

珠海市“旧房焕新”建设指引

2026年7月



目 录

CONTENTS

一 建设愿景

二 建设原则

三 方法路径

四 技术指引

五 焕新案例

An aerial photograph of a city, likely Nanjing, China, featuring a wide river (the Yangtze River) and several bridges. The city is densely packed with high-rise buildings, and the sky is filled with dramatic, dark clouds. The text "一、建设愿景" is overlaid in the center of the image.

一、建设愿景

家庭整装提质升级

紧扣安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”要求，立足滨海城市气候特点与存量住宅改造实际，以“旧房焕新”家庭整体装修提质升级为核心路径，对老旧房屋实施系统性、一体化改造升级，全方位重塑存量住宅居住价值。



旧房→ 系统化整体装修焕新 →好房



二、建设原则

01 / 安全为本

科学制定改造方案，通过结构补强、管网更新、消防升级等一系列系统改造，为居民筑牢一道坚实的安全防线。施工阶段严格管控材料质量与施工工艺标准，交付阶段落实安全验收与质保承诺，实现安全风险全链条防控，确保改造工程安全可靠。

舒适实用 / 02

宜居理念贯穿改造全程，前期结合生活习惯优化空间利用，提升采光、通风、隔音和保温防潮效果，定制适配方案。通过改造消除卫生间、厨房串味，解决渗漏、开裂等问题。增加收纳功能，完工核验居住体验，兼顾美观与长效实用，打造舒心便捷的居家环境。

03 / 绿色低碳

秉持节能环保原则，优先通过功能焕新、设施升级实现品质提升；推广低碳工艺、绿色建筑材料与节能产品，控制改造过程的资源消耗与废弃物排放，兼顾改造成本与长期节能效益，实现低碳化改造。

智能升级 / 04

智能化改造坚持实用为先、按需配置，不盲目堆砌设备；优先落地安全监测、便捷控制、能耗管理等高频刚需场景，兼顾全龄段使用习惯，确保智能设施好用、易用，真正提升居住便利度。

三、方法路径



方法路径 | 由浅到深

01 基础修缮

优先解决房屋渗漏、水电管网老化、墙体开裂等核心问题，针对渗漏重做防水、优化排水坡度；更换老旧水电管线、规范线路排布；加固开裂墙体基层、修复找平，全方位根除房屋基础风险。



02 品质提升

优化房屋自然通风采光条件，搭配人性化品质装修；同步融入适老化设计，从日常居住细节着手，增设防滑地面、扶手、柔和照明等适老配套，全方位提升居住舒适感与生活便利度。



03 体验升级

引入全屋智能化改造方案，配置智能安防、照明与环境调控设施，用科技赋能生活，为居住者创造便捷、安全、现代的全新居住体验。



四、技术指引



安全筑基 | ① 渗漏补强

防水层破损渗漏改造

老旧住宅因防水层破损，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，解决老旧住宅的渗漏问题，达到提升房屋居住环境质量、延长房屋使用寿命的效果。

破损渗漏



墙体开裂改造

实施基层加固、裂缝修补找平处理，整治老旧房屋墙体开裂病害，稳固建筑主体结构，提升居家居住品质，延长建筑使用寿命。

防水改造

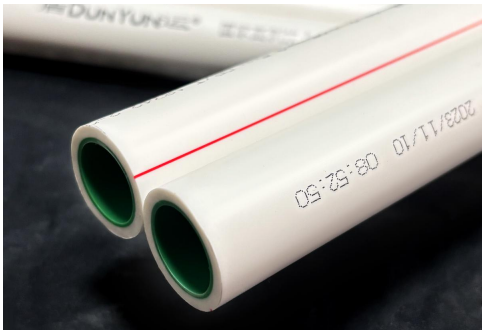


安全筑基 | ② 水路改造

早期老旧住宅供水管线多为铸铁材质，长期使用易锈蚀污染水源，存在水质安全隐患。通过全域更换 PVC 供水管道、分户加装净水设施，从输送末端净化水体，全方位守护居民饮水健康。



