清远市既有建筑改造和装饰装修工程设计及审图技术指引（试行）

清远市住房和城乡建设局

二〇二六年三月

目　次

1 总则 1
2 术语 3
3 基本规定 5
4 既有建筑改造工程 7
4.1 一般规定 7
4.2 建筑勘查 10
4.3 结构勘查 11
4.4 设备及系统勘查 12
4.5 建筑功能改造设计 12
4.6 结构改造设计 16
4.7 设备及系统改造 19
4.8 改造建设工程审图 30
5 装饰装修工程 33
5.1 装饰装修工程设计 33
5.2 装饰装修工程审图 35
6 常用的技术标准、规范 38
7 住房和城乡建设部门重要管理参考文件 41

1 总 则

1.0.1 为规范和有效指引清远市既有建筑改造及装饰装修工程的质量安全管理，制定本指引。

1.0.2 本指引适用于清远市行政区域按规定需办理施工许可证的既有建筑改造及装饰装修工程。限额以下的既有建筑改造及装饰装修工程参照执行。

1.0.3 限额以下的小型工程，建设单位要切实履行工程质量安全首要责任，加强对既有建筑改造及装饰装修工程的质量安全过程控制和验收管理，严格执行有关工程建设标准，保证合理的工期和造价。

1.0.4 既有建筑的改造及装饰装修工程项目，不得降低改造、装饰装修工程项目及周边建筑的结构安全、消防安全和建筑使用性能水平，不得侵害他人权利。建设单位应委托有资质的第三方检测机构对涉及结构安全、消防安全等关键环节进行检测评估，并将检测报告作为工程验收资料存档。

1.0.5 涉及建筑改造及装饰装修工程的业主或使用单位、设计单位、施工单位、监理单位、审图机构及相关从业人员应严格执行本指引。各方责任主体还应按照有关法律法规、规范标准及规章制度认真做好建筑改造和装饰装修工程质量安全管理工作。

1.0.6 既有建筑的改造及装饰装修工程项目设计，除应符合本指引要求外，尚应符合国家、广东省现行有关标准及法律法规的规定。

1.0.7 涉及下列情形之一的既有建筑的改造及装饰装修工程，应征询规划主管部门意见：

1 建筑外立面改变；

2 建筑使用性质或主要功能改变；

3 建筑整体改造；

4 建筑面积增减；

5 主体结构体系或关键构件改动；

6 楼面荷载设计值增加超过 10%。

2 术 语

2.0.1 既有建筑

已建成可以验收的和已投入使用的建筑物。

2.0.2 既有建筑改造工程

根据改造要求和目标，对既有建筑的室内环境、建筑本体、设施设备进行全面、系统的更新，使其建筑空间、结构体系、使用功能得到明显改善的工程行为，包括除 2.0.3 以外的既有建筑装饰装修工程。

2.0.3 既有建筑装饰装修工程

在既有建筑的轮廓及空间范围内，不改变建筑原有房间或空间的原有建筑使用功能和使用环境、不改变原有建筑防火分区、不改变原有安全疏散系统和消防系统、不涉及影响建筑主体和承重构件安全的对建筑内部进行装饰装修的建设工程，包括外立面外墙门窗及栏杆更换修缮、外墙饰面修缮等装饰装修的建筑工程。

2.0.4 既有建筑绿色改造

以节约能源资源、改善人居环境、提升使用性能为目的，对既有建筑进行的维护、更新、加固等活动。

2.0.5 建筑整体改造

整幢建筑地上、地上与地下局部或地上与地下全部进行的改造。

2.0.6 建筑局部改造

部分楼层改造或部分楼层局部的改造，包括加装电梯。

2.0.7 结构整体改造

结构布置明显改变、荷载显著增加、抗震设防烈度或抗震设防类别提高、主体结构体系改变的改造。

2.0.8 结构局部改造

改造后抗震设防烈度及抗震设防类别未提高、主体结构体系未改变、主体结构布置未明显改变、荷载未显著增加、结构未产生新薄弱层及软弱层的改造。

2.0.9 特殊工程

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条规定的工程为特殊建设工程。

3 基 本 规 定

3.1.1 既有建筑改造，应遵循安全、适用、绿色、经济、美观的原则，使城市有机更新，践行绿色发展理念，避免大拆大建，并力求改善、提升原建筑使用功能、安全和环境水平。

3.1.2 既有建筑的改造应符合下列基本规定：

1 应满足改造后的建筑安全性需求；

2 不得降低建筑的抗灾性能；

3 不得降低建筑的耐久性。

3.1.3 既有建筑改造设计应委托原设计单位或具有相应资质等级(包含加固专项资质)的设计单位进行设计,承接单位对工程设计质量和安全负责。

3.1.4 既有建筑改造项目应综合考虑项目现状、改造模式、功能需求等因素，进行改造前评估和改造策划。

3.1.5 既有建筑改造应执行《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022、《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021、《广东省既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T 15 及广东省标准《既有建筑绿色改造技术标准》DBJ/T 15 等规定。

3.1.6 对于不改变现有使用功能的既有建筑改造项目,宜执行现行国家、省工程建设技术标准，当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应提供详细的设计情况说明，应不低于原建造时的标准。改变使用功能的整体改造及局部改造项目,改造范围应执行现行国家及地方颁布的工程建设技术标准，非改造的相关范围，宜执行现行国家及地方颁布的工程建设技术标准。

3.1.7 既有建筑的改造，应根据检查、检测或鉴定结果进行设计。涉及重大结构安全、消防安全的既有建筑改造，应进行结构安全、消防安全评估。

经评估不具备改造技术条件时，不应进行改造。

3.1.8 应按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 51 号）对既有建筑进行消防设计和审查。

3.1.9 既有建筑改造项目为消防性能化论证通过的项目，改造涉及到与原论证内容相关时应补充消防性能化分析报告，按《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部 51 号令）的要求，由所管辖项目的建设行政主管部门（或主管部门委托相应机构）组织专家论证，经专家论证通过的结论可作为消防设计、审查的依据。

3.1.10 当既有建筑改造涉及节能及绿色改造要求时，应按《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 及《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T 51141 等规范标准要求，进行建筑节能、绿色设计。施工图设计文件应明确建筑节能及绿色改造措施。

3.1.11 既有建筑绿色改造设计应设置能量计量装置，满足节能验收的要求。

3.1.12 既有建筑改造所选用的内部装修材料及装饰装修工程采用的装修材料需注重其绿色、环保、安全性能，应满足现行《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 和《建筑环境通用规范》GB 55016 和《室内空气质量标准》GB/T 18883 的相关要求。

3.1.13 文物保护单位、历史建筑及历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内的建设工程，应根据相关法律和规定进行专门研究和论证。

