多层住宅屋面及相关设施改造科目指引

（修订版）

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海房屋修建行业协会



主编单位　上海市住宅建设发展中心

（上海市住宅修缮工程质量事务中心）

上海市房屋修建行业协会

参编单位　上海亚新城市建设有限公司

上海上梓建设造价咨询有限公司

主要起草人　曹　宇　何春晖　徐明俊　宓刚峰　张家蔚

王文莹　崔莹旭　崔佳俊　陈舜瑛　陈建福

赵南祥　宋　晶　王金凤　王　俊　王　鑫

米建伟　杨　英　陈　琪　张鑫鑫　段亚轲

马家威　杨立新　白　凡

主要审核人　何国平　匡韦仁　陈伟东　陆锦标

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

前　言

1.0.1贯彻“人民城市人民建 人民城市为人民”理念，实现提高民生质量，完成城市更新历史使命。

为了提高本市多层住宅屋面及相关设施修缮工程立项、查勘设计、工程计价等工作质量。本指引对原有查勘科目进行梳理、细化归类和科目设置粗细适中，目的是贴合本市多层住宅屋面及相关设施改造项目实际，使本指引能够指导前期查勘设计、投资估算、工程计价并在实际工作中应用。

1.0.2本指引适用于本市行政区域内的多层住宅屋面及相关设施改造项目。

1.0.3科目编制遵循真实、全面、准确的原则。

1.0.4修缮科目分为基础项、完善项、提升项。

基础项：原有建筑、设施设备应修尽修，确保其恢复原有功能或达到安全使用标准的项目。

完善项：在基础项上，符合现有修缮更新的相关政策、提升居住环境和环保节能能效，对原有设施进行功能优化或配套升级的项目。

提升项：超出享受修缮更新现有市财政补贴标准的项目。

1.0.5编码规则：分类、部位、具体部位用数字表示。修缮科目中基础项、完善项、提升项分别用英文字母A、B、C表示。

1.0.6修缮科目除应符合本指引的规定外，还应符合现行国家、行业及本市有关标准规定。

1.0.7计算工程量根据实物工作量计取。

1.0.8特殊情况报中心一事一议。

参考相关技术标准：

1、《屋面工程技术规范》GB50345;

2、《房屋修缮工程技术规程》DG/TJ08-207；

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

3、《既有建筑外立面整治设计标准》DG/TJ08-2367；

4、《多层住宅平屋面改坡屋面工程技术标准》DG/TJ 08-023；

5、《电动自行车集中充电和停放场所设计标准》DG/TJ08-2451；

6、《民用建筑修缮工程查勘与设计规程》[JGJ117/T]；

7、《上海市住宅修缮工程管理办法》沪房规范[2021]1号；

8、《上海市旧住房综合改造管理办法》沪房规范[2020]2号；

9、《上海市成套改造、厨卫等综合改造、屋面及相关设施改造等三类旧住房综合改造项目技术导则》；

10、《上海市既有住宅小区新增电动自行车充电设施建设导则》。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

目　录

1、房屋本体 1

1-1 屋面 1

1-2 外立面 4

1-3 公共部位 6

2、室外总体 9

2-1 小区附属设施 9

2-2 其他项目 12

3、维护 12

3-1 维护措施 13

4、同步实施专项工程 13

4-1 信息通信架空线入地 13

4-2 海绵化改造 14

4-3 管线迁移 14

4-4 雨污混接改造 14

4-5 无障碍设施改造 16

4-6 非机动车库/棚改造 16

4-7 智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所 17

4-8 智能化改造 17

4-9 消防设施 17

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

科目

1、房屋本体

1-1 屋面

1-1-1 平屋面

1-1-1-1 保温层翻做

涉及主要内容：拆除原保温材料、保温材料铺设、新做混凝土保护层、透气孔安装。

1-1-1-2 隔热板翻做

涉及主要内容：拆铺隔热板、拆砌砖蹬、隔热板水泥砂浆嵌缝。

1-1-1-3 防水层翻做

涉及主要内容：铲除原防水卷材、基层找平、新铺设防水卷材或刷防水涂料。

1-1-1-4 天沟防水翻做

涉及主要内容：铲除原防水材料、基层找坡找平、新铺设防水卷材或刷防水涂料。

1-1-1-5 屋面上人孔整修

涉及主要内容：泛水修复、维修或更换上人孔盖板、爬梯修复。

1-1-1-6 内天井防坠钢筋网片整修

涉及主要内容：钢结构修复、钢筋网片调换、防锈处理。

1-1-1-7内天井防坠钢筋网片新做

涉及主要内容：钢结构新做、钢筋网片新做。

1-1-2 坡改坡

1-1-2-1 坡改坡整修

1-1-2-1-1 原钢构件除锈刷漆

涉及主要内容：钢构件除锈、刷防锈漆。

1-1-2-1-2 木檩条整修

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心） 上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：木檩条损坏处调换、与角铁相连部位做防腐处理。

