



湖北省老房子改“好房子”建设指引

湖北省住房和城乡建设厅
二〇二五年四月



目录

一、建设愿景

二、建设原则

三、方法路径

四、技术指引

建设愿景

安全耐久 健康舒适
绿色低碳 智慧便利

新

- 设备更新
- 管路更新
- 智能焕新

好

- 好材料
- 好装修
- 好家居

适

- 适老化
- 适幼化
- 适残化
- 跨代同居（适多代）



01 以人为本

从老百姓的获得感、幸福感、安全感出发，聚焦解决老旧小区房屋管网破旧、设施陈旧、隔音保温性能差、养老抚幼设施缺失等问题，建立动态需求调研机制，分阶段收集居民反馈，着力提高居住品质，实现“好看”且“好住”。

02 安全可靠

安全可靠是根本，应全方位考量房屋结构安全，对老化建筑进行科学评估和加固，施工中严选高品质、符合安全标准的材料，严格执行工艺标准，确保改造后的房屋稳固耐用，能长久保障居民生命财产安全。

03 节能环保

秉持节能环保理念，大力推广绿色建材、节能灯具、节水器具，采用高效保温隔热材料，提升房屋能源利用效率，降低能耗，减少对环境的影响，推动绿色改造。

04 品质实用

改造工作应满足居民需求，适应居民日常使用习惯，通过经济实用改造，完善房屋功能，增强房屋实用性和舒适性，提升居住品质。

01 由易到难

优先解决老房子普遍存在的渗漏修缮、管网修复等影响房屋耐久、使用功能的问题。考虑改善房屋采光通风、周边配套等居住条件，加以品质装修，使房屋居住环境更为舒适。最后辅以智能化改造，添加智能设施等，进一步提升房屋的居住体验。

02 内外并举

内，指的房屋建筑相关的室内部分。以旧房翻新、品质装修、居家适老化改造、智能家居等改造为主。结合以旧换新、改造补贴等政策文件，鼓励居民装修消费。外，指的房屋建筑本体的外墙、屋顶等外部改造。一般为政府专项资金、社区改造资金进行局部修缮和节能、智能化改造。

03 分步实施

按照试点先行、总结经验、全面推广的步骤推进老房子改“好房子”建设工作。通过开展试点建设，率先改造一批为民、便民的老旧房屋，发挥示范带动作用，促进全省老房子改“好房子”建设。

安全耐久



安全耐久

1 结构加固

传统的老房子多为砖混结构，为解决房屋结构可能出现的梁、板、柱等部位开裂风险问题，采取碳纤维加固、注浆加固、轻质高强新型复合材料、表面修补等技术措施，修复老房子结构破损，达到延长房屋的使用寿命的效果。



梁结构裂缝



梁结构加固



板结构裂缝



板结构裂缝封闭

安全耐久

2 消防改造

老旧房屋消防设施存在缺乏维护、损坏率高、功能失效等安全问题。通过增设消防自救呼吸器、家用灭火器、烟雾报警器、喷淋装置等设施，及时发现、消除安全隐患，提高应对火灾事故的能力。



增设消防自救呼吸器



家用灭火器



加装烟感报警器

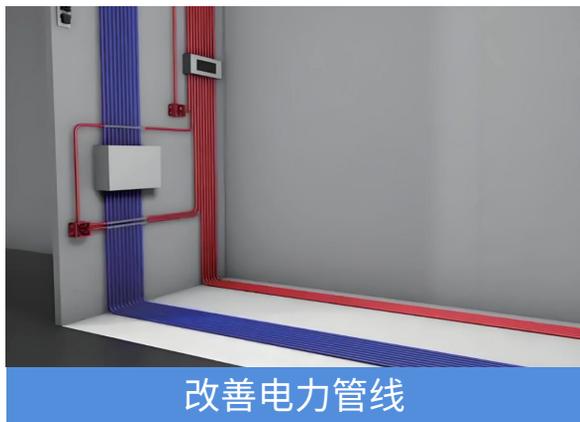


加装喷淋装置

安全耐久

3 电力改造

老旧房屋电力设施存在老化、供电能力不足、安全隐患较多等问题，通过一户一表电表入户、安装配电箱、改善电力管线以及安装智能空开等电力改造措施，达到提升居民供电能力和用电安全水平的效果。



安全耐久

4 燃气入户

老旧房屋存在燃气设施陈旧、安全隐患突出、使用不便等问题，通过燃气入户改造，加装燃气报警器、管道燃气自闭阀、燃气专用金属软管“三件套”，达到提升房屋安全性能、增强便利性的效果。