3.1.14 既有建筑改造对建筑外部设备、管网、井道、通信网络、构筑物等造成影响时，应采取有效处理措施。

4 既有建筑改造工程

4.1 一 般 规 定

4.1.1 既有建筑改造应按规定的程序（图 4.1.1）进行。

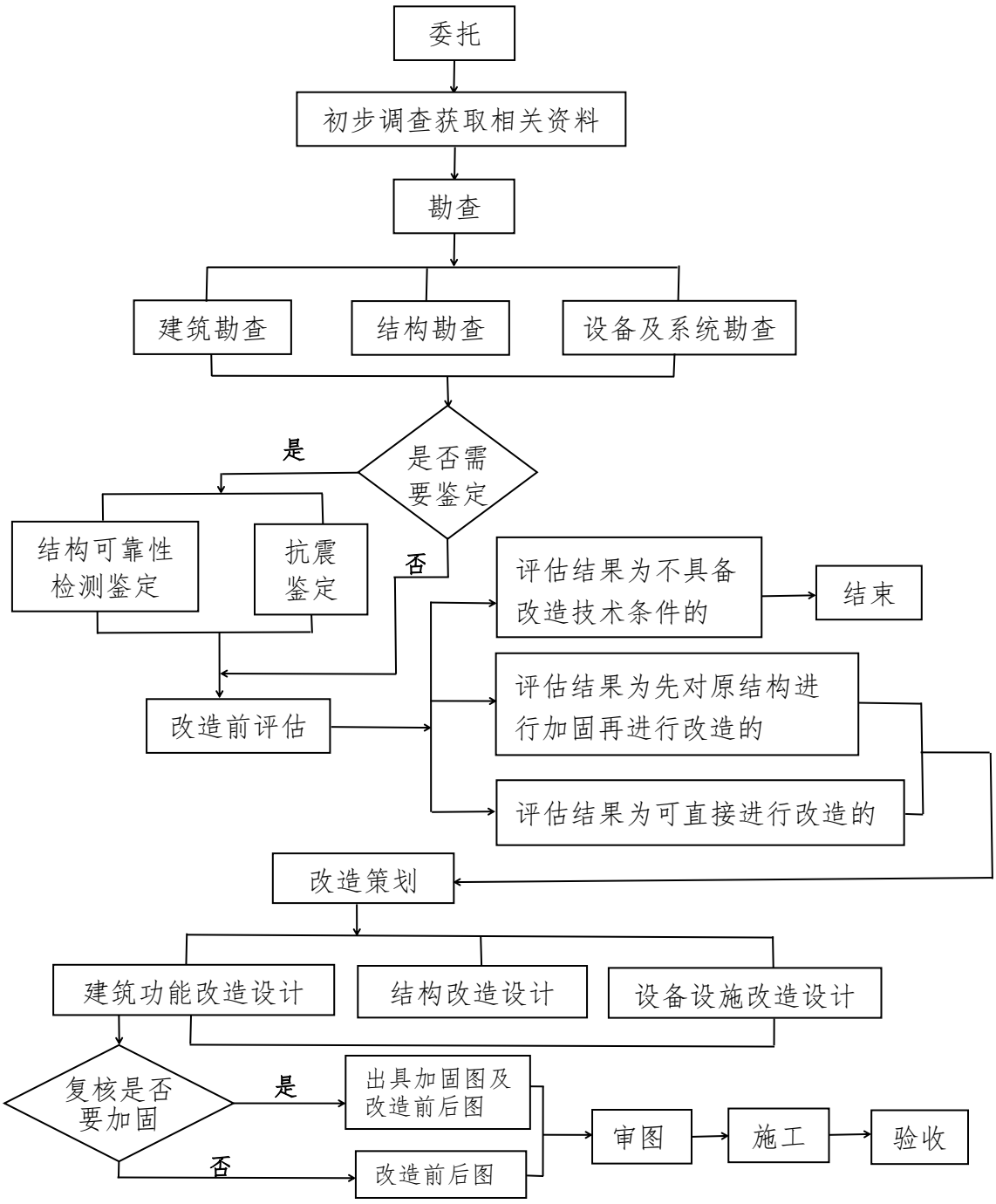


图 4.1.1 既有建筑改造程序

4.1.2 改造勘查前应获取以下资料：

1 工程竣工资料；

2 建筑历次改造修缮及设备改造记录。

4.1.3 既有建筑改造前应进行勘查，勘查内容包括建筑勘查、结构勘查和设备勘查。涉及改造部分的既有建筑设计图纸或竣工资料等相关资料不全时，应结合现场查勘资料，进行补充完善，必要时应对建筑物和设备进行检测鉴定。

4.1.4 改造设计单位应提出改造勘查要求，包括：目的、范围、项目和内容等。

4.1.5 改造勘查方法包括对既有建筑的检查、检验、测试、监测、模拟试验及计算分析等。

4.1.6 建筑节能改造前应对建筑物围护结构热工性能、通风空调系统、配电与照明系统、监测与控制系统进行节能诊断及建筑查勘。

4.1.7 下列情况之一勘查内容应进行结构可靠性检测和抗震鉴定：

1 既有建筑改造涉及荷载增加；

2 既有建筑改造涉及改变结构布置；

3 委托方未能提供原设计图纸或竣工资料；

4 使用情况或运营维护与原设计图纸要求不同；

5 主体结构出现损伤、裂缝、倾斜等病害；

6 既有建筑达到设计使用年限拟继续使用；

7 既有建筑改造后需延长使用年限；

8 不能确定既有建筑结构安全性；

9 建筑用途或使用环境改变前；

10 原设计未考虑抗震设防或抗震设防要求提高；

11 遭受灾害或事故后；

12 存在较严重的质量缺陷或损伤、疲劳、变形、振动影响、毗邻工程施工影响；

13 日常使用中发现安全隐患。

4.1.8 既有建筑改造应明确改造前建筑使用功能及结构设计荷载，应提供原建筑各专业竣工图或通过施工图审查合格的各专业图纸，当未能提供相关资料时应符合下列规定：

1 提供建筑的结构可靠性检测和抗震鉴定报告，鉴定报告只作为既有建筑改造设计的依据，不得直接用于施工，鉴定标准应满足《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021 等相关规范要求。

2应在现场勘查后描绘并盖章确认建筑物相关部位现状图及现场勘查记录等，并提供能证明并载明了使用功能的有关资料。

3 按既有建筑改造设计单位对改造勘查提出的要求提供完整资料。

4.1.9 改造前评估和改造策划宜根据改造目标需求,按照改造内容开展局部或全面评估与策划。

4.1.10 既有建筑改造前评估阶段，应出具评估报告，评估报告宜包括下列内容：

1 既有概况；

2 评估依据；

3 评估内容；

4 评估过程和结果；

5 评估结论与改造建议。

4.1.11 既有建筑改造策划阶段，应出具可行性研究报告或改造方案，可行性研究报告或改造方案可包括下列内容：

1 项目概况；

2 改造前评估结论与建议；

3 改造功能需求规模和改造方案的分析比选；

4 经济性分析；

5 资源利用分析；

6 建筑碳排放分析报告；

7 社会环境效益分析；

8 环境保护措施；

9 风险控制策略；

10 结论与建议。

4.1.12 既有建筑改造工程改造后应定期检查和维护，应满足《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022 等规范要求。