1-1-2-1-3 屋面板整修

涉及主要内容：原屋面板破损处调换、木板檐口端做防腐处理。

1-1-2-1-4 屋面防水拆换

涉及主要内容：拆除原防水卷材、新铺设防水卷材。

1-1-2-1-5 钢构架整修

涉及主要内容：柱、梁、檩条等钢构件整修、锈蚀严重不满足荷载部位调换、节点补焊。

1-1-2-1-6 屋面泛水、檐口滴水线整修

涉及主要内容：泛水调换、铁皮泛水油漆、檐口滴水线修粉。

1-1-2-1-7 老虎窗整修

涉及主要内容：老虎窗屋面修理同坡屋面（包括整修窗套、窗户、通风格栅、侧板、泛水、屋面防水及瓦片等）。

1-1-2-1-8 平屋面防水层整修

涉及主要内容：铲除原防水卷材、基层找平、新铺设防水卷材或刷防水涂料。

1-1-2-1-9 天沟防水整修

涉及主要内容：铲除原防水材料、基层找坡找平、新铺设防水卷材或刷防水涂料。

1-1-2-1-10 屋面上人孔整修

涉及主要内容：泛水修复、维修或更换上人孔盖板、爬梯修复。

1-1-2-1-11 屋面水箱防护栏杆整修

涉及主要内容：防护栏杆损坏处修复。

1-1-2-1-12 内天井防坠钢筋网片整修

涉及主要内容：钢结构修复、钢筋网片调换、除锈及防锈处理。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

