

湖北省

GUIDE ATLAS

老旧小区改造工程
质量安全管理指导图册

湖北省住房和城乡建设厅

改造愿景





完善基础设施
提升生活品质
延续场地记忆
带动社区活动

前言

PREFACE

湖北省住建厅为深入贯彻落实《省人民政府办公厅关于加快推进老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号）精神，紧紧围绕为人民群众建设“好房子、好小区、好社区、好城区”的总要求，切实指导加强全省城镇老旧小区改造工程（下称“老旧小区改造工程”）质量安全管理工作的通知》（〔2023〕705号）。为加强技术指导，省住建厅针对老旧小区中质量安全管理重点，编制了《湖北省老旧小区改造工程质量安全管理指导图册（试行）》，用以指导城镇老旧小区改造工程质量安全管理工作。

本图册由湖北省建设工程质量安全监督总站负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请联系湖北省建设工程质量安全监督总站（地址：新时代商务中心19F，邮政编码：430064，电话027-67120982）。

指导单位：湖北省住房和城乡建设厅

主编单位：湖北省建设工程质量安全监督总站

参编单位：宜昌市建筑市场和建设工程质量安全监督站

江岸区建筑管理站

武昌区建筑管理站

武汉市汉阳市政建设集团有限公司

中建三局总承包建设有限公司

武汉建工集团股份有限公司

中天建设集团第六建设有限公司



目录

O N T E N T S

一 总则 01

二 旧改小区质量要点 02

- (一) 地基基础与主体工程
- (二) 建筑外墙及门窗
- (三) 建筑防水
- (四) 建筑节能
- (五) 给水排水

三 旧改小区安全文明施工要点 17

- (一) 安全准备
- (二) 安全防护
- (三) 文明施工
- (四) 基坑沟槽施工
- (五) 有限空间作业
- (六) 脚手架及安全防护
- (七) 扬尘、噪声及污染防治
- (八) 管线保护
- (九) 临时用电
- (十) 临边、洞口及登高作业防护
- (十一) 消防管理





总则

GENERAL PRINCIPLES

1

为规范和指导老旧小区改造工程建设，加强质量安全监督管理，确保结构安全和使用功能，依据法律法规和工程建设强制性标准，结合我省老旧小区改造工程建设特点制定本图册。

2

本图册适用于湖北省范围内老旧小区改造工程。

3

本图册是湖北省老旧小区改造工程质量管理的指导性文件，是对老旧小区改造工程进行监督检查、巡查的参考。

(一) 地基基础与主体工程

1、地基基础要牢固，房屋改造要合规





(二) 建筑外墙及门窗

1、外墙空鼓及开裂修缮





(二) 建筑外墙及门窗

2、智能提升，结构减负





更换铝合金中空玻璃窗，减轻结构负荷 又节能



提升感官效果

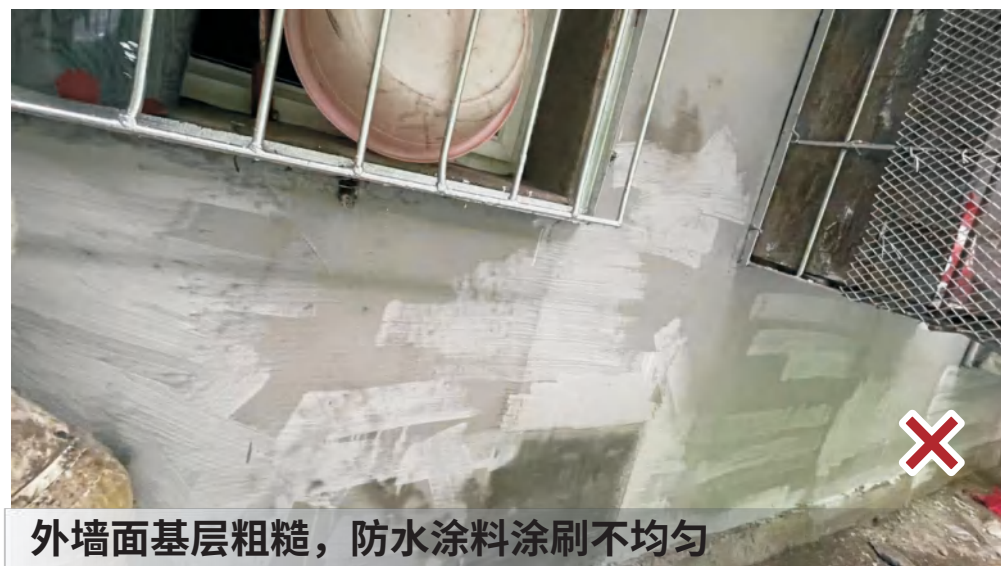
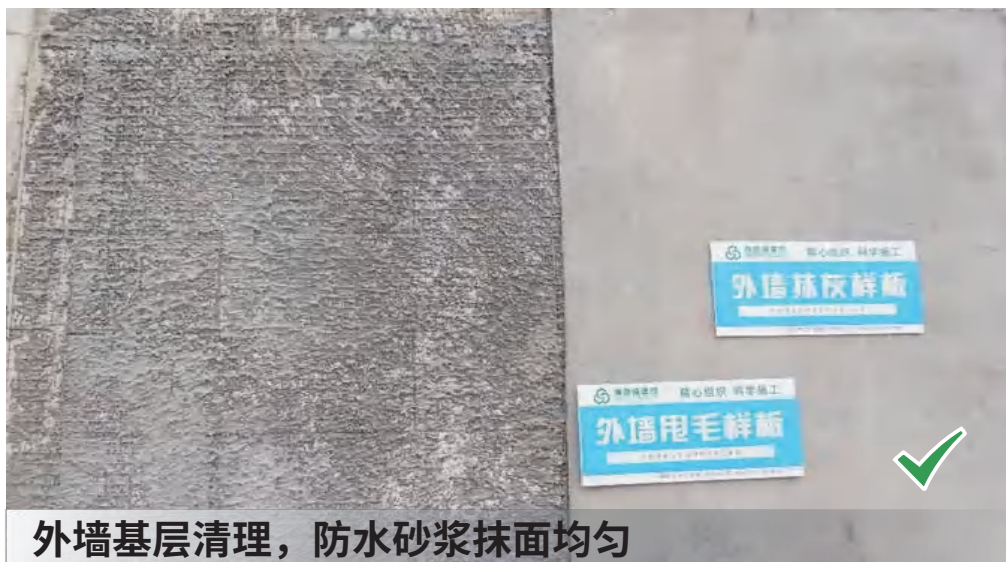