现状痛点：管网老化隐患



管网焕新：材质全面升级

全面淘汰老旧铸铁管道，统一更换为耐腐蚀、无锈迹的PVC或PPR环保材质，从输水源头阻断污染路径。

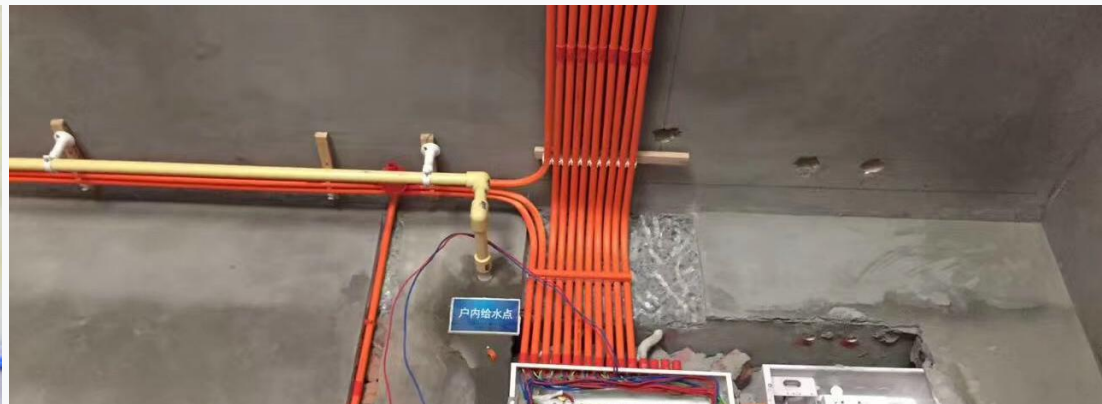
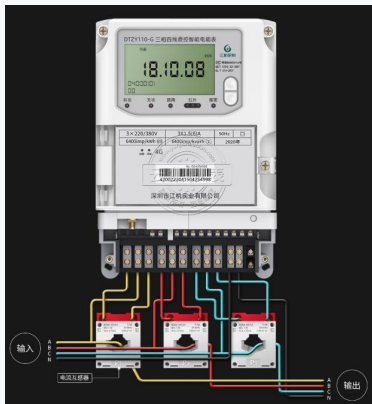


双重防护：科技净化赋能

在管网改造基础上，加装全屋水质净水器，实现深度净化，构建“源头+终端”的双重防线，保障饮水安全。

安全筑基 | ③ 电力改造

老旧住宅年久失修，多存在电力设施线路老化、供电承载力不足、安全隐患丛生等短板。通过实施分户电表入户、更换升级电力管线、配套标准化配电箱及智能保护空开等综合改造举措，切实扩容供电保障，筑牢居民用电安全防线。