1-1-2-2 屋面瓦整修

涉及主要内容：屋面原有瓦片拆除、屋面新铺设瓦片。

1-1-3 平改坡

1-1-3-1 平改坡新做

1-1-3-1-1 现浇钢筋混凝土天沟

涉及主要内容：原建筑结构植筋、天沟钢筋绑扎、模板支护、混凝土浇筑、设置泄水口。

1-1-3-1-2 钢屋架新做

涉及主要内容：柱、梁、檩条等钢结构安装焊接、刷防锈漆。

1-1-3-1-3 木檩条新做

涉及主要内容：木檩条安装、与角铁相连部位做防腐处理。

1-1-3-1-4 屋面板新做

涉及主要内容：屋面板铺设、木板檐口端做防腐处理。

1-1-3-1-5 屋面防水新做

涉及主要内容：铺设防水卷材。

1-1-3-1-6 现浇钢筋混凝土圈梁、卧梁

涉及主要内容：原建筑结构植筋、圈梁卧梁钢筋绑扎、模板支护、预埋铁件、混凝土浇筑。

1-1-3-1-7 屋面泛水、檐口滴水线新做

涉及主要内容：屋面泛水新做、铁皮泛水油漆、檐口滴水线新粉。

1-1-3-1-8 平屋面防水层新做

涉及主要内容：拆除原防水卷材、基层找平、防水卷材铺设或涂刷防水涂料。

1-1-3-1-9 现浇天沟防水新做

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：刷涂冷底子油、防水卷材铺设或涂刷防水涂料。

1-1-3-1-10 老虎窗新做

涉及主要内容：钢架搭设焊接、钢结构刷防锈漆、安装老虎窗（包括安装窗套、窗户、通风格栅、侧板、泛水、屋面防水及瓦片等）。

1-1-3-1-11 屋面上人孔整修

涉及主要内容：修复泛水、维修或更换上人孔盖板、修复爬梯。

1-1-3-1-12 屋面水箱防护栏杆新做

涉及主要内容：防护栏杆新做。

1-1-3-1-13 内天井防坠钢筋网片新做

涉及主要内容：安装钢结构及钢筋网片，防锈处理。

1-1-3-2 屋面瓦新做

涉及主要内容：屋面铺设瓦片。

1-1-4 防雷设施

1-1-4-1 避雷带、引下线、接地极整修

涉及主要内容：屋顶避雷带整修、引下线整修、避雷带及引下线油漆、接地装置整修及接地电阻测试。

1-1-4-2 避雷带、引下线、接地极新做

涉及主要内容：屋顶避雷带、引下线、接地极新做及接地电阻测试。

1-2 外立面

1-2-1 外墙面

1-2-1-1 外墙面基层整修

1-2-1-1-1 防水新做

涉及主要内容:刷防水涂料。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

1-2-1-1-2 基层处理（修粉）

涉及主要内容：铲除墙面原涂料、拆除面砖损坏部分（如面砖、马赛克）、墙面清洗、含局部修粉、包括铺设网格布。

1-2-1-2 隔热反射涂料涂刷

涉及主要内容：批腻子，刷隔热反射涂料。

1-2-1-3 弹性涂料涂刷

涉及主要内容：批腻子，刷弹性涂料。

1-2-1-4 真石漆面层更新

1-2-1-4-1 涂料改真石漆（二层及以下部位）

涉及主要内容: 原墙面涂料铲除、基层处理、新做真石漆墙面。

1-2-1-4-2 涂料改真石漆（二层以上部位）

涉及主要内容：原墙面涂料铲除、基层处理、新做真石漆墙面。

1-2-1-5 面砖（马赛克）整修

涉及主要内容：拆除面砖损坏部分、基层处理、铺贴面砖。

1-2-1-6 面砖（马赛克）墙面改涂料饰面

涉及主要内容：拆除面砖损坏部分、刷界面剂、批腻子，刷外墙涂料。

1-2-1-7 清水墙面整修

涉及主要内容：孔洞修补、风化墙面修复、可采用贴砖片、换砖和砖粉工艺进行修复。

1-2-1-8 水刷石墙面整修

涉及主要内容：基层处理、修补、养护。

1-2-1-9 台口线整修

涉及主要内容：基层处理、修粉。

1-2-2外露及外墙附属设施

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

1-2-2-1 原有空调外机支架检修

涉及主要内容：对原有空调外机支架进行检查，可进行加固、除锈、刷防锈漆简易处置，对于存在安全隐患的，以书面形式告知物业及业主。

1-2-2-2 原有晒衣架检修

涉及主要内容：对原有晒衣架进行检查，可进行整形、除锈、刷防锈漆简易处置，对于存在安全隐患的，以书面形式告知物业及业主。

1-2-2-3 原有铁艺栏杆整修

涉及主要内容：修补、整形、除锈、刷防锈漆。

1-3 公共部位

1-3-1 平顶、墙面

1-3-1-1 内墙及平顶涂料整修

涉及主要内容：铲除原墙面涂料及腻子、基层处理、批腻子、刷内墙涂料。

1-3-1-2 面砖墙裙整修

涉及主要内容：铲除破损的面砖、基层处理、铺贴面砖。

1-3-2 地面

1-3-2-1 水泥砂浆楼地面整修

涉及主要内容：凿除破损部位、基层处理、刷界面剂、修补面层。

1-3-2-2 饰面楼地面整修

涉及主要内容：凿除破损的原饰面、基层处理、刷界面剂、新做饰面（地砖、地坪漆等）。

1-3-2-3 饰面楼地面新做

涉及主要内容：基层处理与打磨、刷界面剂、新做饰面（地砖、地坪漆等）。

1-3-2-4 楼梯踏步整修