4.1.13 需要深化设计的改造工程,深化设计文件应经改造设计单位确认。

4.2 建 筑 勘 查

4.2.1 建筑勘查,应主要对围护结构及建筑消防安全等进行勘查。

4.2.2 围护结构勘查，应检查下列内容：

1 屋面防水隔热措施和损坏程度；

2 外墙的开裂、渗漏、空鼓和脱落及隔热保温等损伤状况；

3 外墙门窗、幕墙的密封性、破损状况以及与主体结构连接的损坏情况；

4 外遮阳及装饰等构件的损坏以及与主体结构连接的损坏情况。

4.2.3 建筑消防安全勘查，应检查疏散通道、安全出口、消防通道、消防救援窗、消防车登高操作场地、防火防烟分区 、防火间距等

重要消防要求。

4.3 结 构 勘 查

4.3.1 结构查勘，应主要对建筑所在的场地、地基基础和主体结构进行查勘。结构检测的内容、数量除符合现行国家及广东省标准的相关规定外，尚应满足设计要求。

4.3.2 既有建筑改造工程涉及地基基础设计且未能提供该建筑地质勘察报告时，应对既有建筑场地进行地质勘察。

4.3.3 结构可靠性检测鉴定和抗震鉴定除应符合现行国家及广东省标准的相关规定外，并宜评定改造后对既有建筑结构安全性及后续使用安全性影响。

4.3.4 既有建筑改造工程改造前应对现状结构安全性进行评定。根据既有建筑结构的鉴定报告或竣工图、改造后建筑功能布局对结构进行复核，提供改造后结构计算复核结果，结果不满足设计要求的应采取结构加固措施。

4.3.5 既有建筑改造工程的鉴定与加固应符合下列规定：

1 既有建筑改造工程满足 4.1.7 条所列情况之一的，应同时进行结构可靠性检测鉴定和抗震鉴定；

2 既有建筑的加固应进行承载能力加固和抗震能力加固，以修复建筑物安全使用功能、延长其工作年限为目标；

3 既有建筑应满足防倒塌的整体牢固性，以及紧急状态时人员从建筑中撤离等安全性应急功能要求。

4.3.6 古建筑及行业有特殊要求的既有建筑，可靠性鉴定或抗震鉴定应进行专门研究和论证。

4.4 设备及系统勘查

4.4.1 设备及系统勘查，应主要对给水排水系统、通风空调系统、电气系统、建筑智能化系统、消防系统等进行勘查。

4.4.2 设备系统勘查，应检查下列内容:

1 设备所处的工作环境;

2 设备是否能满足使用要求;

3 设备机器附属管线、管道、阀门的损坏情况;

4 设备的主要运行参数和能效状况;

5 系统运行的异常振动和噪声等情况。

4.4.3 对给水排水设备，应进行供水排水能力及管道接驳等情况的勘查。

4.4.4 对通风和空调系统，应进行送排风系统、冷热源系统、输配系统和末端系统及相关主要设备勘查。

4.4.5 对电气设备，应进行（变）配发电装置的完整性、电气故障发生时自动切断电源功能、防雷与接地装置、电气线路的绝缘水平等的勘查。

4.4.6 对建筑智能化系统，应进行信息设施系统、信息化应用系统、安全防范系统、智能化集成系统等各系统勘查。

4.4.7 对消防设施设备，应进行火灾自动报警系统、消防栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、消防应急照明和疏散指示系统等勘查。

4.5 建筑功能改造设计

4.5.1 既有建筑未经批准不得擅自改动建筑物主体结构和改变使用功能、消防设施。

4.5.2 建筑改造设计应明确改造范围、内容和相关技术指标（包括改造设

计使用年限及改造后的用途等），明确原建筑的设计年限、工程竣工时间等。建筑改造后不能降低建筑的使用年限。

4.5.3 改造设计应包括建筑室内空间设计，防火、防水、节能、无障碍设计等方面内容。

4.5.4 既有建筑绿色改造应充分利用天然采光，优化建筑空间和平面布局，合理采用引导气流的措施，改善自然通风效果。

4.5.5 建筑主要功能房间的室内允许噪声级、围护结构的空气声隔声性能标准及楼板的撞击声隔声性能应满足现行国家规范《建筑环境通用规范》GB 55016 的要求、《民用建筑隔声设计标准》GB 50118 中的低限要求。宜采用以下隔声降噪措施：

1 建筑的顶棚、楼面、墙面和门窗宜采取吸声和隔声措施；

2 楼板隔声性能不满足时，宜采取弹性面层、弹性垫层、隔声吊顶等措施；

3 屋面板为轻型屋盖时，应采取降低或隔绝屋面板雨点噪声的措施；

4 对建筑内产生噪声与振动的房间进行隔声处理，室内的设备和管道要进行减震和隔震处理；

5 对敏感房间及毗邻电梯井道的功能房间（住宅居住空间、医院病房、教室、办公室、旅馆客房、走道、公共活动空间等）采取内墙隔声措施。

4.5.6 建筑改造涉及屋面、墙体防水，门窗更换的要满足现行的防火、防水、节能要求，门窗框与墙之间应设置保温密封构造。

4.5.7 条件允许时，屋面改造应满足以下要求：

1 改造前应对屋面工程进行检查和修复，核查改造建筑的屋面防水等级及防水层使用年限，若超出合理使用年限或者防水层已破损，则应整改防水层；

2 若改造建筑未做屋顶隔热，则应根据荷载条件及建筑环境条件采取

下列隔热措施：

1）在承重层与防水层之间增设一层实体轻质材料，增加屋顶结构的热阻与热惰性；

2）涂刷反射隔热涂料、采用含水多孔材料做面层，减小太阳辐射热吸收；

3）将平屋面改造成通风隔热屋顶或通风坡屋顶；

4）屋面设置遮阳设施；

5）做种植屋面。

3 改造后的屋面排水系统应保持畅通。

4.5.8 外幕墙的构造缝、沉降缝以及幕墙周边与墙体接缝处等热桥部位，应进行隔热处理。

4.5.9 对幕墙及门窗进行绿色化改造时，选用具有安全防护功能的玻璃以及具备防夹功能的门窗。

4.5.10 既有建筑绿色改造时，为改善和提升原有建筑使用的便捷性、舒适性，应依据国家及广东省现行有关标准的要求加装电梯。加装电梯应满足以下要求：

1 加装电梯不应与对噪声、震动敏感房间紧邻布置，受条件限制需要紧邻布置时，应采取有效隔声和减振措施；

2 尽量避免对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成通风、采光、通行的直接影响或严重遮挡，如有影响，则根据需要补充综合评估意见并通过相关部门审批；

3 增设的电梯井道及机房应充分考虑通风需求，以确保满足电梯的正常使用条件。

4.5.11 既有建筑绿色改造时，对于建筑物出现渗漏、防水材料超过或接近合理使用年限或者防水层已破损的建筑，应整改防水设防处理，防水层

的设置应符合国家现行有关标准、规范的规定。

4.5.12 地下室、半地下室的出入口（坡道）、窗井、风井、下沉庭院（下沉式广场）、地下管道（沟）、地下坑井等应采取必要的截水、挡水及排水等防止涌水、倒灌的措施，满足内涝防治要求。