一户一表燃气入户



安装燃气报警器



管道燃气自闭阀



燃气专用金属软管

安全耐久

5 渗漏维修

老旧房屋因防水层破损,导致雨水从屋面、墙面渗漏,出现损坏房屋天花板、墙面的问题。通过防水改造和堵漏处理,解决老旧房屋的渗漏问题,达到提升住房居住环境质量、延长建筑物使用寿命的效果。



屋面渗漏



屋面防水改造



墙面渗漏



墙面堵漏处理

健康舒适



健康舒适

1 采光改善

老旧房屋多数存在采光条件不好的问题，通过户型设计改造、增加玻璃反射材质的门窗、布置浅色家具、增设辅助照明等手段，提升屋内的采光，达到居住舒适的效果。



增加玻璃反射材质门窗



布置浅色家具

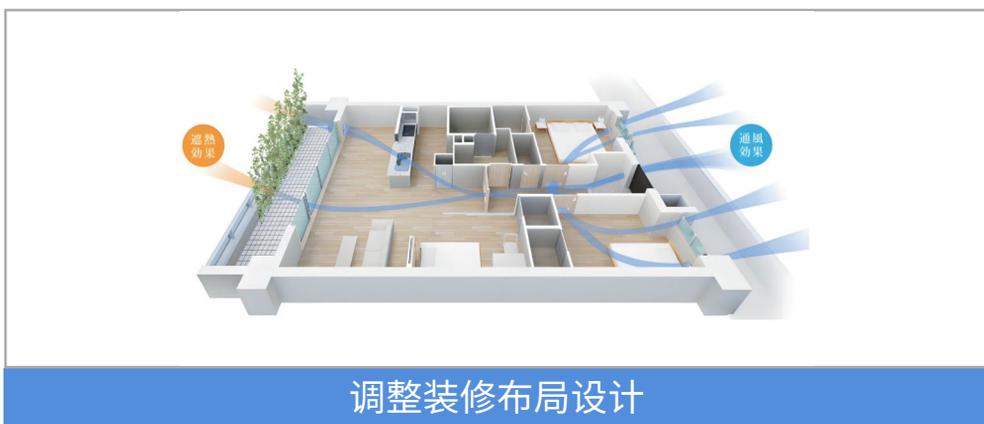


增设辅助照明

健康舒适

2 通风改善

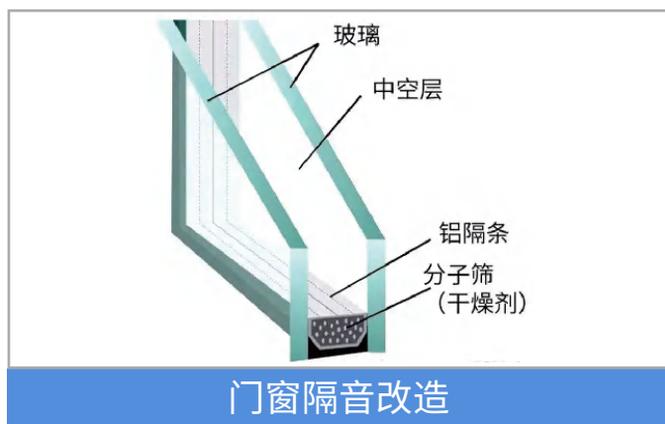
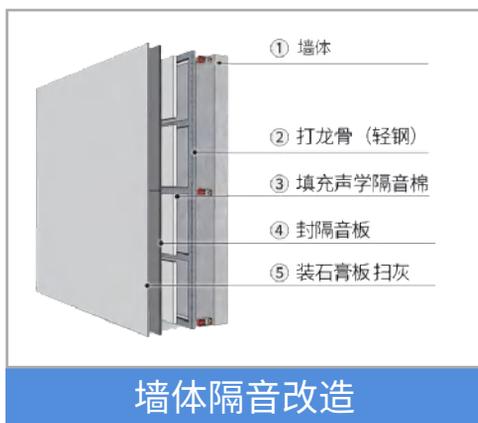
老旧房屋存在通风不畅,室内空气质量较差的问题,通过调整装修布局设计、设计新风系统、增设空气净化器等方式,改善屋内住户居住时的空气质量。安装智能空气监测器,联动排风扇自动控制空气循环。