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修缮行业协会

涉及主要内容：凿除破损部位、基层处理、根据设计要求整修。

1-3-3 楼梯、栏板、栏杆、扶手

1-3-3-1 扶手、栏杆、栏板整修

涉及主要内容：拆除原损坏的扶手、栏杆、原样修复、刷涂油漆；铲除涂料及腻子、基层处理、批腻子、刷涂内墙涂料。

1-3-3-2 靠墙扶手新做

涉及主要内容：加工、安装。

1-3-4 门、窗

1-3-4-1 公共部位窗整修

涉及主要内容：窗户整修、加油、换玻璃、添配小五金、补油灰、除锈、油漆。

1-3-4-2 公共部位窗更换

涉及主要内容：拆除原有公共部位窗，更换新窗（含玻璃）。

1-3-4-3 单元防盗门整修

涉及主要内容：门整修、添配小五金、门锁及闭门器、除锈、油漆。

1-3-4-4 单元防盗门拆换

涉及主要内容：拆除原防盗门、安装防盗门、门锁及闭门器等五金。

1-3-4-5 单元门头整修

涉及主要内容：基层处理、新做真石漆墙面、雨棚防水修复、新做标识。

1-3-4-6 单元门头新做

涉及主要内容：制作、安装。

1-3-5 公用部位管线

1-3-5-1 强、弱电线、网线等整理

涉及主要内容：安装线槽、强弱电线、网线分类整理。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

1-3-6其他设施

1-3-6-1明沟、散水整修

涉及主要内容：拆除损坏的明沟、散水、铺设垫层、新做明沟、散水。

1-3-6-2信报箱拆换

涉及主要内容：信报箱更新。

1-3-6-3单元门门禁拆装

涉及主要内容：门口机拆装、闭门器和门锁拆装或调换。

1-3-6-4单元门台阶、踏步整修

涉及主要内容：拆除损坏部位、基层处理、刷界面剂、修补。

1-3-6-5 公共部位灯具及开关拆换

涉及主要内容：调换节能灯具及开关。

1-3-6-6 楼栋、楼层标识新做

涉及主要内容：标识制作和安装。

1-3-6-7 楼梯间临时休息座椅整修

涉及主要内容：休息座椅整修或调换。

1-3-6-8 楼梯间临时休息座椅新增

涉及主要内容：休息座椅安装。

1-3-7 给排水管道、配件

1-3-7-1 雨水管拆换

涉及主要内容：调换水斗、雨水管。

1-3-7-2 空调冷凝水管拆换

涉及主要内容：调换空调冷凝水管、安装空调出水波纹管。

1-3-7-3 废水管拆换

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：拆除原管道、打楼板洞、安装管道、安装卫生洁具。

1-3-7-4 屋面水箱外部翻新

涉及主要内容：基层处理、修粉、刷涂料。

2、室外总体

2-1 小区附属设施

2-1-1 道路、场地

2-1-1-1 沥青路面整修

涉及主要内容：路面破损处拆除、沥青面层修补。

2-1-1-2 混凝土路面翻做

涉及主要内容：拆除路面、挖土、铺碎石垫层、浇捣混凝土路面、切割防滑槽或扫毛、切割分仓缝。

2-1-1-3 侧石整修

涉及主要内容：道渣铺设找平、细石混凝土垫层、侧石安装、水泥砂浆勾缝。

2-1-1-4 平石整修

涉及主要内容：道渣铺设找平、细石混凝土垫层、平石安装、水泥砂浆勾缝。

2-1-1-5 侧石刷漆

涉及主要内容：油漆涂刷。

2-1-1-6 混凝土路面加罩沥青面层

涉及主要内容：混凝土路面损坏部位修补、加罩沥青面层。

2-1-2 排水设施

2-1-2-1 窨井整修

涉及主要内容：井体砌筑、窨井圈盖安装。

2-1-3 路灯

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

2-1-3-1 普通路灯拆换

涉及主要内容：混凝土基础浇筑、预埋线管、安装电线、安装灯杆及灯具。

2-1-4-2 普通墙角灯拆换

涉及主要内容：安装电线、安装灯具。

2-1-4 监控

2-1-4-1 监控系统更新

涉及主要内容：摄像头安装调换、摄像头控制设施调换。

2-1-4-2 监控系统新做

涉及主要内容：混凝土基础浇筑、预埋线管、穿线、安装监控、安装监控室设施设备。

2-1-5 小区围墙

2-1-5-1 围墙整修

涉及主要内容：局部修粉、批腻子、刷外墙涂料。

2-1-5-2 金属栏杆整修

涉及主要内容：铁艺栏杆破损部位更换、除锈、刷油漆（含防锈漆）。

2-1-5-3 砼栏杆整修

涉及主要内容：拆除铁涨部分、钢筋除锈、防锈处理、修粉。

2-1-5-4 围墙新做

涉及主要内容：挖土、基础、砌筑、粉刷、刷外墙涂料。

2-1-6 小区门头及门卫

2-1-6-1 小区门头整修

涉及主要内容：小区门头整修。

2-1-6-2 小区门头新做

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：基础浇筑、钢结构焊接搭设、安装外包铝板、安装照明系统、安装道闸系统、安装人行门禁、安装摄像监控系统、安装小区名称标识。