一户一表入户

实现抄表到户，精准计量，彻底解决电费分摊不公、损耗过大问题。

标准化配电箱

统一配置防护等级达标的配电箱，有效隔离电路故障，杜绝触电风险。

电力管线焕新

更换老化线缆，规范强弱电分离铺设，优化线路走向，保障供电稳定。

智能空开守护

引入智能漏电保护技术，自动识别故障并断电，实现用电安全智能化管理。

安全筑基 | ④ 消防改造



消防自救呼吸器



配备家用灭火器



安装高敏烟雾报警器



部署自动喷淋灭火系统

舒适实用 | ① 采光和通风优化

采光优化：针对老旧住宅普遍采光不足的痛点，从户型优化、升级高反光玻璃门窗、选用浅色软装、增设辅助光源多方面同步改造，改善室内采光条件，优化居家居住体验。



户型
改造



门窗
升级



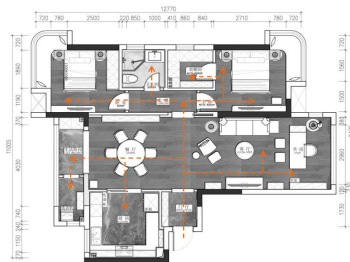
浅色
家具



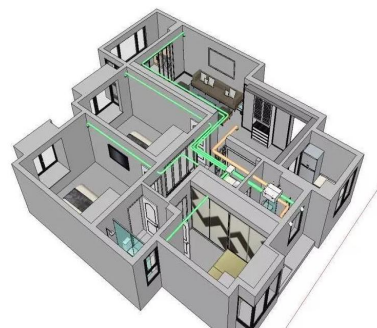
辅助
照明

通风优化：

老旧住宅存在通风不畅，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。



调整装修布局



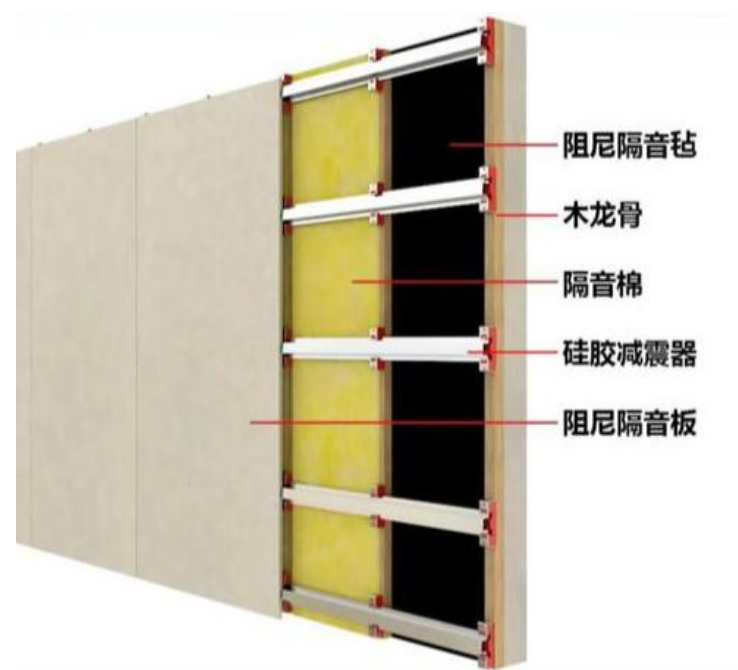
设计新风系统



增设空气净化器

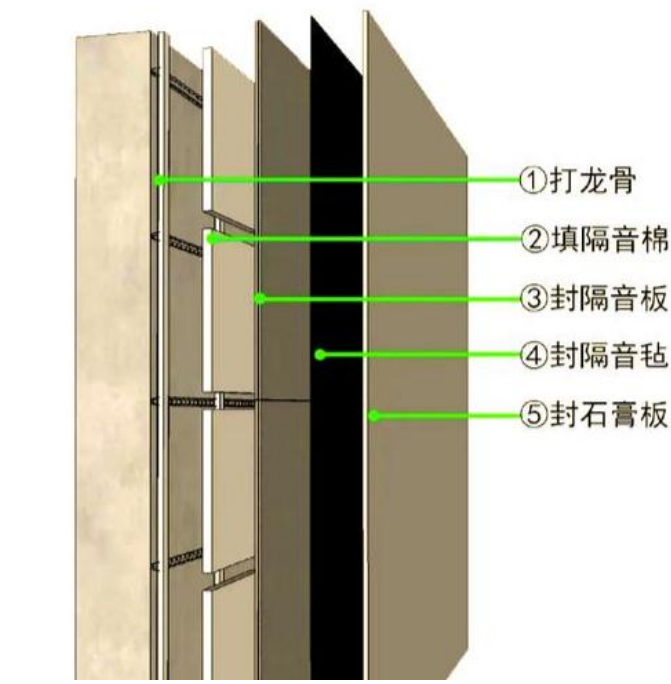
舒适实用 | ② 隔音优化

针对老旧砖混楼宇隔音差、噪音扰民突出问题，对墙体、顶面、门窗实施隔音升级改造，加装专业隔音材料，有效阻隔外界噪音，优化居家静谧居住环境。





房屋隔音改造

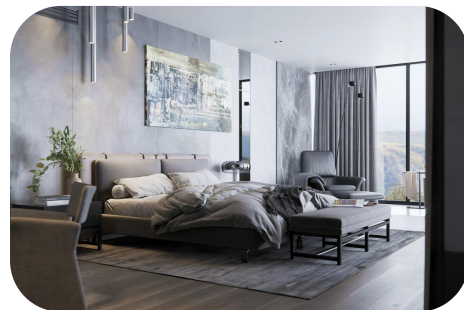




增设隔音材料

舒适实用 | ③ 空间优化

老旧住宅投入使用时间久，室内装潢与配套设施普遍老化陈旧。改造工程可结合居民个性化审美需求定制装修风格，统筹功能空间重构与智能配套布设；同步优化客厅、餐厅、厨卫等核心功能区布局，合理优化空间利用率，全方位提升居民居住品质与生活体验。



