测五金件是否生锈、变形、错位，手动晃动检查是否松动。

4 密封胶条脱落或老化会导致门窗漏风漏水，检查时目测密封胶条是否从槽口脱落，用手触摸判断胶条是否发硬、发脆。同时，关闭外窗后感受窗边是否有明显风感，查看窗边墙面是否有渗水痕迹。现场要着重判断是因为窗户变形等本体问题导致的密闭性不佳，还是因为胶条老化导致。

5 目测窗台、飘窗台面及侧面是否有裂缝，用手触摸检查是否有破损、掉渣。

6 目测落地窗、飘窗是否有安全措施。

5.3.3 本条对各房间顶面现场检查的内容进行了规定：

1 板块类吊顶通常位于用水空间，除了进行外观缺陷检查外，还要查看内部空间的高度、管线敷设情况，可在没有图纸的情况下推测户内排水点是否进行过更改。

2 常见乳胶漆顶面，检查是否有明显外观缺陷，可以为判断后期是否需要铲除抹灰层重新进行基层处理提供依据。

5.3.4 本条对各房间地面现场检查的内容进行了规定：

1 目测地面是否有饰面脱落、裂缝、空鼓起翘，如果地面没有明显的外观缺陷，可考虑在地砖等原有饰面上铺设新地面，或移除木地板铺设新地面，减轻工程量、缩短工期。木地板类地面通过观察缝隙、轻踩判断是否架空，可局部掀开用卷尺测量架空高度和方式，以确认房间净高；查看板缝、踢脚线处是否有虫蛀、鼠咬痕迹，如果出现上述痕迹建议在改造中要特别重视缝隙封堵。

2 局部凿剔至基层，观察并测量记录防水层位置、结构楼板

位置及抹灰层厚度，获得用水空间的净高、与相邻地面的高差等关键信息，为整体卫浴、同层排水等技术的实施明确现场条件。

5.3.5 需特别注意有烟道但后期改为直排烟时，仍然要对烟道进行检测与检查。烟雾试验等方法可以检查烟道密封情况，但要注意操作安全。

5.3.6 逐一核对厨房水槽、卫生间马桶、淋浴区、洗衣机等排水点位的实际位置，与顶面点位进行对应以判断点位是否进行过更改，并对照现场测绘图准确标注。目测排水管、地漏的材质，测量排水管道管径，有条件时将内窥镜探头伸入排水管内，沿管线走向观察内壁锈蚀面积、锈蚀深度及是否伴随结垢、堵塞。检查结果作为同层排水、整体卫浴等技术选型的依据。

5.3.11 检查时对于明敷线路的安全隐患（如线路老化、绝缘破损、私拉乱接等）要特别注意。

5.4 内装拆除后现场复查

5.4.2 厨房、卫生间等用水空间需要复查结构楼板的位置和防水层情况，并标注与相邻空间的高差情况。

5.4.3 包括内隔墙与外墙内饰面。

5.4.5 一方面校正初次检查时因管道埋设在垫层导致的信息偏差，另一方面排查管线潜在隐患，为管线改造方案优化进一步提供依据。

6 诊断评估

6.1 现状诊断评估

6.1.2 本条对主体结构诊断评估进行了规定：

1 现场常见的后开洞口有门窗洞口、较大尺寸的新风管洞口，或者多个距离较近管线洞口等，可能会影响到结构构件的承载力，但是单个水管、空调管洞口不在此范围内。

2 裂缝尺寸参照现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125，具体情况由结构人员评判。

6.1.6 增加、减少房间数量或移除部分墙体是内装改造中的常见需求，结合主体结构构件的位置、现状检查、必要的计算判断改造的可行性，涉及用水空间的格局改造时还需要根据点位、设施条件、上下层功能评估可行性。

6.1.7 在设计中按照需求迫切程度进行策略的综合取舍，对下列方面进行针对性改善：

(1) 声环境方面，现场噪声源检查，窗户、墙体等部品、构件的隔声性能检查都有助于辨明噪声源并提出针对性改造建议，如户内隔声不佳，则新建轻质隔墙采用高隔声类型；如室外噪声严重，可更换隔声性能更好的外窗，并可在外墙内侧增加隔声材料。

(2) 采光方面，针对现场的朝向、户型格局、开窗尺寸，可通过格局调整将自然光引入，也需要在照明设计时补足短板。

(3) 通风隔热方面，如户型格局或外界污染普遍等情况导致通风效果局限，可建议采用新风提升通风效果；根据外墙、外窗

的隔热性能、外窗的气密性检查结果，以及墙面是否结露、发霉，综合评估是否通过外窗更换、隔热和遮阳措施、外墙缝隙封堵和冷热桥消除等方式提升热湿环境舒适度。

(4) 水质不佳、水压不稳时可通过前置净水、过滤、给水分水器供水等方式进行改善。

(5) 串味和反味要结合现场检查中厨卫布局、净高、地面高差和垫层厚度、管理规定和排水设施等情况判断是否能够采用同层排水和同层排烟技术。

(6) 网速慢除了基础条件外，还要考虑户型对信号的屏蔽。

另外还要提示景观资源等可以利用的条件，供设计人员参考。

6.1.8 重点评估关系到拆除和基层处理工作量的部分，如瓷砖地面上有无直接铺设地板的可能；顶面基层平整度好、表面缺陷少且不影响使用时，无需整体铲除基层，可以进行局部处理和修补后直接进行涂饰；墙面平整度不足时，需要进行找平后涂饰或贴壁纸，或采用其他架空调平处理方法。本条还涉及部品、设备的利旧，如外窗等部品、空调等设备是否要进行更新等，需要结合设备的功能、性能和需求综合判断；拟利旧使用的设备要在现场进行确认，明确是否可在未来继续利用。

6.1.9 方案设计之前，对检查结果进行汇总分析，可以为方案设计提供有力的支撑，在现状诊断评估时对于信息不全无法判断装配式内装技术是否能够应用时，要记录下来作为内装拆除后复查的重点内容。不能因为现场条件不具备或者不明确就简单得出不适用的结论，需要分析如何才能够具备可行性，为策划方案多路径协同寻优提供参考。

6.2 可行性与适用性诊断评估

6.2.1 通常项目在内装拆除前已经进入策划和方案设计阶段，如果拆除后现场复查情况与拆除前的检查诊断结果无较大出入，方

案设计的条件未发生变化，由现场检查和设计人员进行条件和方案可行性确认即可。

6.2.3 由于既有住宅的现状复杂，且内装改造设计的技术相互关联、空间和面积分配具有多种可能性，因此建议尽量尝试多种技术路径，选择较为适用的方案，适用性评估时要充分考虑现场条件的匹配性。

7 当涉及碳排放计算时，要考虑到使用寿命的延长也是降低碳排放的重要措施，因此可以全生命周期年均碳排放作为比选的依据。

6.2.4 调整方案直至方案的可行性和适应性诊断评估通过、达成设计目标。特别是拆除后结构构件与拆除前检查时出现差别，如暴露出被掩盖的裂缝、损伤、拆改痕迹等，需要重新参照本标准第 6.1.2 条评估是否需要结构检测。

6.3 诊断评估报告

6.3.1 实施人员无法达成一致、涉及特殊保护建筑和公共部分管线改造等情况建议召开专家讨论会。