2-1-6-3 门卫室整修

涉及主要内容：屋顶防水翻新、外墙面基层处理、外墙面刷涂料（不包含内装修）等。

2-1-6-4 道闸系统更新

涉及主要内容：旧道闸系统拆除、新道闸及配套设施安装调试。

2-1-7 附属用房

2-1-7-1 水泵房、变电房、居委会等配套用房的屋面及外立面整修

涉及主要内容：屋顶防水翻新、外墙面修粉、刷外墙涂料。

2-1-7-2 垃圾房整修

涉及主要内容：屋顶防水翻新、外墙面修粉、刷外墙涂料、内墙贴面砖、水电维修。

2-1-7-3 垃圾房新做

涉及主要内容：基坑开挖；新做基础、构造柱、墙体、屋顶（含钢筋绑扎）；铺设屋顶防水；刷外墙涂料、贴面砖、排下水道安装水盘、安装灯具。

2-1-7-4 垃圾分类回收设施新做

涉及主要内容：安装分类回收设施。

2-1-8 便民服务设施

2-1-8-1 小区广场整修

涉及主要内容：小区广场地坪翻做或修补。

2-1-8-2 健身步道新做

涉及主要内容：挖土、铺碎石垫层、浇捣混凝土路面、塑胶步道铺设、场地划线。

2-1-8-3 室外休闲座椅新做

涉及主要内容：混凝土基础浇筑、座椅安装。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

2-1-8-4 养老托幼设施

涉及主要内容：养老托幼设施专项改造。

2-1-8-5 社区综合服务设施

涉及主要内容：社区综合服务设施专项改造。

2-1-9 室外雨污水管

2-1-9-1 雨污水管道疏通

涉及主要内容：小区公共雨污水管道疏通。

2-1-9-2 雨污水管局部整修

涉及主要内容：拆除路面、挖填土、拆换管道、砌作窨井、安装窨井圈盖、修复路面。

2-2 其他项目

2-2-1 节能、绿色改造

2-2-1-1 节能、绿色改造

涉及主要内容：节能、绿色相关设施改造。

2-2-2 小区绿化

2-2-2-1 绿地植被补种

涉及主要内容：翻土、移植、绿化补种。

2-2-2-2 绿化更新

涉及主要内容：绿化更新。

2-2-2-3 景观更新

涉及主要内容：景观更新。

2-2-1-4 垂直绿化

涉及主要内容：钢骨架结构安装、翻土、绿化种植。

3、维护

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

3-1 维护措施

3-1-1 钢管脚手架

3-1-1-1 扣件式脚手架搭拆

涉及主要内容：钢管架、底笆、立笆等搭拆。

3-1-1-2 盘扣式脚手架搭拆

涉及主要内容：钢管架、底笆、立笆等搭拆。

3-1-1-3 钢管走道防护架搭拆

涉及主要内容：钢管架、底笆、立笆等搭拆。

3-1-2 高压架空线

3-1-2-1 高压架空线防护

涉及主要内容：绝缘套管安装、拆除。

4、同步实施专项工程

4-1 信息通信架空线入地

4-1-1 管道工程

4-1-1-1 新建管道

涉及主要内容：开挖管槽、敷设管道、设置管道井、回填土。

4-1-2 线缆工程

4-1-2-1 新建线缆（各运营商）

涉及主要内容：管道或者线槽内敷设各运营商（除东方有线外）通信光缆、光缆成端熔接、光缆中继熔接、光缆测试等。

4-1-2-2新建线缆（东方有线）

涉及主要内容：管道或者线槽内敷设东方有线通信光缆、光缆成端熔接、光缆中继熔接、光缆测试等。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