根据喜好设计装修风格



空间设计调整，改善使用空间

舒适实用 | ④ 适老化适童化改造

适老化：老旧住宅居住对象多为老年人，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。在卫浴、走廊加装扶手，全屋铺设防滑垫，消除地面湿滑隐患。



适童化：孩童家庭对居家成长环境有着更高要求，婴儿房、儿童房设计以安全舒适、实用便捷为首要原则。

改造中优先将房间设置在父母居室旁，整体采用温润柔和的色彩搭配卡通软装；施工层面强化地面平整防滑处理，全面做好全屋防撞防护，规避各类磕碰隐患。



科学布局
靠近父母房



颜色柔和
童趣美学



注重安全
多重防护

绿色低碳 | ① 绿色建材

绿色建材是指在全生命周期内可减少对天然资源消耗和减轻对生态环境影响，具有节能、减排、安全、健康、便利和可循环特征的建材产品。改造过程中可优先选用获中国绿色建材产品认证的建材产品，从源头减少室内污染物释放，持续优化室内人居环境质量。



绿色石材



木质地板



环保涂料

绿色低碳 | ② 照明节能

老旧住宅使用年限久远，原有传统照明灯具普遍能耗偏高，且缺乏智能调控功能。改造可统一更换智能照明设备，在满足日常采光需求的同时，有效降低用电损耗，打造节能环保、智能便捷的居家照明环境。



传统灯具

传统老旧灯具发光效率低，缺乏智能控制，常出现“长明灯”现象，造成不必要的能源浪费。



智能照明

智能感应与场景调控，按需照明。人来灯亮、人走灯灭，杜绝无效能耗。

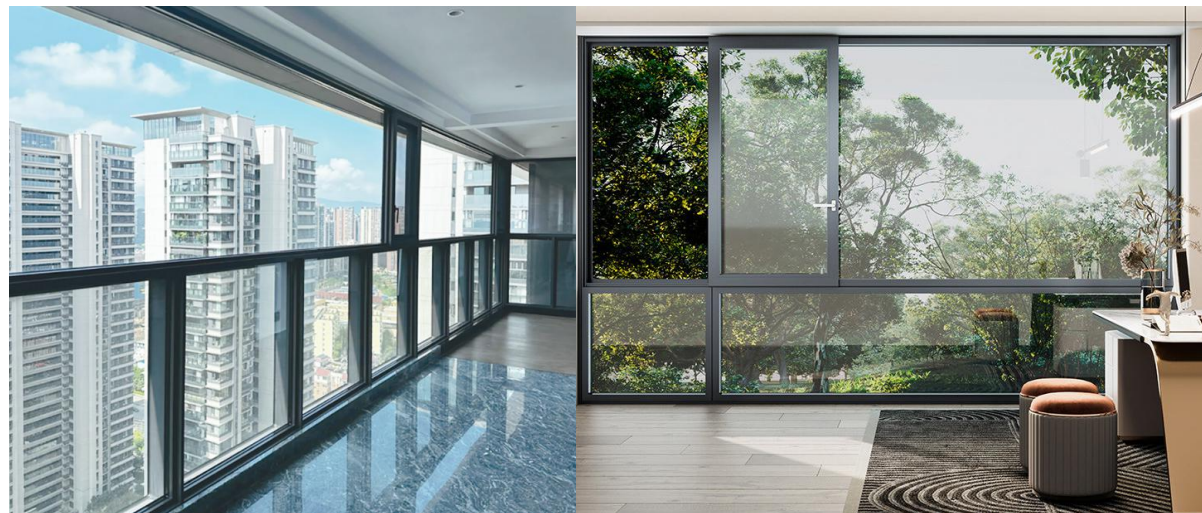
绿色低碳 | ③ 门窗节能

早期老旧住宅门窗保温气密指标偏低，能耗损耗较大。可采取多元化门窗节能改造手段，包括更换节能玻璃、增设双层结构、整体换窗、玻璃覆膜涂装；搭配外置卷帘百叶、可调节织物遮阳、防雨遮阳棚等，有效改善建筑围护结构保温效果。