4.5.13 既有建筑绿色改造时，需完善室内无障碍交通和设施，应与室外场地、公共绿地、城市道路之间的无障碍交通联通。

I 改变使用功能的建筑整体改造

4.5.14 既有建筑改变使用功能的建筑整体改造应执行现行规范和标准。

4.5.15 既有建筑涉及建筑消防分类改变的改造，应执行现行规范和标准。

II 未改变使用功能的建筑整体改造

4.5.16 建筑功能未改变的改造建筑与其他相邻建筑的防火间距不满足现行标准的，应在防火间距不足的改造建筑相邻面外墙设防火墙、甲级防火门、窗等防火加强措施。

III 改变使用功能的建筑局部改造

4.5.17 既有建筑改造区域使用功能发生变化时，改造范围内的设计应执行现行标准。

4.5.18 因局部功能变化使原二类高层建筑变为一类高层建筑、或多层变为高层的，应对建筑进行整体改造。

IV 未改变使用功能的建筑局部改造

4.5.19 既有建筑未改变使用功能的建筑局部改造，不得低于原建筑建成时的结构安全、消防安全和建筑使用性能水平。

4.5.20 既有建筑改造区域因改造局部增加建筑面积的,如局部增设夹层、封堵中庭洞口等增加建筑面积而造成原有防火分区和面积变动,或建筑层数增加的，应执行现行消防技术标准。

4.5.21 商业营业厅内在未改变防火分区及疏散系统时，局部功能改为轻餐饮的应采用电加热设施，不得低于原建筑建成时的消防安全水平。

4.6 结构改造设计

4.6.1 既有建筑结构加固及改造方案应根据勘查、结构可靠性检测鉴定及抗震鉴定结果，并结合新的建筑功能确定。

4.6.2 既有建筑的加固设计，应与实际施工方法相结合，采取有效措施保证新增构件和部件与原结构连接可靠，新增截面与原截面连接牢固，形成整体共同工作，并应避免对地基基础及未加固部分的结构、构件造成不利影响。

4.6.3 既有建筑的加固设计应满足《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021、《混凝土结构加固设计规范》GB50367 和《建筑抗震加固技术规程》JGJ116 等规范要求。

4.6.4 既有建筑结构加固及改造应明确结构加固及改造后的使用功能、加固设计工作年限和后续设计工作年限。在加固设计工作年限和后续设计工作年限内，未经检测鉴定或设计许可，不得改变改造后结构的用途和使用环境。

4.6.5 既有建筑结构改造设计应符合下列规定：

1 应根据新的建筑使用功能和重要性确定建筑安全等级、抗震设防分类；

2 应根据实际需要和改造预期确定后续设计工作年限及相应的鉴定方法。后续设计工作年限的选择，不应低于剩余设计工作年限；

3 应按照结构改造后的状态建立计算模型，进行结构分析，不满足要求的原结构应进行针对性的加固；

4 改造中新增部分的结构应进行抗震设计；

5 新增建筑构件的燃烧性能和耐火等级应按现行标准执行；

6 既有建筑结构改造时，新设基础应考虑其对原基础的影响。除应满足地基承载力要求外，还应按变形协调原则进行地基变形验算，同时应评估新设基础施工对既有建筑地基的影响。

4.6.6 当既有住宅采用外扩改造时，应符合下列规定：

1 应保证结构整体的抗震性能，并应确保房屋安全使用；

2 外扩部分应采用合理的结构形式，并应与原结构采取可靠连接措施，保证与原结构协同受力或变形协调。

4.6.7 对单层排架结构的改造，应着重解决原有结构体系纵向抗震能力、室内增层与原结构的关系等问题，采取下列针对性措施：

1 改造中应保留原单层厂房的柱间支撑和屋面支撑系统，确需改变时应采取有针对的加固措施；

2 室内增层时宜采用内嵌钢结构框架的方案，与原结构脱开设计，合理避让原排架柱牛腿及基础。新增楼板与原厂房柱根据需要设置抗震缝。

4.6.8 对多层框架结构的改造，针对原框架柱轴压比超限、框架梁、柱配筋不满足要求、层间位移角超限、节点连接等问题，应采取下列措施：

1 加强结构整体性，可根据建筑布置采取适当增设剪力墙或翼墙或增大柱截面、增设支撑等措施；采取有效措施加强构件的连接，如新增钢梁采取有效措施与原框架柱、柱边外包角钢连接，使得节点为刚性节点；

2 柱轴压比超限时，可采取增大截面；

3 新增楼面可采用钢梁组合楼盖，以减小结构自重；

4 对于单向框架，可通过新增次方向框架梁或进行节点加固，将原单向框架改为双向框架，也可通过增设消能减震装置减小次框架方向的地震作用；

5 新增屋面为钢结构时，应复核风荷载对轻钢楼盖的负压影响。

4.6.9 砌体结构改造，当结构整体性不满足鉴定要求时，可采用外加圈梁、构造柱等方法进行加固；当构件的支撑长度不满足要求或连接不牢固时，可增设支托或采取加强连接的措施。

4.6.10 对地基基础承载力进行计算时，应考虑地基长期压密的影响，充分发挥原有地基承载能力，尽量减少地基基础的加固工程量。当需要进行加固时，可采取如下措施：

1 当基础底面平均压力设计值超过地基承载力特征值 10%以内时，可采用提高上部结构抵抗不均匀沉降能力的措施；

2 当基础底面平均压力设计值超过地基承载力特征值 10%及以上时或建筑已出现不容许的沉降和裂缝时，可采取放大基础底面积、加固地基或减少荷载的措施；

3 当增设地下空间时，新增基础应与原有基础脱开，采取措施减小对原有基础的影响。

4.6.11 既有建筑结构构件上增设构件或加装设备，既有建筑结构构件强度、变形、稳定和耐久性应满足现行标准要求。

4.6.12 在既有建筑上增设或改造太阳能系统及空调系统，必须经建筑结构安全复核，满足建筑结构的安全性要求。

4.6.13 既有建筑加装电梯改造时，应符合下列规定：

1 拟加装电梯的建筑在正常使用条件下处于安全稳定状态，加装不应降低原结构的安全性能；

2 加装电梯需要对原结构进行局部开洞处理时，开洞位置应设置在原结构外墙门窗洞口处，对原结构的相关部位进行承载能力验算，必要时进行整体验算，根据计算结果采取相应的补强措施；

3 当加装部分结构与原结构采用脱开的形式时，应进行地基承载力、地基变形验算，应进行结构整体抗倾覆验算，确保加装部分的结构安全和正常使用；

4 当加装部分结构与原结构采用连接的形式时，应遵循变形协调共同受力原则，从基础到上部结构均应采取可靠措施以加强原结构与新增结构的整体性连接，避免沉降差对结构的不利影响，以确保结构安全。

Ⅰ 结构整体改造

4.6.14 对整体改变使用功能、提高抗震设防烈度或提高抗震设防类别的既有建筑，应使改造后结构的性能符合现行设计标准的要求。

Ⅱ 结构局部改造

4.6.15 改造范围内及影响范围内的结构改造设计应满足现行规范要求，改造范围以外及改造影响范围以外的区域，不应低于原建造时的标准。

4.6.16 结构局部改造且未超过原设计工作年限的房屋，未进行抗震鉴定和采取相应措施，房屋后续设计工作年限不得延长。

4.7 设备设施改造设计

4.7.1 设备及系统改造时，需重新核算系统容量配置，当需要扩充容量时，应做好设计与市政管网的衔接。改造施工过程中需充分考虑对未改造区域的影响，采取配套的临时措施。

4.7.2 安全、防火或卫生等方面互有影响的管线不应敷设在同一管道井，管道井应满足安装和检修空间。

4.7.3 建筑改造工程的消防设施应按现行的规范标准进行设计。

Ⅰ 给水排水设施设备改造

4.7.4 给水排水系统的改造应将用水安全放在首位，满足现行国家规范和标准中的节水、节能、消防和保护环境的要求。对消防设施，还应满足国家、广东省标准《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T 15-178 等现行规范要求。