4-1-2-3 光交接箱

涉及主要内容：新建落地或者挂墙光缆交接箱 (主配缆交接设备），砌筑交接箱基座及交接箱接地保护等。

4-1-3 割接工程

4-1-3-1 线缆割接（各运营商）

涉及主要内容：各运营商（除东方有线外）光纤纤芯接头熔接、管线割接、线路入户、用户端设备调测、光缆测试，站端调测，光分器安装及测试等。

4-1-3-2 线缆割接（东方有线）

涉及主要内容：东方有线光纤纤芯接头熔接、管线割接、线路入户、用户端设备调测、光缆测试，站端调测，光分器安装及测试等。

4-2 海绵化改造

4-2-1 海绵化改造

4-2-1-1 屋面、路面、绿化、停车位、雨水收集等海绵化改造

涉及主要内容：屋面、路面、绿化、停车位、雨水收集利用等。

4-3 管线迁移

4-3-1 加装梯管线迁移

4-3-1-1 加装梯管线迁移

涉及主要内容：既有多层住宅加装电梯管线迁移。

4-4 雨污混接改造

4-4-1 雨污水管混接改造

4-4-1-1 新装雨水立管

涉及主要内容：安装管道。

4-4-1-2 阳台污水管改造

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：阳台原污水管道改造或拆换。

4-4-1-3 雨水管新排

涉及主要内容：开管槽、基础、排管、黄沙保护层、回填土。

4-4-1-4 排水井新做

涉及主要内容：挖土、做井座、安装成品井及卷盖。

4-4-1-5 小区出门井新做

涉及主要内容：挖土、做井座、安装成品井及卷盖。

4-4-1-6 污水管新排

涉及主要内容：开管槽、基础、排管、黄沙保护层、回填土。

4-4-1-7 窨井新做

涉及主要内容：挖土、做井座、安装成品井及卷盖。

4-4-1-8 窨井拆做

涉及主要内容：挖土、拆除窨井、做井座、安装成品井及卷盖。

4-4-1-9 水封井新做

涉及主要内容：挖土、做井座、安装成品井及卷盖。

4-4-1-10 绿化修复

涉及主要内容：翻土、绿化种植。

4-4-1-11 新建污水格栅井

涉及主要内容：挖土、做井座、安装成品格栅井及卷盖。

4-4-1-12 化粪池拆除

涉及主要内容：拆除化粪池顶板和部分墙体、消毒、填埋。

4-4-1-13 出户管改造

涉及主要内容：开管槽、调换出户管。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

4-4-1-14 混凝土路面修补

涉及主要内容：拆除路面、挖土、铺碎石垫层、浇捣混凝土路面、切割防滑槽或扫毛、切割分仓缝。

4-4-1-15 侧石修补

涉及主要内容：道渣铺设找平、细石混凝土垫层、侧石安装、水泥砂浆勾缝。

4-4-1-16 平石修补

涉及主要内容：道渣铺设找平、细石混凝土垫层、平石安装、水泥砂浆勾缝。

4-4-1-17 混凝土路面加罩沥青面层

涉及主要内容：混凝土路面加罩沥青面层。

4-4-1-18 沥青路面修补

涉及主要内容：沥青面层修补。

4-5 无障碍设施改造

4-5-1无障碍设施

4-5-1-1 无障碍设施整修

涉及主要内容：修整扶手栏杆、修补铺道及防滑地面、墙面砖。

4-5-1-2 无障碍坡道及栏杆新做

涉及主要内容：新做坡道、铺贴防滑地面、墙面砖、安装扶手栏杆。

4-6 非机动车库/棚改造

4-6-1 非机动车库/棚整修、新做

4-6-1-1 非机动车库整修

涉及主要内容：翻做屋面防水、内外墙面基层处理并刷涂料。

4-6-1-2 非机动车棚整修

涉及主要内容：车棚整修、钢结构支架除锈并油漆、顶棚整修。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

4-6-1-3 非机动车棚新做（不涉及到利用绿化地）

涉及主要内容：地基开挖，新做基础，预埋铁，钢结构搭设，屋面顶棚，管道敷设，穿线，照明安装，消防设施安装。

4-6-2 非机动车充电设施改造

4-6-2-1 非机动车充电桩电管预埋

涉及主要内容：开挖管槽、预埋电管。

4-7 智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所

4-7-1 智能配送

4-7-1-1 智能化快递物流、无接触配送场地硬化及电管预埋

涉及主要内容：路面开挖管槽、预埋电管、修复路面、场地硬化。

4-8 智能化改造

4-8-1 智能化合杆集成

4-8-1-1 智能化合杆

涉及主要内容：网络通讯、公共照明、充电装置等功能的智能化集成设备，混凝土基础，设备安装。

4-9 消防设施

4-9-1 房屋消防设施

4-9-1-1消防喷淋整修

涉及主要内容：消防喷淋检修，确保正常使用。

4-9-2 非机动车库（棚）消防设施

4-9-2-1 消防喷淋整修

涉及主要内容：消防喷淋检修，确保正常使用。

4-9-2-2 烟感报警器整修

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

涉及主要内容：烟感报警器检修，烟感报警器更换。

4-9-2-3 灭火器归整

涉及主要内容：灭火器归整。

4-9-3 室外消防设施

4-9-3-1 室外消火栓整修

涉及主要内容：室外消火栓检修，确保正常使用。

4-9-3-2 消防供水空管敷设

涉及主要内容：在小区敷设消防供水空管。

备注：

1.该科目分为房屋本体、室外总体、维护、同步实施专项工程四大类，40个具体部位，修缮类目130项，修缮科目共156项，其中基础项91项、完善项42项、提升项23项、不可实施修缮科目9项。

2.附件一《多层住宅屋面及相关设施改造科目明细表》。

3.附件二《不可实施修缮科目》，其中：第5、第7、第8项，由属地相应职能部门实施，配合做好施工衔接、协调工作。

4.本指引为试用版。由于水平有限，如发现不足之处，请向主编单位反馈，以便优化完善。

5.如需使用附件一《多层住宅屋面及相关设施改造科目明细表》，请通过以下路径自行下载：打开浏览器访问上海市房屋修建行业协会官网（网址：http://www.shsfxxh.com/），在导航栏中找到 “专业委员会”，在下属栏目中点击“实施设计”板块，即可在该板块内查找并下载所需明细表。