砖砌阳台导致结构负荷过大，影响美观

(三) 建筑防水

基层防水处理好，卷材涂料应可靠

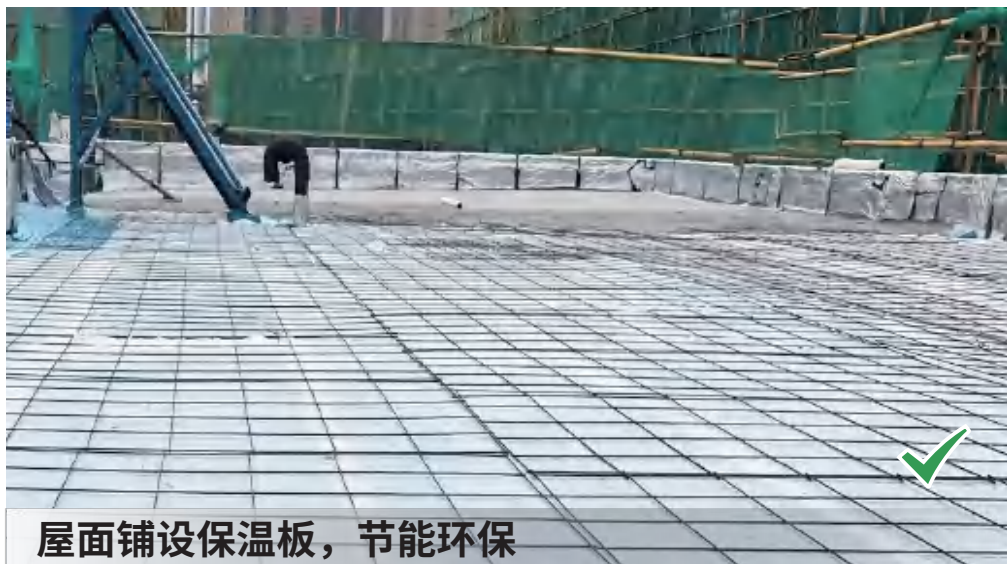




(四) 建筑节能

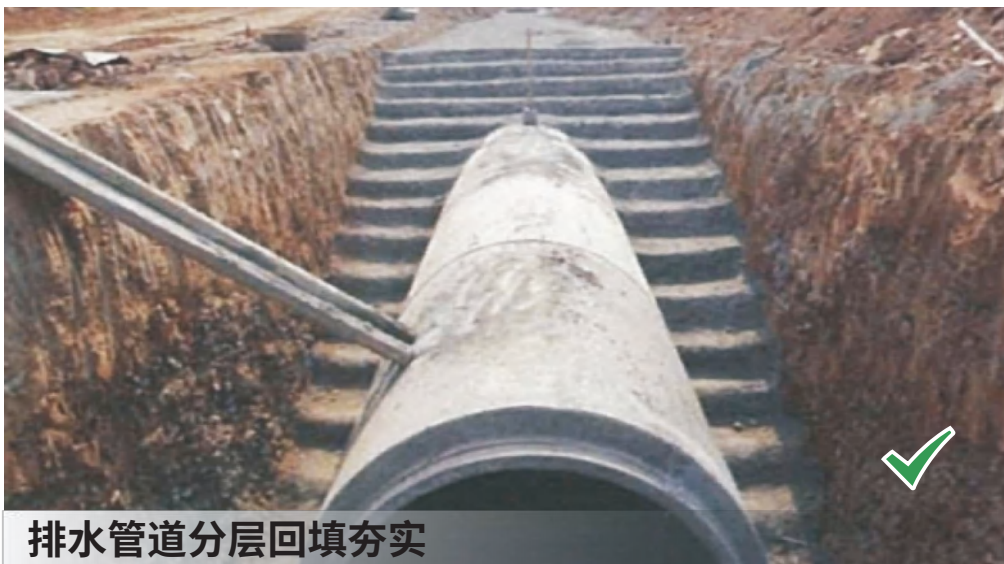
应用节能环保的保温隔板





(五) 给水排水

1、排水改造，提升排水能力





路面排水改造，更换双篦雨水口，提升排水能力



收水口破损堵塞

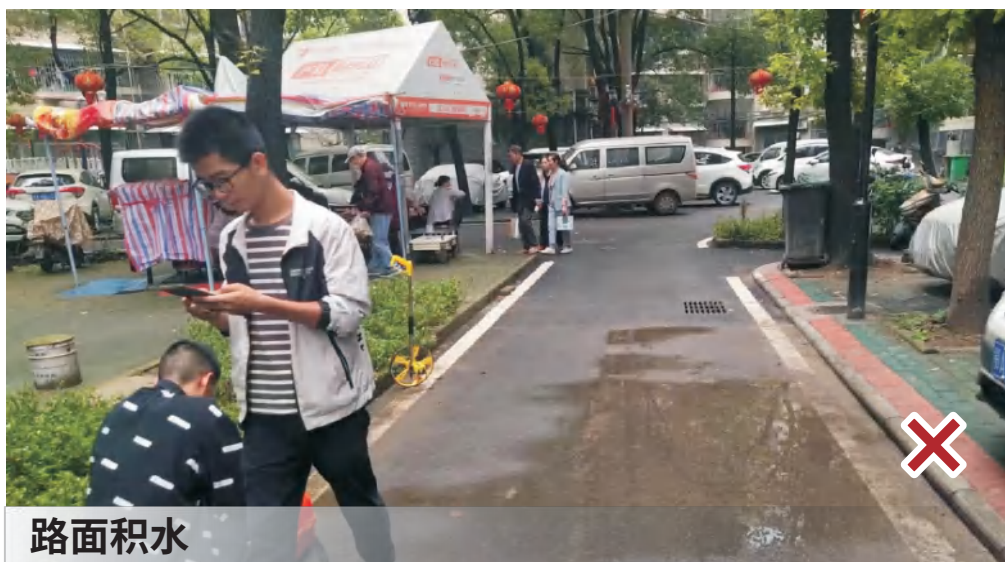
(五) 给水排水

2、排水设施安全有效



按规范使用安装防下沉式窨井盖





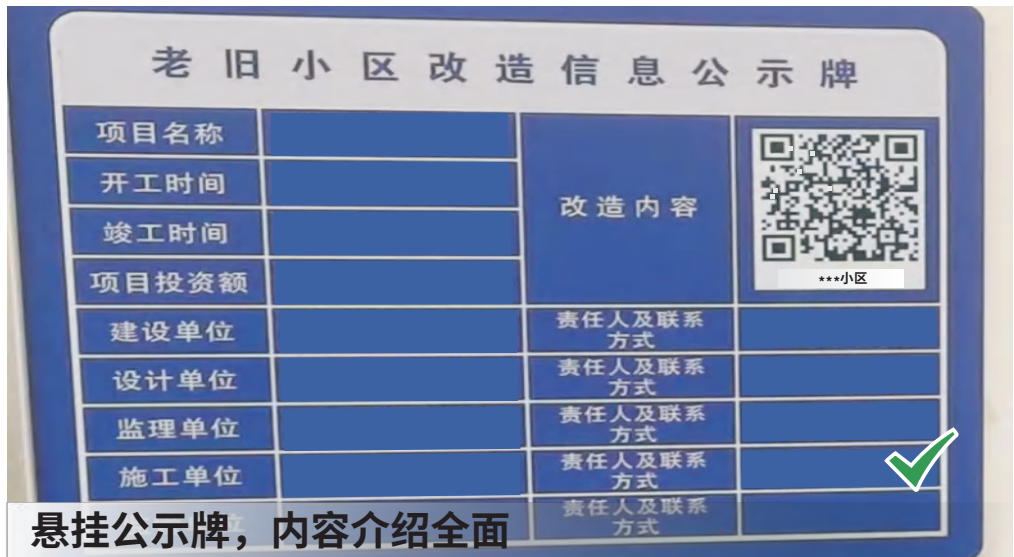
(五) 给水排水

3、提升供水能力



(一) 安全准备

1、施工情况应公示，管理措施要到位



项目管理动作:



安全专项检查



材料进场验收



工人入场晨会



安全专项交底



工艺样板先行



施工日报反馈

加强老旧小区改造进场安全生产管理动作



老旧小区改造施工管理痕迹不明显

(二) 安全防护

2、人员安全放第一，安全帽可不能少



加强老旧小区改造进场安全生产管理动作



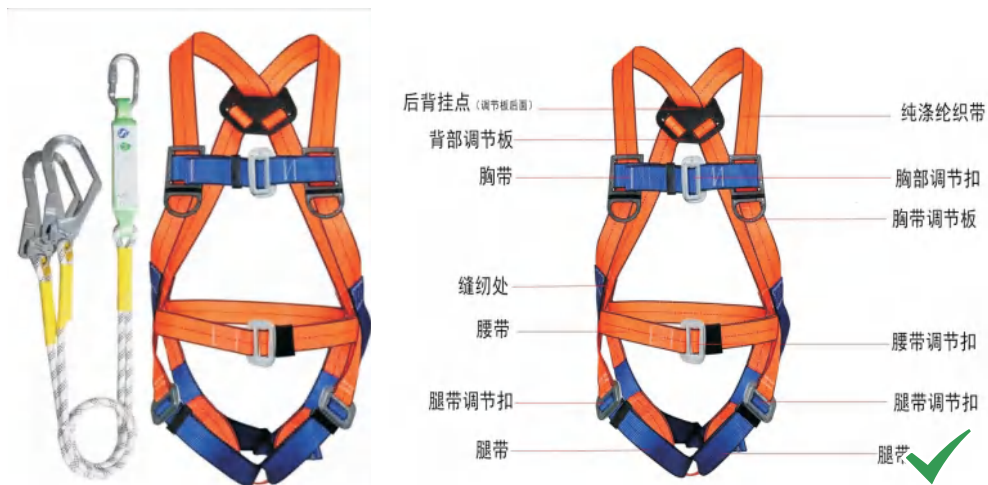
老旧小区改造施工管理痕迹不明显



安全帽质量不合格容易破损

(二) 安全防护

3、高空作业佩戴合格安全带



配备符合国家标准具备合格证的安全带



劣质安全带（三无产品），起不到保护作用

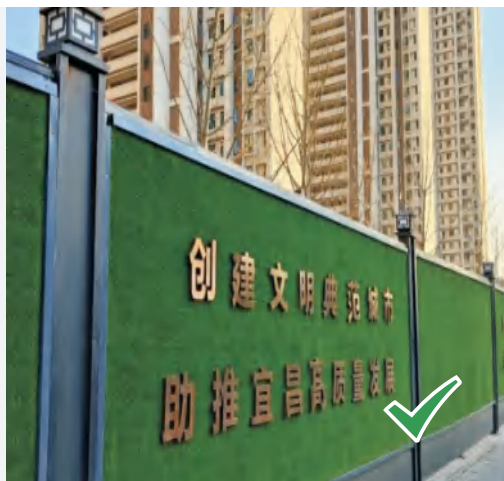
(二) 安全防护