健康舒适

3 隔音改造

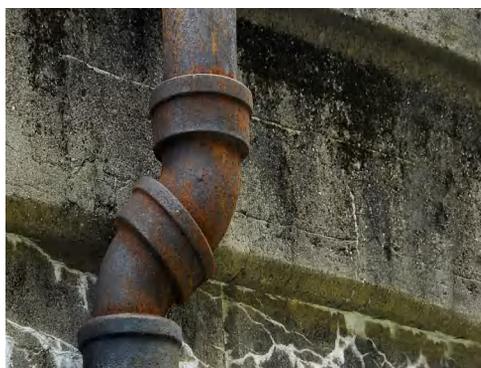
老旧房屋建造年代久远,多为砖混结构,隔音效果较差,居民受噪音影响较重。可对房屋的墙体、天花板、门窗等部位进行改造,增设效果较好的隔音材料,达到增强房屋隔音的目的。



健康舒适

4 清洁供水

老旧房屋存在供水管网差，供水清洁得不到保障等问题，通过管网改造，将原来的铸铁管道改为PVC材质，同时加装水质净水器，达到水质净化的效果，为居民生活提供饮水安全保障。



改造前铸铁管道



更换管道材质



改造前自来水易水垢

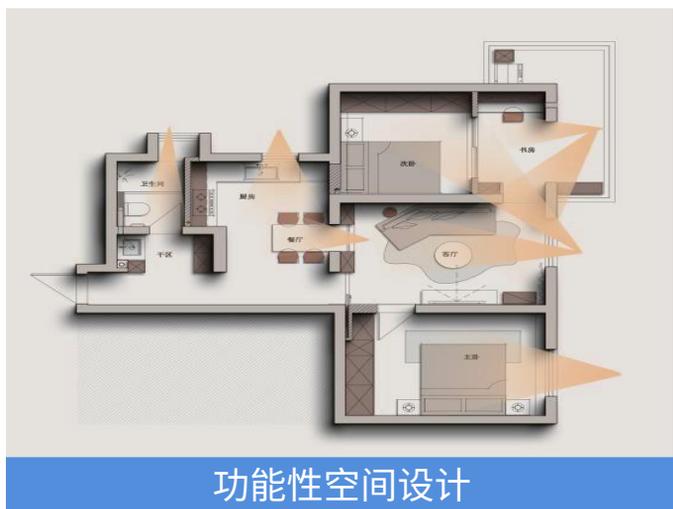


加装水质净化器

健康舒适

5 空间设计

老旧房屋一般居住年限较长，室内装修设施老化。改造时根据居民喜好的设计装修风格，进行功能性空间设计、智能化设计，提升老旧房屋住户的居住品质。



健康舒适

5 空间设计

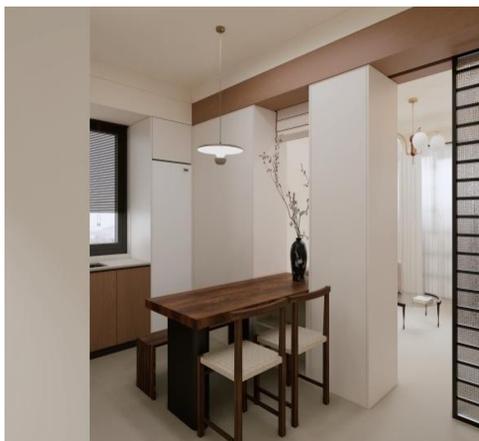
改造时应将客厅、餐厅、厨房、卫生间等空间进行合理设计调整,改善使用空间,提升住户的居住品质。



客厅空间设计



厨房空间设计



餐厅空间设计



卫生间空间设计

健康舒适

5 空间设计

改造时应将卧室、玄关、阳台等空间进行合理设计调整,增强功能便利性,提升住户居住品质。



卧室空间设计



玄关空间设计



阳台空间设计

健康舒适

6 无障碍改造

残障人员在日常生活中遇到行动不便的难题,可通过无障碍改造,采取添置电动轮椅车、马桶辅助升降器、淋浴座椅、调整入户坡道等方法,提高残障人员的生活便利性。



电动轮椅车



马桶辅助升降器



调整入户坡道



淋浴座椅

健康舒适

7 适老化改造

老旧房屋居住对象一般为老年人，行动生活存在诸多不便。在改造过程中可以引入适老化元素，通过加装扶手、助行器、防滑垫等设施，提高老年人生活便利性。



加装扶手



安装床前扶手



助行器



防滑垫处理

健康舒适

7 适老化改造

在改造过程中可以引入适老化元素,通过加装折叠椅、蹲便器改座便器、加装智能门锁、自动晾衣架等方法,提高老年人生活便利性。



加装折叠椅



蹲便器改座便器



安装智能门锁



安装电动晾衣架

健康舒适

8 适幼化改造

对于有小孩的家庭,给孩子营造一个舒适温馨的环境尤其重要。对于婴儿房、儿童房的设计需注重舒适、安全、实用。在改造过程时,位置应靠近父母房、颜色柔和,软装可搭配卡通元素,安全上需注意地面平整防滑、隔音、防撞。