现状：老旧门窗短板

材质老化、缝隙较大、玻璃单层，导致保温隔热性能差，是建筑能耗流失的主要通道。



升级：节能门窗优势

采用断桥铝结构与双层中空玻璃，有效阻隔热量传递，显著提升室内热舒适度，减少能源浪费。

绿色低碳 | ④ 装配式装修

采用装配式装修工艺改造，可避免传统施工方法的弊端，缩短施工周期，减少对住户日常生活干扰，整体提升室内空间整洁度、环保性与装修耐用度。



传统改造：传统现场湿法装修工序繁杂，大量水泥、腻子现场拌合施工，粉尘噪音污染严重，施工周期长；现场切割、涂刷易产生甲醛等有害挥发物，管线排布杂乱，墙面易开裂返潮，后期维修改造麻烦，长期干扰住户正常起居。



装配式改造：装配式装修构件工厂预制、现场干式拼装，无湿作业、扬尘噪音大幅减少，施工工期压缩过半；板材环保低醛，管线集成预埋，墙面平整不易破损，拆装便捷便于后期维护，施工对住户生活影响极小，居住环境整洁健康。

智能赋能 | ① 安全智能

针对老旧住宅安防体系不完善，监控设施空白，群众居家安全难以保障的问题，全域部署火灾、积水、非法闯入智能报警装置，夯实住宅基础安防能力。针对老旧房屋电气、燃气安全隐患长期得不到有效监测，改造配套用电、燃气智能防护终端，多层次提升房屋安全性能；联动能耗管理数字化平台，对全屋整体用电开展可视化动态管理。



入侵报警



水浸报警



用电安全



燃气安全

智能赋能 | ② 健康智能

配套毫米波雷达、红外感应智能设备、紧急呼叫装置等，可实现老人摔倒自动识别报警，设备预警实时联动物业处置，常态化做实住户健康安全管理。收集健康监测数据，建立个性化健康档案。



紧急呼救



防摔监控



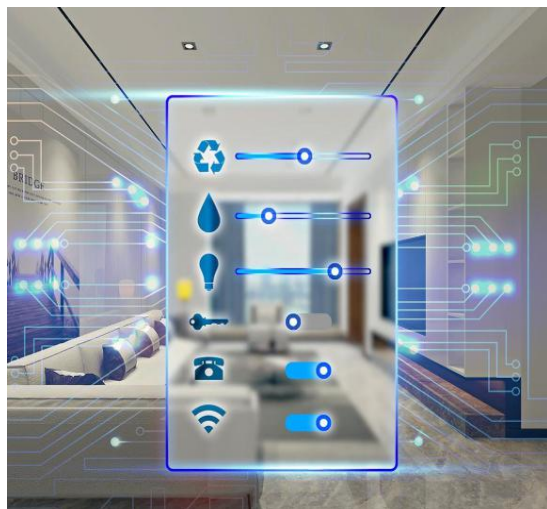
健康监测



健康档案

智能赋能 | ③ 生活智能

依托语音交互、场景自动运行、远程操控、设备智能联动等技术手段搭建全屋智能家居管控系统，可对各类智能家居设备开展实时监测与自动化调控。统一更新家庭影音设备、智能家具、家务智能设备及宠物智能照料设施，完成家电家具迭代换新，全面提升家居智能化程度与生活便捷度。