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

附件一：

多层住宅屋面及相关设施改造科目明细表

项目名称：　　项目地址：　　建筑面积：　　自然幢数：　　单元数：　　层数：　　户数：

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
	屋面	平屋面	保温层翻做	1-1-1-1	A	m^2	保温层翻做							
			隔热板翻做	1-1-1-2	A	m^2	隔热板翻做							
			防水层翻做	1-1-1-3	A	m^2	防水层翻做							
			天沟防水翻做	1-1-1-4	A	m^2	天沟防水翻做							
			屋面上人孔整修	1-1-1-5	A	个	屋面上人孔整修							
			内天井防坠钢筋网片整修	1-1-1-6	A	个	内天井防坠钢筋网片整修							
			内天井防坠钢筋网片新做	1-1-1-7	B	个		内天井防坠钢筋网片新做						
		坡改坡	坡改坡整修	1-1-2-1-1	A	m^2	原钢构件除锈刷漆							
				1-1-2-1-2	A	m^3	木檩条整修							
				1-1-2-1-3	A	m^2	屋面板整修							
				1-1-2-1-4	A	m^2	屋面防水拆换							
				1-1-2-1-5	A	t	钢构架整修							
				1-1-2-1-6	A	m	屋面泛水、檐口滴水线整修							
				1-1-2-1-7	A	个	老虎窗整修							
				1-1-2-1-8	A	m^2	平屋面防水层整修							
				1-1-2-1-9	A	m^2	天沟防水整修							
				1-1-2-1-10	A	个	屋面上人孔整修							
				1-1-2-1-11	A	m	屋面水箱防护栏杆整修							
				1-1-2-1-12	A	个	内天井防坠钢筋网片整修							
			屋面瓦整修	1-1-2-2	A	m^2	屋面瓦整修							
		平改坡	平改坡新做	1-1-3-1-1	A	m^3	现浇钢筋混凝土天沟							
				1-1-3-1-2	A	t	钢屋架新做							
				1-1-3-1-3	A	m^3	木檩条新做							
				1-1-3-1-4	A	m^2	屋面板新做							
				1-1-3-1-5	A	m^2	屋面防水新做							
				1-1-3-1-6	A	m^3	现浇钢筋混凝土圈梁、卧梁							
				1-1-3-1-7	A	m	屋面泛水、檐口滴水线新做							
				1-1-3-1-8	A	m^2	平屋面防水层新做							

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
房屋本体				1-1-3-1-9	A	㎡	现浇天沟防水新做							
				1-1-3-1-10	A	个	老虎窗新做							
				1-1-3-1-11	A	个	屋面上人孔整修							
				1-1-3-1-12	A	m	屋面水箱防护栏杆新做							
				1-1-3-1-13	A	个	内天井防坠钢筋网片新做							
			屋面瓦新做	1-1-3-2	A	㎡	屋面瓦新做							
		防雷设施	避雷带、引下线、接地极整修	1-1-4-1	A	m	避雷带、引下线、接地极整修							
			避雷带、引下线、接地极新做	1-1-4-2	B	m		避雷带、引下线、接地极新做						
	外立面	外墙面	外墙面基层整修	1-2-1-1-1	A	㎡	防水新做							
				1-2-1-1-2	A	㎡	基层处理（修粉）							
			隔热反射涂料涂刷	1-2-1-2	A	㎡	隔热反射涂料涂刷							
			弹性涂料涂刷	1-2-1-3	A	㎡	弹性涂料涂刷							
			真石漆面层更新	1-2-1-4-1	B	㎡		涂料改真石漆（二层及以下部位）						
				1-2-1-4-2	C	㎡			涂料改真石漆(二层以上部位)					
			面砖（马赛克）整修	1-2-1-5	B	㎡		面砖（马赛克）整修						
			面砖（马赛克）墙面改涂料饰面	1-2-1-6	B	㎡		面砖（马赛克）墙面改涂料饰面						
			清水墙面整修	1-2-1-7	A	㎡	清水墙面整修							
			水刷石墙面整修	1-2-1-8	A	㎡	水刷石墙面整修							
			台口线整修	1-2-1-9	A	m	台口线整修							
		外露及悬挂物	原有空调外机支架检查	1-2-2-1	A	个	原有空调外机支架检查							
			原有晒衣架检修	1-2-2-2	A	套	原有晒衣架检修							
			原有铁艺栏杆整修	1-2-2-3	A	m	原有铁艺栏杆整修							
		平顶、墙面	内墙及平顶涂料整修	1-3-1-1	A	㎡	内墙及平顶涂料整修							
			面砖墙裙整修	1-3-1-2	A	㎡	面砖墙裙整修							
		地面	水泥砂浆楼地面整修	1-3-2-1	A	㎡	水泥砂浆楼地面整修							
			饰面楼地面整修	1-3-2-2	A	㎡	饰面楼地面整修							
			饰面楼地面新做	1-3-2-3	C	㎡			饰面楼地面新做					
			楼梯踏步整修	1-3-2-4	A	步	楼梯踏步整修							
		楼梯、栏板、栏杆、扶手	扶手、栏杆、栏板整修	1-3-3-1	A	m	扶手、栏杆、栏板整修							
			靠墙扶手新做	1-3-3-2	B	m		靠墙扶手新做						