婴儿房空间设计



儿童房空间设计

绿色低碳



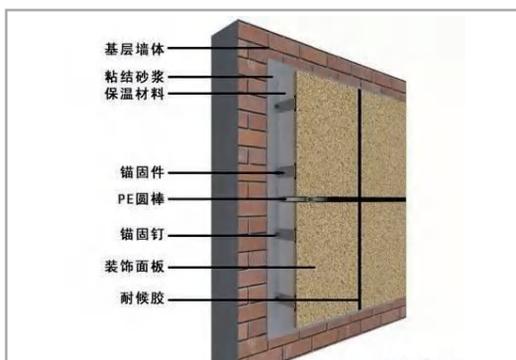
绿色低碳

1 外墙节能

老旧房屋一般较少做节能保温处理,经过一段年限之后容易发生脱落现象。对老旧房屋的外墙进行节能改造,优先选用保温板薄抹灰、保温装饰板外墙外保温系统等安全、便捷、对居民干扰小、对环境污染少的墙体保温技术,可有效提升房屋的使用安全和节能效果。



老旧房屋外墙脱落



加装保温装饰一体板

绿色低碳

2 门窗节能

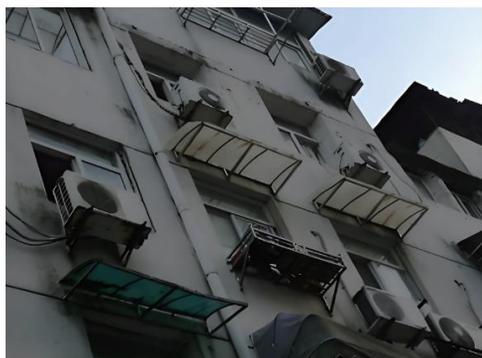
老旧房屋的门窗性能一般较差,采用更换节能玻璃、改用双层窗、整体换窗或玻璃贴膜、涂膜等方式进行改造。同时,采用卷帘式百叶、活动织物外遮阳或雨阳篷等形式,提高建筑的保温性能。



改造前门窗



改造后节能门窗



改造前雨阳篷



改造后雨阳篷

绿色低碳

3 绿色建材

绿色建材是指在全寿命周期内可减少资源的消耗、减轻对生态环境的影响,具有节能、减排、安全、健康、便利和可循环特征的建材产品。应优先选用绿色石材、木质地板、墙面涂料等绿色建材产品,降低室内有害物质含量,提高室内环境品质。



绿色低碳

4 照明节能

老房子居住多年后,传统老旧灯具往往能耗较高且不智能化。通过安装智能灯具,增强房屋的照明节能体验。



传统灯具



智能灯具

绿色低碳

5 可再生能源利用

结合场地资源和建筑利用条件,选用太阳能光伏发电系统、太阳能热水系统或空气源热泵热水系统等应用方式,充分利用可再生能源,既减少住户的用能成本,又降低建筑的运行碳排放。



太阳能热水器



空气能热水器



光伏板

智慧便利



智慧便利

1 安全智能

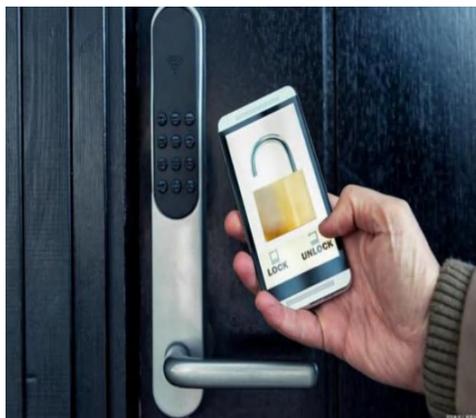
老房子管理存在安全隐患，监控缺失，居住缺乏安全感。通过老房子改“好房子”改造，安装火灾报警、水浸报警、入侵报警等装置，增强老房子的安全防护功能。



火灾报警



水浸报警



入侵报警



入侵报警

智慧便利

1 安全智能

老房子的用电和燃气安全重视程度不足。通过老房子改好房子改造，加装用电安全、燃气安全智能装置，增强“老房子”的安全防护功能。同时配合能耗管理平台进行区域用电的可视化管理。