4.7.5 给水设施的改造应符合下列规定：

1 与城市公共供水管道连接的户外管道及其附属设施，运行时不应对市政供水管道造成不利影响；

2 生活给水系统应充分利用市政供水管网的压力直接供水；

3 进行给水系统整体改造或管网局部改造时，应采取减压限流的节水措施，建筑用水点处供水压力不大于 0.2MPa且不小于用水器具要求的最低工作压力；

4 管道、设备存在噪声超标和扰民情况时，应采取有效的减振隔振措施；

5 生活饮用水池（箱）应设置消毒设施，制定水池（箱）等储水设施定期清洗消毒计划并实施。

4.7.6 排水设施的改造应符合下列规定：

1 雨水和污水管道不得混接；

2 雨水系统的改造，应按照当地雨水排水系统规划的要求，更新原有不满足要求的雨水排水系统。

4.7.7 采取下列措施避免管网漏损：

1 给水系统改造中使用的管材、管件、阀门，必须符合现行国家规范和标准要求。管道和管件的工作压力不得大于产品标准标称允许工作压力，管件与管道宜配套使用；

2 合理设计给水系统分区，避免分区供水压力过高或压力骤变；

3 选择适宜的管道敷设及管道连接，当涉及室外给水系统改造时，应选择适宜的管道敷设和基础处理方式。

4.7.8 设有生活热水系统的建筑，热源系统如需改造，应优先利用余热、废热、热泵、可再生能源等作为热源，合理配置辅助加热系统。

4.7.9 如需改造或加装生活热水系统，热水用水量较小且用水点分散时，宜采用局部热水供应系统；热水用水量较大、用水点比较集中时，应采用集中热水供应系统。热水系统设置应符合下列规定：

1 集中热水供应系统，应设干、立管循环；

2 住宅用水点出水温度达到 46℃的放水时间不应大于 15s；医院、旅馆等公共建筑用水点出水温度达到 46℃的放水时间不应大于 10s；

3 水加热设备出水温度应符合《建筑给水排水设计标准》GB 50015 等现行规范要求，系统不设消毒设施时医院、疗养所的出水温度应为 60℃～65℃，其他建筑应为 55℃～60℃；设有消毒设施时，出水温度可降低 5℃；

4 消毒设施宜采用银离子消毒器或紫外光催化二氧化钛灭菌装置；

5 热水循环系统宜设置分循环水泵并配置温度控制或流量控制循环阀件、导流循环管件等，保证循环效果。

4.7.10 改造后的集中生活热水供应系统热源设置应符合《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 等现行规范要求。

4.7.11 给水加压水泵进行改造更换后，其工况效率不应低于现行国家规范《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762 规定的节能评

价值。

4.7.12 设有公共浴室的建筑，应采用节水控制措施，如采用带恒温控制和温度显示功能的冷热水混合淋浴器、感应开关、延时自闭阀或脚踏式开关等节水装置。

4.7.13 现有的用水设备如需更换，应采用下列节水设备：

1 用于车库和道路冲洗的节水高压水枪；

2 节水型专业洗衣机；

3 循环用水洗车台；

4 节水型净水制备设备；

5 用水效率高的集中空调加湿系统；

6 空气制水机等。

4.7.14 污水排水系统、废水系统、建筑中水收集系统、空调凝结水收集系统等所有排水点与管道系统连接处，应有阻断管道内的污染气体进入室内的措施。

4.7.15 设置水封装置时，水封深度不得小于 50mm，不得采用机械活瓣及钟罩式结构地漏替代水封。水封容量、水封比等指标也应满足《建筑给水排水设计标准》GB 50015 等现行国家规范和标准的要求。

4.7.16 户内洗手盆，不宜使用盆塞。

4.7.17 使用再生水作为建筑中水水源（如大便器冲洗）的建筑，当有卫生防疫要求时，应关闭再生水，以自来水替代。

4.7.18 传染病医院建筑的雨水不得采用雨水收集回用系统，雨水应收集到雨水调储池中，消毒处理后排放。

4.7.19 当地下建筑出入口、窗井、风井等防雨水倒灌措施的可靠性、有效性和安全性不满足防淹要求时，应对相关设备或全系统进行改造。

II 暖通空调设施设备改造

4.7.20 当供暖、通风及空调系统不能满足使用功能的要求，或有较大节能潜力时，应对相关设备或全系统进行改造。

4.7.21 供暖、通风及空调系统改造的内容，应根据建筑物的用途、规模、使用特点、室外气象条件、负荷变化情况等因素，通过对用户的影响程度比较确定。

4.7.22 建筑屋面、周边场地等位置条件允许时，可增设可再生能源利用系统、空气源热泵机组为建筑提供生活热水、空调冷热量。增设的系统或机组不得影响建筑的安全性，应尽量减小对自身及周边建筑的不利影响。

4.7.23 当暖通空调系统冷源或管网或末端改造时，应对原有输配管网水力平衡状况及循环水泵、风机进行校核计算，当不满足相关规范的规定时，应进行相应改造。变流量系统的水泵、风机应设置变频措施。改造措施包括但不仅限于管网优化调整、调节阀选型、水泵设置变频、风机设置变频等。

4.7.24 对集中空调系统改造时，系统所控制房间内的温度、湿度、新风量、噪声和热舒适等级等室内环境参数应满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 等现行国家标准、规范的有关规定。

4.7.25 新增冷热源机组的能效指标应达到现行国家规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015、《公共建筑节能设计标准》GB 50189 及地方标准中的能效限定值，其运行效率应满足现行国家标准《空气调节系统经济运行》GB/T 17981 等规定；房间空气调节器、家用燃气热水炉等能效等级应满足相关现行国家和行业标准的规定。多联机空调机组的能效，不低于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的要求。

4.7.26 建筑的非结构构件及附属机电设备，其自身及与结构主体的连接，应按现行国家规范《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002 进行抗震设防。

4.7.27 合理选配空调冷（热源）机组台数与容量，制定并实施根据负荷变化调节制冷（热）量的控制策略，改造后空调冷源的部分负荷性能系数（IPLV）和空调系统的电冷源综合制冷性能系数（SCOP）应符合现行国家规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015、《公共建筑节能设计标准》GB 50189 和地方标准等有关规定。

4.7.28 对冷水机组控制系统进行改造时，冷水机组加载和卸载应由计算机数据系统根据传感器反馈数值分析后，在满足用户需求的基础上以系统整体能效为目标，实现实时调节自动控制，保持在机组能效值较高的区域运行。

4.7.29 集中供暖系统热源改造设计时应设置能根据室外温度变化自动调节供热量的装置。

4.7.30 集中空调系统的冷（热）水循环泵的耗电输冷（热）比和通风空调系统风道系统单位风量耗功率应按现行国家规范《公共建筑节能设计标准》GB 50189 中的规定进行计算，合理选择集中供暖空调系统热水循环泵和通风空调系统风机。风机能效满足国家规范《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761 规定的通风机效率的 2 级，循环水泵效率不低于现行国家规范《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762 的节能评价值。当空调系统冷源或管网及末端进行节能改造时，应对原有输配管网水利平衡状况及循环水泵、风机进行校核技术，满足国家现行规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关规定。