3、高空作业佩戴合格安全带



(三) 文明施工

1、施工区域要封闭，施工环境显文明



居民生活区与改造区用围挡进行区域划分

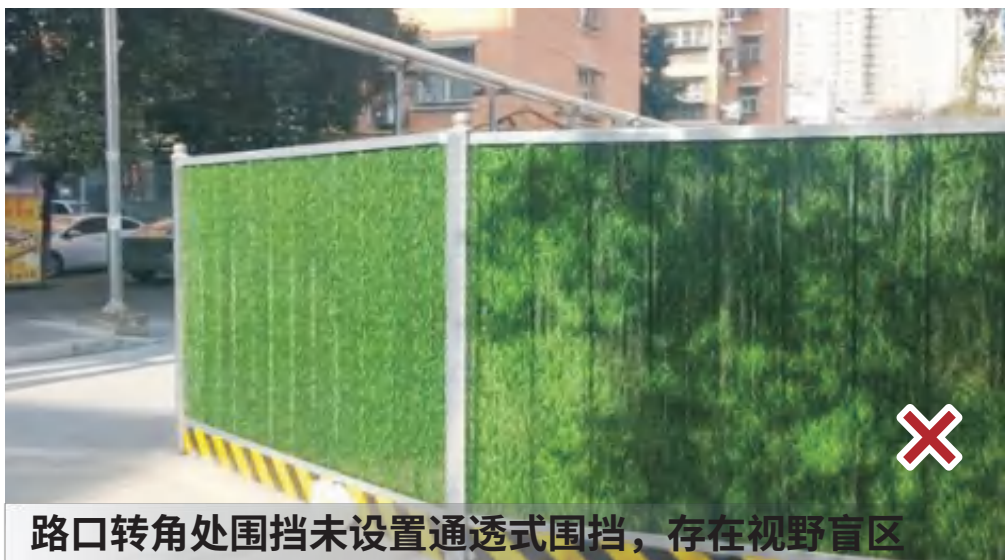
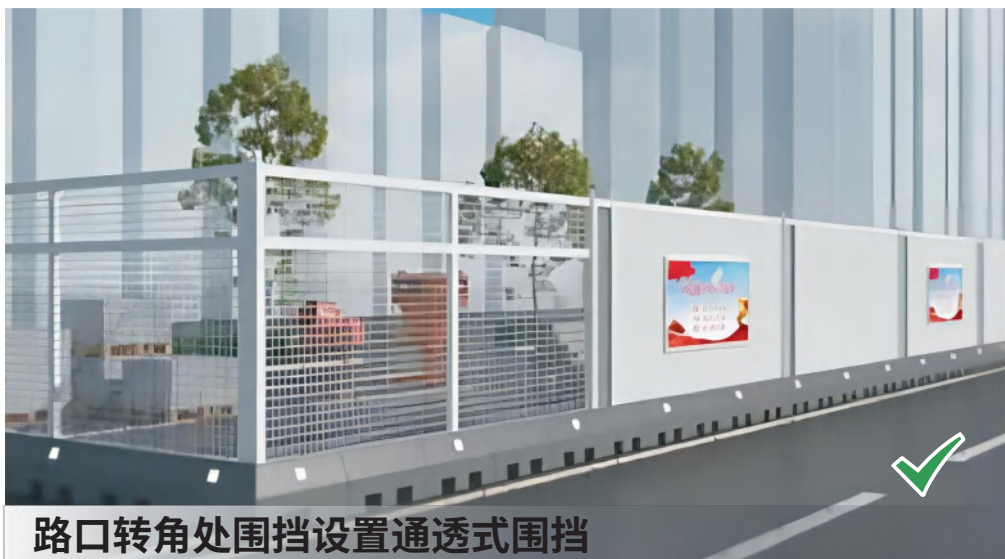


现场作业未设置围挡或围挡封闭不严

(三) 文明施工

2、临时施工应分区便民





(三) 文明施工

3、施工区域应有效隔离，警示标志应明显醒目





各类危险源附近设置安全警示标志

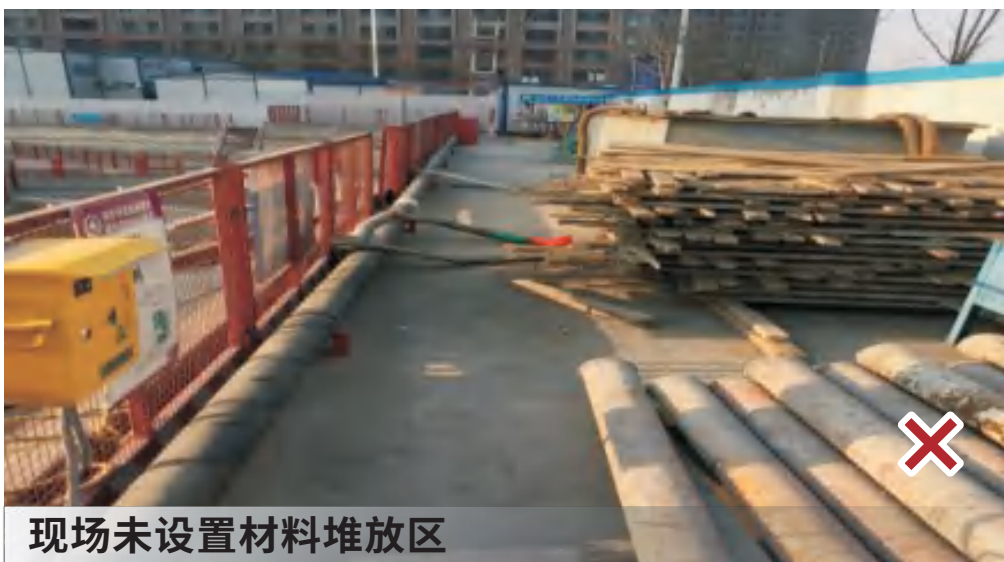
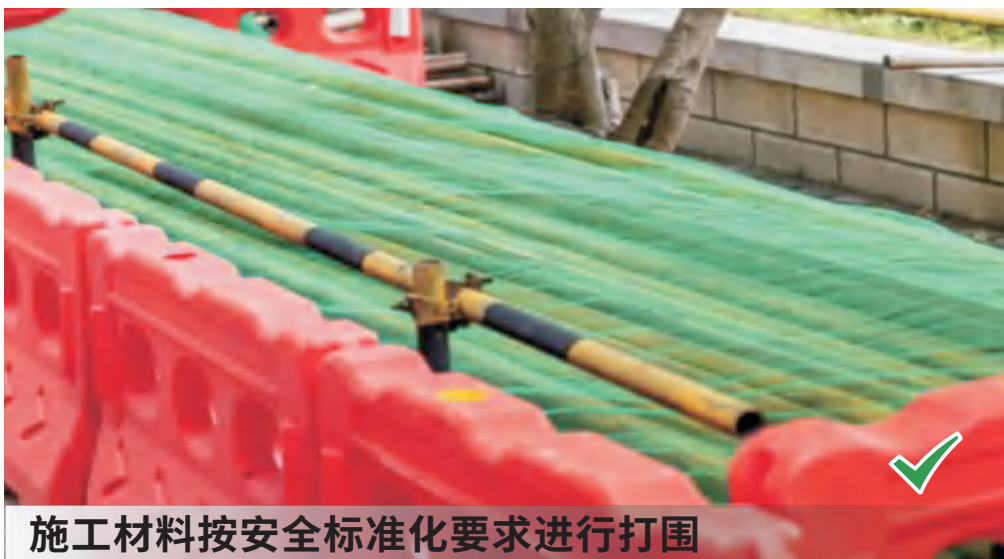