智慧便利

2 健康智能

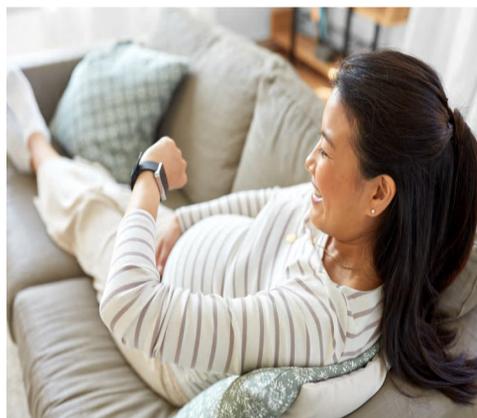
安装紧急呼救、健康饮食、健康监测、健康档案等相关设备，增强住户的健康管理水平。



紧急呼救



健康饮食



健康监测



健康档案

智慧便利

3 生活智能

老房子居住多年后，家用电器、家私的功能逐步退化。通过实施老房子改“好房子”改造，添置家庭影音、智能家私、智能家务、宠物照护等措施，实现家电、家私的以旧换新，提升居家生活的智能化、便利性。



家庭影音



智能家私



智能家务



宠物照护

智慧便利

4绿色智能

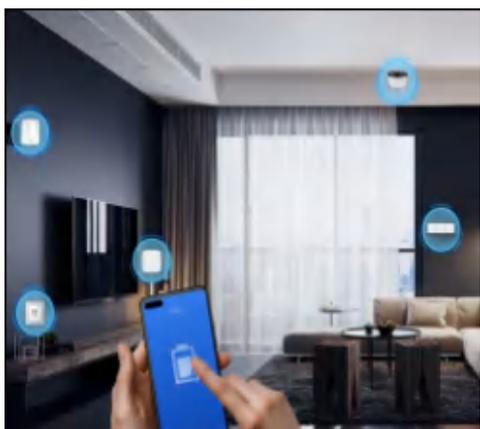
老房子存在能耗较大、缺少节能管理，通过安装智能电表、智能水表、智能空调、智能插座等能源监测设备，提升房屋绿色智能水平。



能源监测



智能电表



节能管理



智能插座

智慧便利

5智能控制

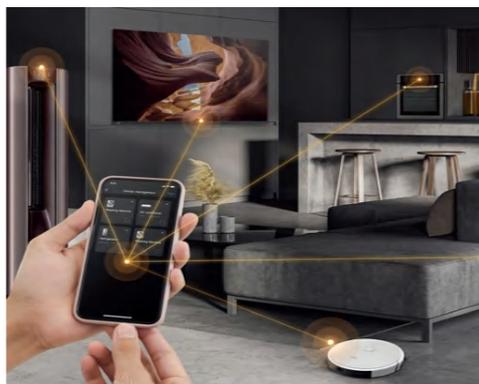
通过语音交互、自动化场景、远程操控、智能联动等措施，构建智能家居控制系统，实现对智能家居设施的实时监测和智能控制，提升居家生活的智能化、便利性。



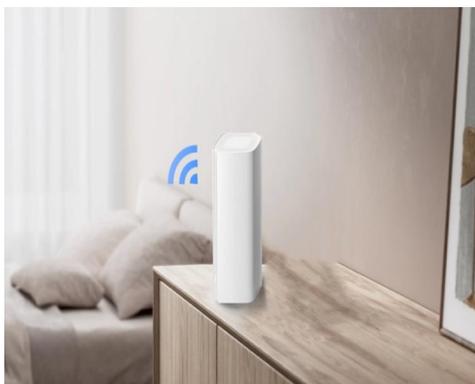
语音交互



自动化场景



远程操控



智能联动

老房子改造前

老房子在经过长期的使用后,往往存在空间狭窄、家居设施陈旧,且存在墙皮开裂、漏水、采光通风不佳、管道不畅、储物空间小、智能化不足、居住体验感较差等诸多问题。



墙面起皮开裂



储物空间小



空间狭窄



管线老化

改造后好房子

通过实施老房子改造好房子工程,改善老房子外观、结构、消防、电力、燃气、渗漏、采光、通风、隔音、适老化、绿色、智能化不足等问题,使之变为安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便利的“好房子”。



外观改善



空间改善



干湿分离



设施焕新

编制单位

湖北省建设科技与建筑节能办公室

湖北省室内装饰行业管理办公室

湖北省室内装饰协会

武汉市汉阳市政建设集团有限公司

武汉澳华装饰设计工程有限公司

编制人员: 丁沙、刘柯、彭倩、汪卫、姜启明、汪成、李凯、

陈谦、汪纯刚、张权、段伟、笪逸奇

审核人员: 凌安琪、陈伟明、石世华、廖阳、卢永红、魏伟