4.7.31 对于冷热负荷随季节或使用情况变化较大的系统，在确保系统运行安全可靠的前提下，可通过增设变速控制装置，将定水量系统改造

为变水量系统。

4.7.32 空调水系统应进行水力平衡调试，当设计工况下并联环路之间压力损失的相对差额超过15%时，应采取下列水力平衡措施：

1 优先调整水系统不平衡管路的管路布置或管径；

2 在管路调整仍不能满足水力平衡时可设置平衡阀。

4.7.33 对于全空气空调系统，应实现过渡季全新风或可调新风比的运行方式。

4.7.34 宜选用低噪声的设备，应合理采用下列消声隔振措施：

1 靠近通风、空调与制冷机房且声环境要求较高的房间，可采用密封门窗、堵塞空洞，辅以降低声源噪声的措施如设置设备隔振器，以满足环境噪声标准；

2 暴露在室外的冷却塔、空气源冷（热）水机组等，可通过在其进、排风口采取消声措施或在其周围设置隔声屏障等措施达到环境噪声要求；

3 选择消声器时，应根据系统所需消声量、噪声源频率特性和消声器的声学性能及空气动力特性，防火性能等因素，经技术经济比较确定。

4.7.35 空调系统应合理采用节水冷却技术。

1 循环冷却水系统设置水处理措施；

2 采取加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱的方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出；

3 采用蒸发式冷却技术；

4 采用无蒸发耗水量的冷却技术。

4.7.36 既有建筑改造采用风扇调风补偿热舒适性时，应合理设置风扇数量及安装位置，宜与空调系统末端装置联动控制同时设置必要的安全措施保证其使用的安全性且不得影响室内照明。

4.7.37 暖通空调系统应根据不同类型民用建筑室内环境的要求设置空气净化装置，降低室内空气的主要污染物浓度，符合下列规定：

1 医院等卫生要求较高的空调系统应采用同时具有除尘、杀菌、除味功能的空气净化装置；

2 人流量较大的公共场所空调系统应采用具有除尘、杀菌功能的空气净化装置；

3 空气净化装置不应产生新的污染且应有检查口便于日常维护，不应采用化学药剂消毒，不宜采用紫外线消毒。

4.7.38 地下车库应设置与排风设备联动的 CO 浓度监测装置且宜根据每个防烟分区设置，CO 浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 等有关规定。

III 电气设施设备改造

4.7.39 既有建筑电气改造工程的设计，应在对既有建筑供配电系统、照明系统和防雷接地系统现场检查、评定的基础上，根据改造后建筑物的用电负荷情况和使用要求进行供配电系统、照明系统和防雷接地系统设计。

4.7.40 电气改造应包含改造期间保障临时用电的技术措施，应保证消防设施系统正常工作，妥善制定改造全过程电源过渡方案。

4.7.41 供配电系统改造设计应符合下列要求：

1 应根据建筑的规模、负荷等级、容量分布及地理环境等情况确定用电系统的接线，合理采用放射式、树干式或环式等接线方式；低压配电系统的接线方式宜根据负荷容量、负荷性质和分布情况选用树干式、反射式或链式；

2 应对供配电系统的容量、供电线缆截面和保护电器的动作特性按改造目标参数重新进行验算，调整既有配电回路保护开关的整定值，完善保护的各级选择性配合，满足供电可靠性；

3 应对变压器台数和容量配置进行经济性分析，改造设计的供配电系统能适应变压器的多种运行方式；

4 应根据对供电可靠性的要求及中断供电对人身安全、经济损失所造成的影响程度对用电负荷进行重新分级。符合强制性标准《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024。

4.7.42 配电变压器应选用低损耗型，除功能上有特殊要求的场所以外应选用 D/yn11 连接组别的三相变压器，变压器宜在经济运行范围内工作。配电变压器能效限定值及节能评价值应符合《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052 等现行规范要求，新更换的变压器能效不宜低于 2 级。

4.7.43 供配电系统改造电能质量应符合下列要求：

1 波动负荷产生的电压变动和闪变在电网公共连接点的限值应符合《电能质量电压波动和闪变》GB 12326 等现行规范要求；

2 供配电系统中在公共连接点的三相电压不平衡度允许限值宜符合现行国家标准《电能质量三相电压不平衡》GB/T 15543 的规定。

4.7.44 供配电系统改造无功补偿应符合下列要求：

1 供配电系统改造设计中应正确选择电动机、变压器的容量，应降低线路感抗；

2 当采用提高自然功率因数措施后,仍达不到电网合理运行要求时，宜采用带有串联调谐电抗器的并联电力电容器组作为无功补偿装置；单相负荷较多的供电系统，配变电站集中设置的功率因数补偿装置应采用部分分相无功自动补偿装置。

4.7.45 供配电系统改造采用的线路敷设方式，应在综合分析供配电系统改造内容、环境条件、防护要求等因素后与相关专业协同确定。

4.7.46 既有建筑照明改造应满足下列要求：

1 公共建筑主要功能房间和居住建筑公共空间的照度、照度均匀度、显色指数、眩光等指标应符合《建筑照明设计标准》GB 50034 等现行规范要求；

2 各房间或场所的照明功率密度值（LPD）应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定且不应高于现行国家规范《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的现行值；

3 人员长期工作的房间或场所采用的照明光源和灯具，其闪频效应可视度应满足《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T 51141 等规定。