危险源附近未设置安全警示标志

(三) 文明施工

4、材料实行分类入库，不得凌乱放置





(三) 文明施工

5、建筑垃圾及时分类清运





(四) 基坑沟槽施工

1、地下管线先探明，开挖作业要安全



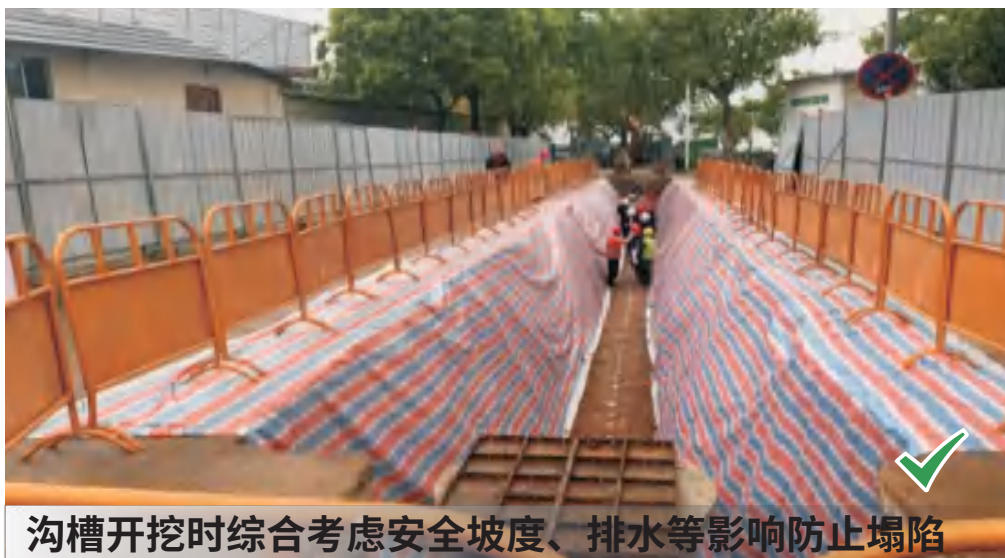
管线保护包保责任公示牌								
序号	管线类型	管线保护形式	埋深、长度/面积	权属单位	部位	动土时间	责任人	备注
1								
2								
3								
4								
5								
...								