智能联动



远程操控



语音交互



家务智能

智能赋能 | ④ 绿色智能

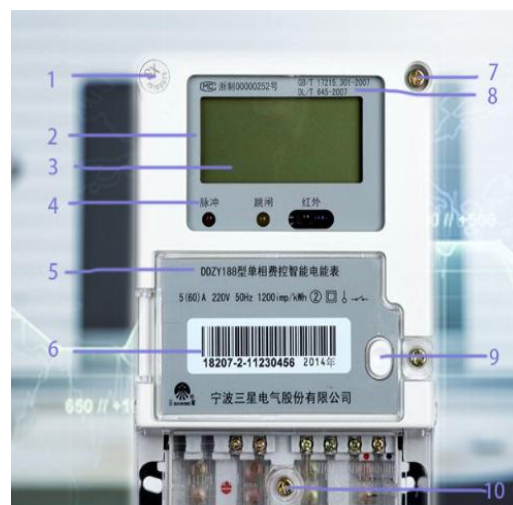
老旧住宅普遍能耗偏高，且缺乏系统化节能管控手段。改造工程统一布设智能电表、智能水表、智能空调、智能插座等能源感知监测设备，全方位提升住宅绿色低碳与智慧化管理水平。



节能管理



能源监测



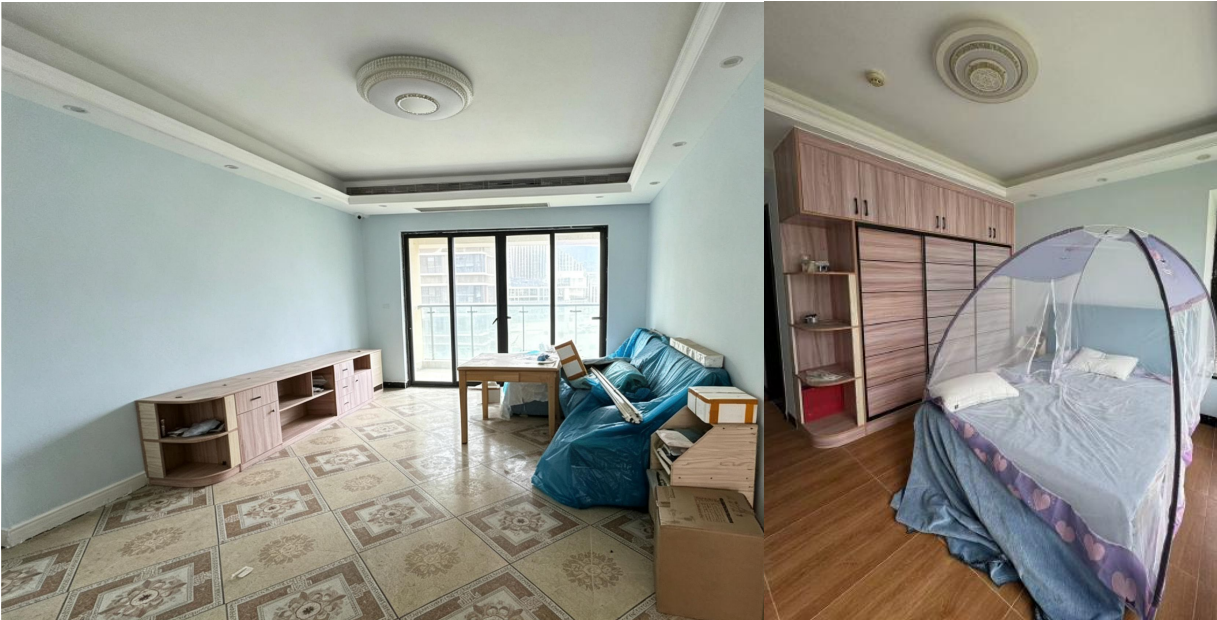
智能电表



智能插座

五、焕新案例





（改造前）



（改造后）

全屋翻新

（硬装改造、软装家私、定制柜、灯具窗帘更换）



（客厅改造前）



（客厅改造后）

全屋翻新

（全屋油漆翻新，地砖及木地板、房门、灯具开关插座更换）



（改造前）



（改造后）

厨房翻新

（厨电、水盆龙头及天花铝扣板更换）



（改造前）



（改造后）

卫生间翻新

（墙地砖、天花、洁具，浴室柜及灯具、淋浴屏更换）

编制单位

珠海市绿色建筑发展中心

珠海华发集团有限公司

珠海铎龙家居有限公司