4.7.47 既有建筑改造时应采用效率高、寿命长、电磁干扰小的光源，优先选择无汞光源，应避免采用荧光高压汞灯和普通照明白炽灯。

4.7.48 照明光源、灯具应满足下列要求：

1 荧光灯采用电子镇流器时的功率因数 PF≥0.9；

2 高强气体放电灯采用电感镇流器时的功率因数 cosΦ≥0.85；

3 照明光源、镇流器等的能效等级不应低于 3 级。

4.7.49 照明改造工程中选用 LED 照明产品时应符合下列要求：

1 应满足现行国家规范和标准的相关规定；

2 选用 LED 调光器时，应与 LED 灯特性匹配；

3 应结合目前 LED 灯具复核功率因数，LED 灯功率≤5W 时，功率因数不应低于 0.7；LED 灯功率＞5W 时，功率因数不应低于 0.9；

4 LED 光源色温不大于 4000K。

4.7.50 照明系统改造设计应在满足用电安全和功能要求的前提下进行，应根据不同房间或场所的视觉要求、工作性质和环境条件，确定合

理的照明标准值和照明方式，合理利用天然采光，采取高效、便于管理的照明节能控制措施：

1 合理选择灯具配光类型，满足眩光限制要求，提高光通量利用率，应避免采用间接照明或漫射发光顶棚的照明方式；

2 走廊、楼梯间、门厅、大堂、车库等公共区域均采用 LED 灯照明；

3 合理采用分区、分组、自动控制方式，高大空间采用混合照明或分区一般照明方式，合理采用自动控制装置或智能照明控制系统；

4 在有天然采光的场所宜随天然光照度变化自动调节人工光源维持需要的照度。

Ⅳ 能耗管理与智能化系统

4.7.51 建筑面积不低于 20000㎡且采用集中空调的公共建筑，应设置建筑设备监控系统。

4.7.52 甲类公共建筑既有建筑改造应按功能区域设置电能计量，设计能耗分项计量系统时要因地制宜。

4.7.53 电梯系统应采用下列节能控制措施：

1 电梯、自动扶梯与自动人行梯采用变频拖动及节能控制装置；

2 自动扶梯与自动人行道设置感应传感器，当无乘客时自动进入低速或停止待机模式；

3 电梯应具备待机模式时自动关闭轿厢照明及通风装置、楼层显示系统降低亮度等节能控制功能，2 台及以上电梯集中布置时应具备电梯群控功能。

4.7.54 空调、电热水器、电梯、水泵等高能耗设备宜优化配电方案，有较大节能潜力时，宜提高能效等级。

4.8 改造建设工程审图

4.8.1 既有建筑改造工程应在“广东省施工图联合审查管理系统”进行施工图审查。

4.8.2 既有建筑改造工程进行施工图审查需建设单位需提供的前期有效性文件：

1 原主体建筑的《建设工程规划许可证》；

2 原主体建筑的《特殊建设工程消防设计审查意见书》，原主体建筑的《特殊建设工程消防验收合格意见书》或《建设工程消防验收备案凭证》；

3 原主体建筑各专业竣工图、施工图审查通过各专业图纸；

4 房屋使用性质合法证明文件（包括房屋产权登记证或不动产权证）；

5 租赁房屋进行改造的，还应提供租赁合同、产权单位或房主同意房屋改造的书面材料。

4.8.3 既有建筑改造工程进行施工图审查需设计单位需提供的文件：

1 改造涉及各专业的图纸及计算书（包含建筑专业的总平面图布置图）；

2 清远市建设工程消防设计文件（专篇）—改、扩建；

3 对于无法提供原建筑竣工图或通过施工图审查合格的图纸的改造工程，需提供现状图（建筑、结构、设备）。如属于上世纪 70～90 年代的老旧建筑，确实无法提供原建筑竣工图，需提供建筑的结构可靠性检测和抗震鉴定报告（非局部抽检鉴定报告）同设计院描绘并盖章确认的建筑物相关部位的现状图、现场勘察记录等，并提供能证明并载明了使用功能的有关资料；

4 结构安全性复核报告（需整栋复核）。设计单位应根据上述第 3 款资料，对建筑改造后的结构安全性进行复核；如需加固补强的，需提供相应的加固补强图纸及计算书；

5 消防安全报告中应附上评估依据（需整栋楼复核），工业建筑还应提供安全预评价报告。

4.8.4 施工图审查机构应认真审查改造后图纸、计算书、结构安全复核报告（需整栋复核）及消防安全报告（需整栋复核），具体审查下列内容：

1 审查标准应严格按照本《指引》第四章节及 3.1.5、3.1.6 款及各章节规定的标准执行；

2 审查内容除满足本《指引》要求外，尚应满足国家、广东省现行有关标准要求；

3 改造后的设计文件是否符合工程建设强制性标准；

4 改造后地基基础和主体结构的安全性；

5 改造后的消防安全性，是否降低建筑的抗灾性能；

6 评估报告显示是否具备改造条件。对具备条件改造的，改造后的计算书数据输入、参数设定是否正确，计算结果是否显示为结构安全可靠；设计出具的安全复核报告结论是否与计算结果相符；

7 对需要加固补强的结构构件，是否提供加固补强图纸及相应计算书，补强措施是否满足规范要求；

8 当既有建筑改造涉及节能及绿色改造要求时，改造后设计文件是否符合民用建筑节能强制性标准，对执行绿色建筑标准的项目，还应当审查是否符合绿色建筑标准；

9 设计单位是否具有相应资质，设计单位和注册执业人员以及相关人员是否按规定在施工图上加盖相应的图章和签字；

10 法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。

4.8.5 勘察设计单位应当依法进行建设工程勘察、设计，严格执行工程建设强制性标准，并对建设工程勘察、设计的质量负责。

施工图审查机构对施工图审查工作负责，承担审查责任。施工图经审

查合格后，仍有违反法律、法规和工程建设强制性标准的问题，给建设单位造成损失的，施工图审查机构依法承担相应的赔偿责任。

4.8.6 任何单位或个人不得擅自修改审查通过的既有建筑改造工程设计文件，确实需要修改的，修改后应重新进行审查。

4.8.7 施工图审查机构有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《广东省建设工程勘察设计管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》等法律、法规的规定予以处罚：

1 超出范围从事施工图审查的；

2 使用不符合条件审查人员的；

3 未按规定的内容进行审查的；

4 未按规定上报审查过程中发现的违法违规行为的；

5 未按规定填写审查意见告知书的；

6 未按规定在审查合格书和施工图上签字盖章的；

7 已出具审查合格书的施工图，仍有违反法律、法规和工程建设强制性标准的。

5 既有建筑装饰装修工程

5.1 装饰装修工程设计

5.1.1 装饰装修工程设计应遵循简洁、高效、健康和适宜的原则。

1 倡导简约适度的装修风格，避免过度装修；

2 提高材料的使用效率，减少不必要的浪费；

3 保障使用者的健康，避免有害气体堆积、超标；

4 装饰装修工程设计应与建筑房间的功能、性质、尺度、所处环境、结构体系等特征相适宜；

5 分户墙、与电梯井相邻的墙体、与设备层相邻的墙体和楼板、主要功能房间之间、楼板应采取吸音、隔音、减震措施。

5.1.2 建筑内部装饰装修不应擅自减少、改动、拆除、遮挡消防设施或器材及其标识、疏散指示标志、疏散出口、疏散走道或疏散横通道，不应擅自改变防火分区或防火分隔、防烟分区及其分隔，不应影响消防设施或器材的使用功能和正常操作。