说明：1. 管线类型包括：电缆、供水、雨污水、通信、燃气等；
2. 管线保护形式：废除、永久迁改、临时迁改、临时保护、原位保护。

管沟开挖前应充分做好现场勘查及公示



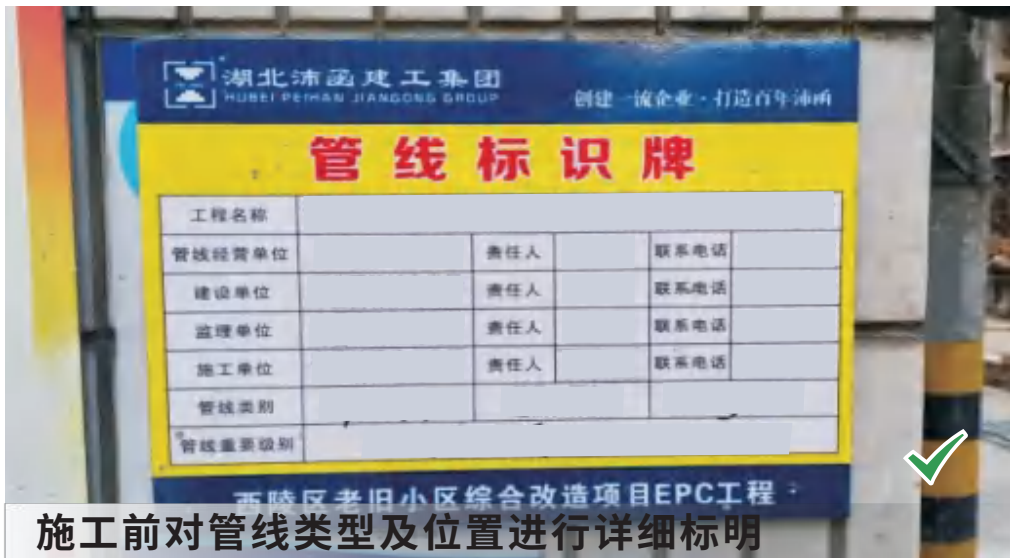
管沟开挖前未充分勘查，直接开挖



(四) 基坑沟槽施工

2、基坑作业设置上下通道





沟槽开挖前未进行管线勘测

(五) 有限空间作业

1、有限空间作业培训交底不可缺



1、将面罩盖住口鼻



2、固定头带头箍



3、扣住头带底部搭扣



4、调整头带松紧



5、负压密闭性检测



正确佩戴防护面具方法



正确佩戴防护面具



进入有毒作业环境未
佩戴防护用品

(五) 有限空间作业

2、密闭空间内检测安全后再进入



(六) 脚手架与安全防护

1、安全通道标准搭设



在小区进出口、单元门等，按规范搭设安全通道



随意开口进入施工现场



(六) 脚手架与安全防护

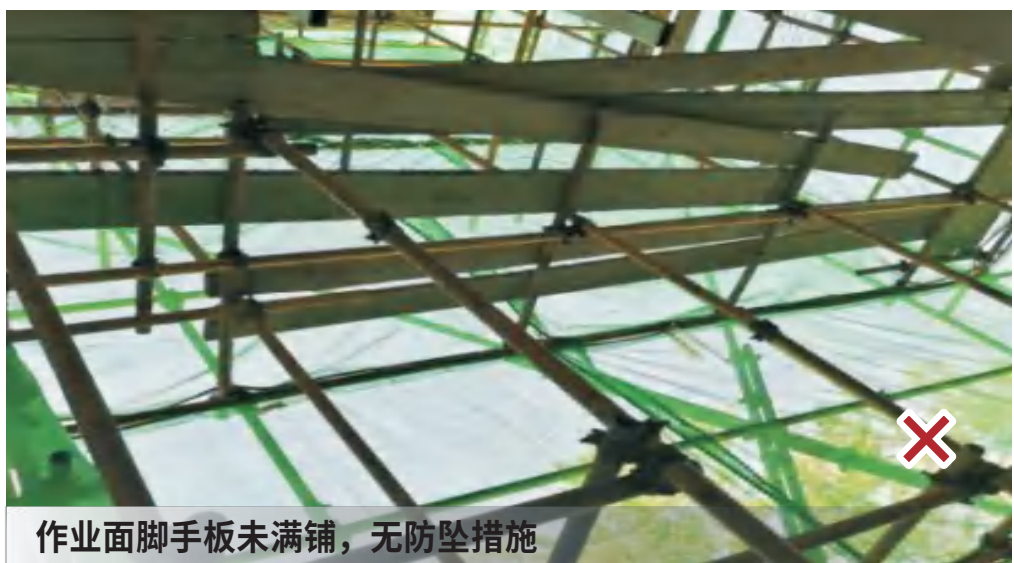
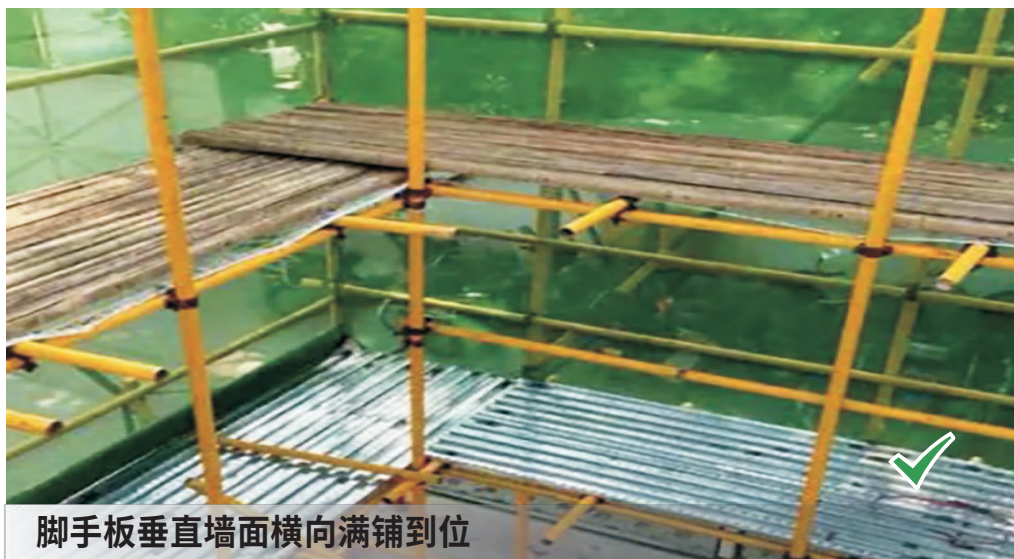
2、安全网、平网符合标准规定，铺设牢固