5.1.3 在装饰装修工程设计中必须遵守国家有关法律、法规和管理规约、临时管理规约的规定，未经批准，不得有下列行为：

1 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

2 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

3 装饰装修工程不得侵害建筑物内其他业主的合法权益，其他业主的建筑使用空间应满足房屋原有防火、防水、隔声标准；

4 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

5 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

6 搭建建筑物、构筑物；

7 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

8 在非承重外墙上加开门、窗；

9 其他影响建筑结构承载和使用安全的行为。

5.1.4 公共建筑装饰装修工程应视项目具体使用情况加设无障碍设施、母婴室等便民设施。

5.1.5 外立面装饰装修工程设计应得到相关主管部门批准。

5.1.6 特殊工程装饰装修或装饰装修后改变为特殊工程项目的设计负责人应具有高级以上专业技术职称或一级注册建筑师（一级结构工程师）资格。

5.1.7 丁、戊类厂房改为修车库等相关功能，不能视同为装饰装修工程。

5.1.8 装饰装修工程设计应采取安全措施，保障装饰装修构件连接牢固并能适应主体结构变形，且具备抗震、防脱落、防撞击、防碎裂和防倒塌的能力：

1 建筑内部非结构构件及附属设备等应采用机械固定、焊接、预埋等高固性构件连接方式或一体化建造方式与建筑主体结构可靠连接；

2 装配式装饰装修应保障内装材料、部品部件与主体结构有可靠连接，并满足日后检修、维护和更换的需求，且宜采用管线与主体结构相分离的设计；

3 室内湿贴石材或瓷砖墙面高度应符合当地现行规范要求，不应采用石材吊顶。

5.1.9 装饰装修工程设计的结构部分内容参照既有建筑改造的结构改造条文。

5.1.10 装饰装修工程设计的消防设计依据可以按原有建筑建造时所依据的国家及地方颁布的工程建设消防技术标准，且不得低于原有设计标准。

5.1.11 装饰装修工程设计工程的防水宜满足《建筑与市政工程防水通用

规范》GB 50030 等现行标准规范要求，且不得低于原有设计标准。

5.2 装饰装修工程审图

5.2.1 既有建筑装饰装修工程应在“广东省施工图联合审查管理系统”进行施工图审查。

5.2.2 既有建筑装饰装修工程进行施工图审查需建设单位提供的前期有效性文件：

1 原主体建筑的《建设工程规划许可证》；

2 原主体建筑的《特殊建设工程消防设计审查意见书》，原主体建筑的《特殊建设工程消防验收合格意见书》或《建设工程消防验收备案凭证》；

3 原主体建筑各专业竣工图、施工图审查通过各专业图纸；

4 房屋使用性质合法证明文件(包括房屋产权登记证或不动产权证)；

5 租赁房屋进行装饰装修的，还应提供租赁合同、产权单位或房主同意房屋装修的书面材料。

5.2.3 既有建筑装饰装修工程进行施工图审查需提供资料

1 装饰装修涉及各专业的图纸；

2 对于无法提供原建设工程施工图或竣工图图纸的装饰装修工程，需由具有相应设计资质的设计单位提供土建现状图（包括建筑、结构、设备等专业）；

3 清远市建设工程消防设计文件（专篇）—改、扩建；

5.2.4 施工图审查机构应认真审查装饰装修工程图纸，具体审查下列内容：

1 审查标准应严格按照国家和省出台的法律法规、规范标准及本《指引》规定的标准执行；

2 审查内容除满足本《指引》要求外，尚应满足国家、广东省现行有关标准要求；

3 装饰装修的设计文件是否符合工程建设强制性标准；

4 装饰装修工程是否变动建筑主体和承重结构，是否存在其他影响建筑结构承载和使用安全的行为；

5 装饰装修工程的消防安全性，是否降低建筑的抗灾性能；

6 是否损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

7 设计单位是否具有相应资质，设计单位和注册执业人员以及相关人员是否按规定在施工图上加盖相应的图章和签字；

8 法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。

5.2.5 设计单位应当依法进行建设工程设计，严格执行工程建设强制性标准，并对建设工程设计的质量负责。

施工图审查机构对施工图审查工作负责，承担审查责任。施工图经审查合格后，仍有违反法律、法规和工程建设强制性标准的问题，给建设单位造成损失的，施工图审查机构依法承担相应的赔偿责任。

5.2.6 施工图审查机构有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《广东省建设工程勘察设计管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》等法律、法规的规定予以处罚：

1 超出范围从事施工图审查的；

2 使用不符合条件审查人员的；

3 未按规定的内容进行审查的；

4 未按规定上报审查过程中发现的违法违规行为的；

5 未按规定填写审查意见告知书的；

6 未按规定在审查合格书和施工图上签字盖章的；

7 已出具审查合格书的施工图，仍有违反法律、法规和工程建设强制性标准的。

6 常用的技术标准、规范

《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019

《建筑给水排水与节水通用规范》GB 50020

《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021

《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022

《建筑电气与智能化通用规范》GB 50024

《建筑与市政工程防水通用规范》GB 50030

《绿色建筑评价标准》GB/T 50378

《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T 51141

《民用建筑通用规范》GB 55031

《建筑环境通用规范》GB 55016

《消防设施通用规范》GB 50036

《建筑防火通用规范》GB 50037

《既有建筑地基基础加固技术规范》JGJ 123

《混凝土结构加固设计规范》GB 50367

《砌体结构加固设计规范》GB 50702

《钢结构加固设计规范》GB 51367

《建筑抗震加固技术规程》JGJ 116

《建筑设计防火规范》GB 50016

《民用建筑隔声设计标准》GB 50118

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974

《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084

《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140

《气体灭火系统设计规范》GB 50370

《建筑防排烟系统技术规范》GB 51251

《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309

《建设工程消防设计审查规则》XF 1290

《建筑抗震设计规范》GB 50011

《工程结构可靠度设计统一标准》GB 50153

《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144

《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292

《民用建筑设计统一标准》GB 50352

《建筑给水排水设计标准》GB50015

《民用建筑电气设计标准》GB 51348

《供电系统设计规范》GB 50052

《民用供暖通风与空气调节设计规》GB 50736

《采暖通风与空气调节设计规范》GB 50019

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736

《公共建筑节能设计标准》GB 50189

《无障碍设计规范》GB 50763

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067

《室外排水设计标准》GB 50014

《燃气工程项目规范》GB/T 55009

《室内空气质量标准》GB/T 18883

《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052

《建筑照明设计标准》GB 50034

《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761

《城镇燃气设计规范(2020 版)》GB 50028

《空气调节系统经济运行》GB/T 17981

《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762

《电能质量电压波动和闪变》GB 12326

《电能质量 三相电压不平衡》GB/T 15543

广东省标准《既有建筑绿色改造技术标准》DBJ/T15-284

《广东省绿色建筑设计规范》DBJ/T 15-201

《广东省既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T 15-178

《广东省既有建筑混凝土结构改造设计规范》DBJ/T 15-182

《集中空调制冷机房系统能效监测及评价标准》DBJ/T 15-129

7 住房和城乡建设部门重要管理参考文件

《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国消防法》

《建设工程质量管理条例》

《建设工程勘察设计管理条例》

《建设工程安全生产管理条例》

《城镇燃气管理条例》

《建筑工程施工许可管理办法》

《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》

《建设工程消防设计审查验收工作细则》

《住房和城乡建设部办公厅关于做好建设工程消防设计审查验收工作的通知》（建办科〔2021〕31号）

《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（建办〔2023〕29号）

《住房和城乡建设部办公厅关于做好建设工程消防设计审查验收工作的通知》（建办科〔2021〕31号）

《广东省建设工程勘察设计管理条例》

《广东省燃气管理条例》

《中共广东省委办公厅广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省深化营商环境综合改革行动方案〉的通知》（粤办发〔2018〕27号）

《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》

《广东省住房和城乡建设厅转发住房和城乡建设部关于进一步加强城市

房屋室内装饰装修安全管理的通知》（粤建房〔2023〕97 号）

《清远市绿色建筑管理办法》

《清远市城镇排水管理办法》

清远市《建设工程消防设计审查、验收、备案与抽查办事指南》

清远市《装修装饰工程施工许可证办理指南》

清远市《建设工程消防设计审查、验收、备案与抽查办事指南》

清远市《关于印发装修装饰工程施工许可证办理指南（试行）的通知》

清远市住房和城乡建设局关于印发《清远市限额以下房屋市政工程建设管理工作指引》的通知

清远市《关于加强施工图审查管理及调整施工图审查备案相关事项的通知》

清远市《关于优化建筑改建工程项目施工许可及消防审批程序的通知》(清建〔2021〕79 号）

清远市《关于明确我市建设工程分期建设项目局部申请消防设计审查验收事宜的通知》

清远市《关于贯彻落实建设工程消防设计审查验收工作细则及相关文书的通知》（清建〔2020〕81 号）

清远市《关于房屋建筑和市政基础设施工程执行设计规范（标准）有关事宜的通知（试行）》