(六) 脚手架与安全防护

3、脚手架搭设规范、满铺到位

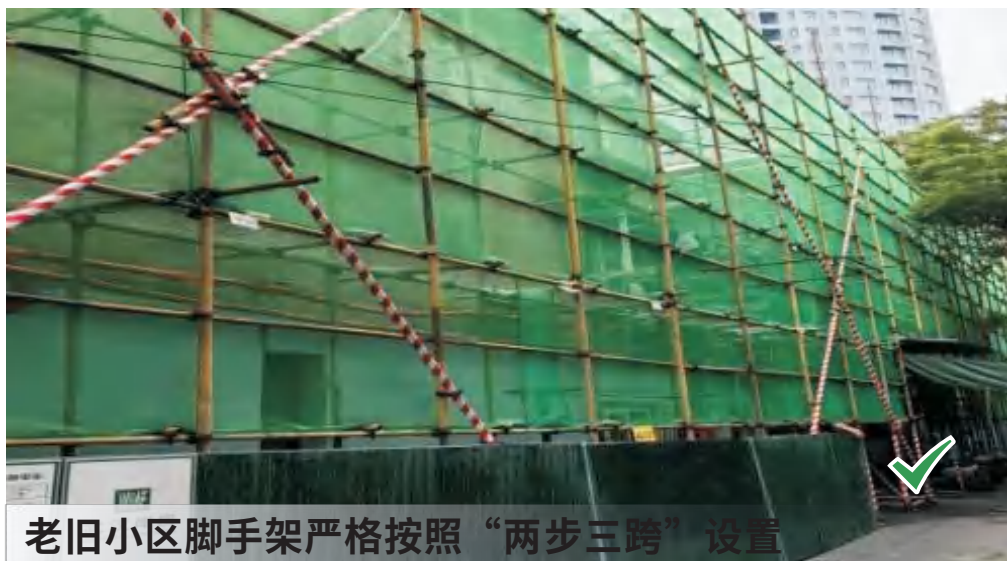




作业面脚手板未满铺，无防坠措施

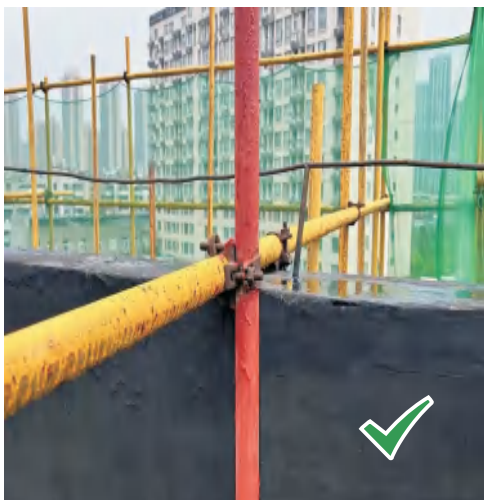
(六) 脚手架与安全防护

4、脚手架搭设符合规范，稳固牢靠





脚手架与建筑物按要求布置拉结点



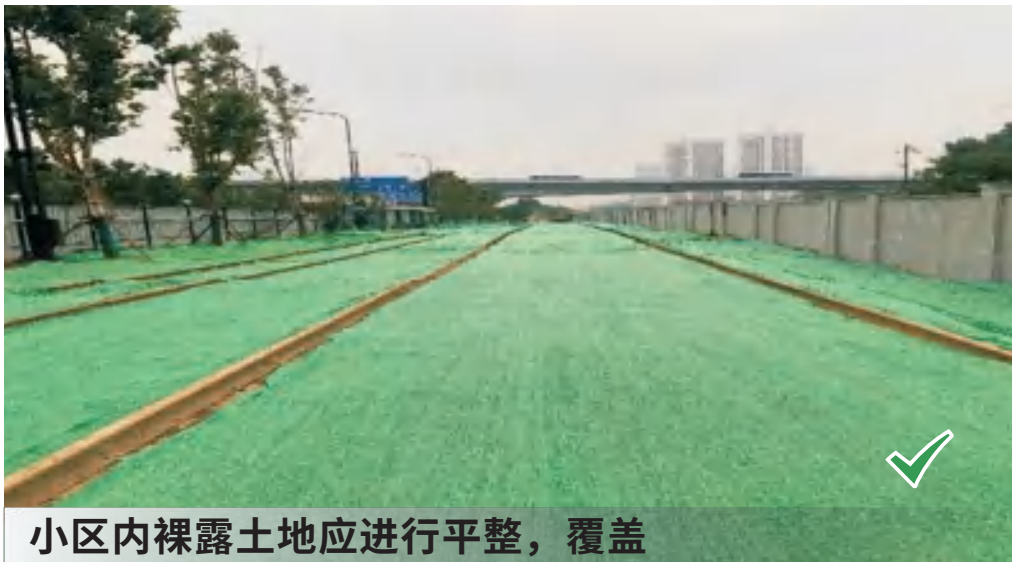
连墙件与门窗沿固定进行拉结

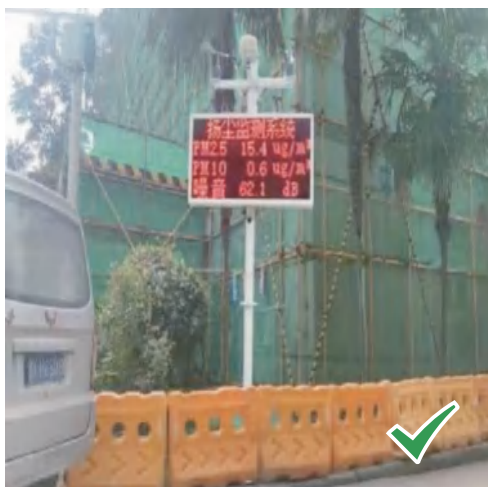


架门窗处未拉结，连墙件缺失

(七) 扬尘、噪声及污染防治

1、裸土作业防扬尘，设备监测少不了





施工小区内设置扬尘及噪声监控装置



作业时, 采用喷淋洒水降尘措施



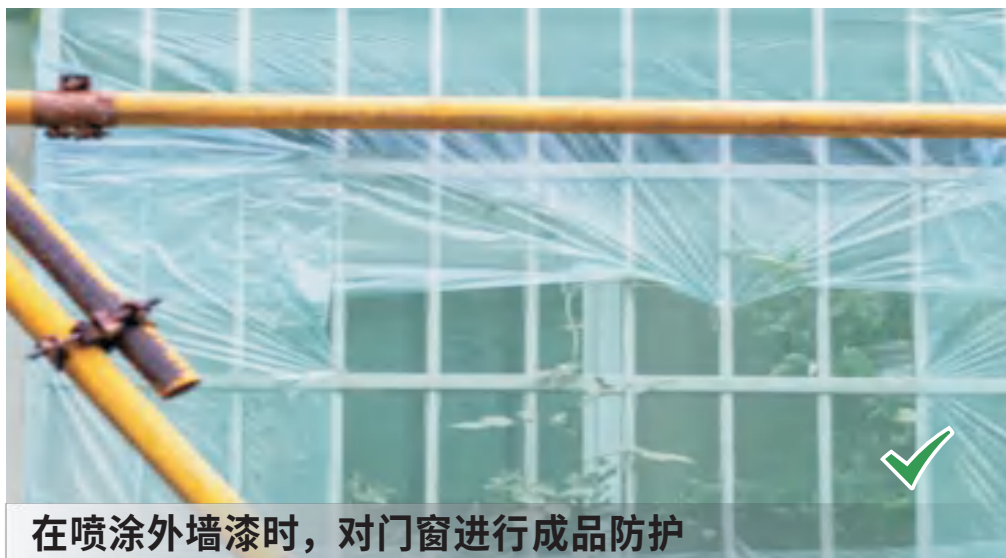
扬尘检测装置位置距离施工区域较远



房屋拆除及清理无降尘措施

(七) 扬尘、噪声及污染防治

2、油漆作业需防护，成品保护要到位





车辆保护覆盖



车辆污染受损

(八) 管线保护

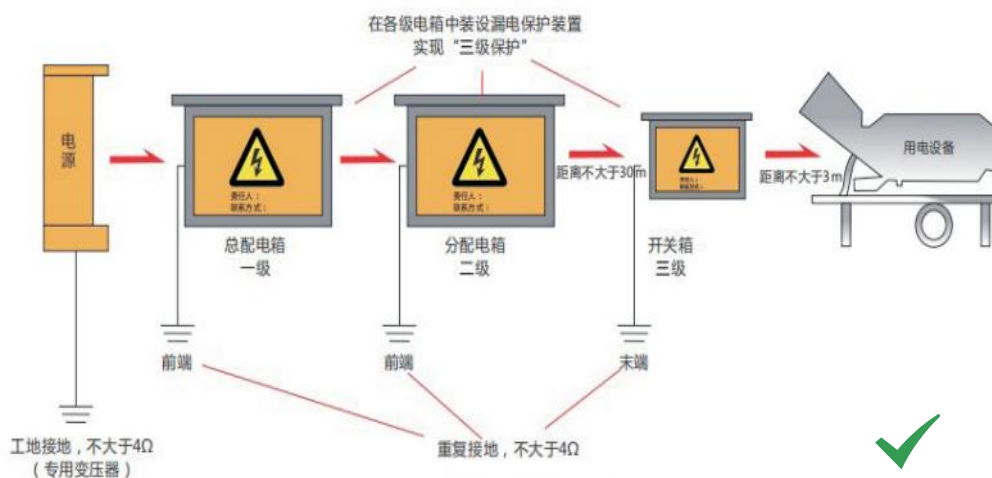
暗线、明线需保护，小心开挖、精心保护





(九) 临时用电

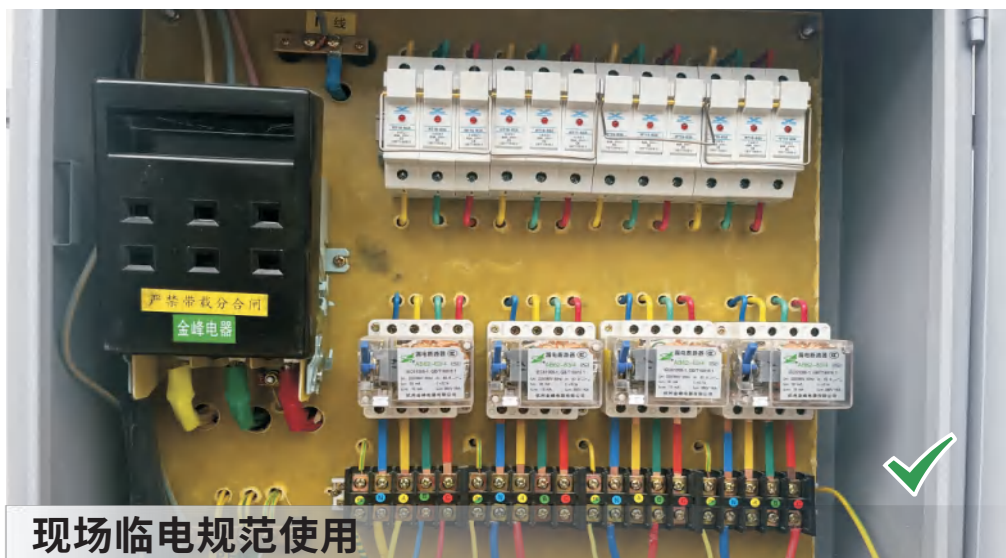
临时用电规范化，乱接乱搭危险大



严格按照临时用电规范采取三级配电两级保护措施



作业区域线路未防护，电线乱搭乱接



(十) 临边、洞口及登高作业防护

1、临边作业危险大，标准设施要齐全



临边高度不足 1.2M 的部位采用网片式防护围栏设置防护

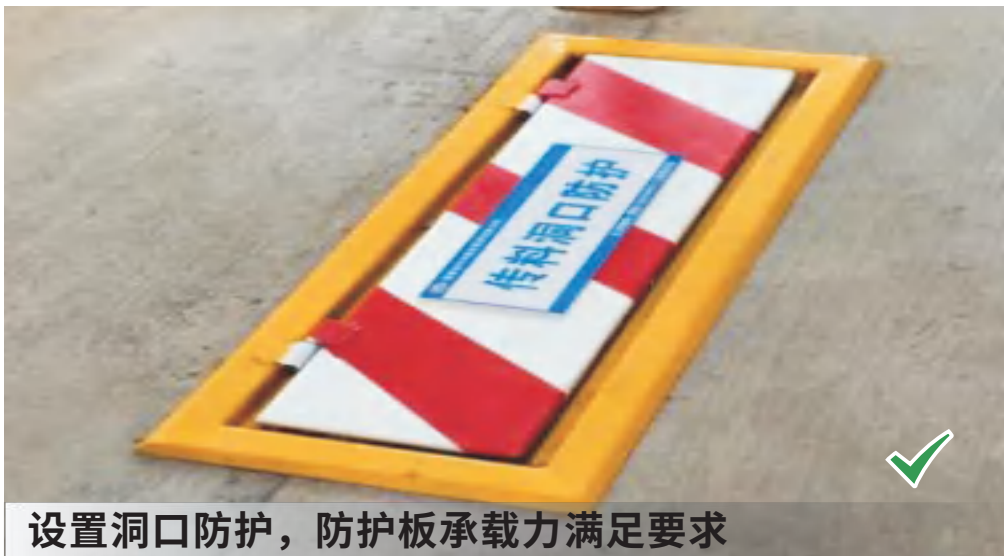


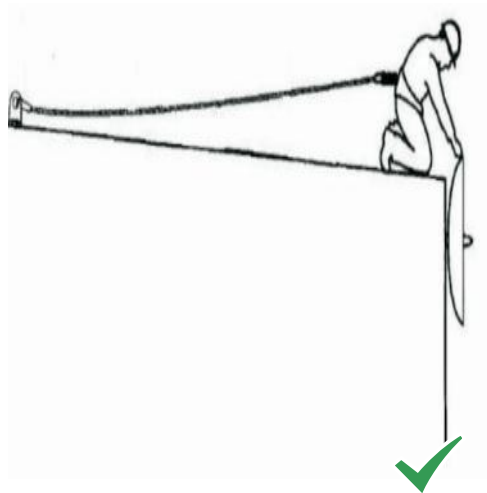
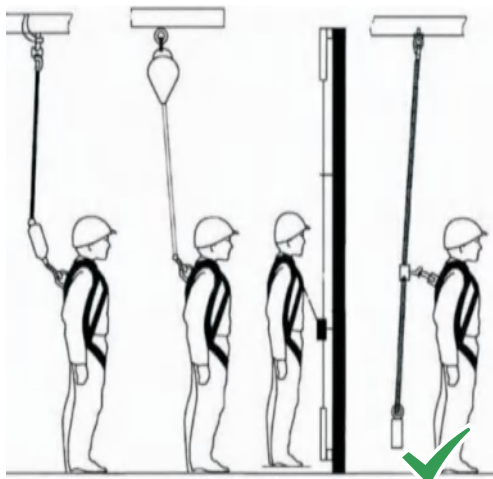
临边不足 1.2M 的重点部位未设置临边防护



(十) 临边、洞口及登高作业防护

2、高处作业证件齐，高挂低用、交底验收





高处作业人员持证上岗，安全绳高挂低用



高处作业平台无护栏，未系挂安全带

(十) 临边、洞口及登高作业防护



(十一) 消防管理

1、消防设施需齐全，消防通道严占用



(十一) 消防管理

1、消防设施需齐全，消防通道严占用





正确使用乙炔瓶，定期检查仪表及防震圈



乙炔瓶使用煤气罐代替，随意摆放

(十一) 消防管理

2、动火作业手续全，专人监护保安全

[illegible]

动火作业审批通过后进行，作业时应有专人监火







 湖北住建
HUBEIZHUJIAN