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心） 上海市房屋修建行业协会

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
	公共部位	门、窗	公用部位窗整修	1-3-4-1	A	㎡	公用部位窗整修							
			公共部位窗更换	1-3-4-2	B	㎡		公共部位窗更换						
			单元防盗门整修	1-3-4-3	A	㎡	单元防盗门整修							
			单元防盗门拆换	1-3-4-4	B	㎡		单元防盗门拆换						
			单元门头整修	1-3-4-5	A	个	单元门头整修							
			单元门头新做	1-3-4-6	C	个			单元门头新做					
		公用部位管线	强、弱电线、网线等整理	1-3-5-1	A	m	强、弱电线、网线等整理							
		其他设施	明沟、散水整修	1-3-6-1	A	m	明沟、散水整修							
			信报箱拆换	1-3-6-2	B	户		信报箱拆换						
			单元门门禁拆装	1-3-6-3	A	套	单元门门禁拆装							
			单元门台阶、踏步整修	1-3-6-4	A	㎡	单元门台阶、踏步整修							
			公用部位灯具及开关拆换	1-3-6-5	A	个	公用部位灯具及开关拆换							
			楼栋、楼层标识新做	1-3-6-6	A	个	楼栋、楼层标识新做							
			楼梯间临时休息座椅整修	1-3-6-7	A	套	楼梯间临时休息座椅整修							
			楼梯间临时休息座椅新增	1-3-6-8	B	套		楼梯间临时休息座椅新增						
		给排水管道、配件	雨水管拆换	1-3-7-1	A	m	雨水管拆换							
			空调冷凝水管拆换	1-3-7-2	A	m	空调冷凝水管拆换							
			废水管拆换	1-3-7-3	A	m	废水管拆换							
			屋面水箱外部翻新	1-3-7-4	A	个	屋面水箱外部翻新							
		道路、场地	沥青路面整修	2-1-1-1	A	㎡	沥青路面整修							
			混凝土路面翻做	2-1-1-2	A	㎡	混凝土路面翻做							
			侧石整修	2-1-1-3	A	m	侧石整修							
			平石整修	2-1-1-4	A	m	平石整修							
			侧石刷漆	2-1-1-5	B	m		侧石刷漆						
			混凝土路面加罩沥青面层	2-1-1-6	B	㎡		混凝土路面加罩沥青面层						
		排水设施	窨井整修	2-1-2-1	A	个	窨井整修							
		路灯	普通路灯拆换	2-1-3-1	A	套	普通路灯拆换							
			普通墙角灯拆换	2-1-3-2	A	套	普通墙角灯拆换							
		监控	监控系统更新	2-1-4-1	C	个			监控系统更新					

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心） 上海市房屋修建行业协会

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
室外总体	小区附属设施	监控	监控系统新做	2-1-4-2	C	个			监控系统新做					
		小区围墙	围墙整修	2-1-5-1	A	㎡	围墙整修							
			金属栏杆整修	2-1-5-2	A	m	金属栏杆整修							
			砼栏杆整修	2-1-5-3	A	m	砼栏杆整修							
			围墙新做	2-1-5-4	C	㎡			围墙新做					
		小区门头及门卫	小区门头整修	2-1-6-1	A	个	小区门头整修							
			小区门头新做	2-1-6-2	C	个			小区门头新做					
			门卫室整修	2-1-6-3	A	㎡	门卫室整修							
			道闸系统更新	2-1-6-4	C	套			道闸系统更新					
		附属用房	水泵房、变电房、居委会等配套用房的屋面及外立面整修	2-1-7-1	A	㎡	水泵房、变电房、居委会等配套用房的屋面及外立面整修							
			垃圾房整修	2-1-7-2	A	㎡	垃圾房整修							
			垃圾房新做	2-1-7-3	C	㎡			垃圾房新做					
			垃圾分类回收设施新做	2-1-7-4	C	个			垃圾分类回收设施新做					
		便民服务设施	小区广场整修	2-1-8-1	A	㎡	小区广场整修							
			健身步道新做	2-1-8-2	C	㎡			健身步道新做					
			室外休闲座椅新做	2-1-8-3	C	套			室外休闲座椅新做					
			养老托幼设施	2-1-8-4	C	项			养老托幼设施					
			社区综合服务设施	2-1-8-5	C	项			社区综合服务设施					
		室外雨污水管	雨污水管道疏通	2-1-9-1	A	m	雨污水管道疏通							
			雨污水管局部整修	2-1-9-2	B	m		雨污水管局部整修						
	其他项目	节能、绿色改造	节能、绿色改造	2-2-1-1	C	项			节能、绿色改造					
		小区绿化	绿地植被补种	2-2-2-1	A	㎡	绿地植被补种							
			绿化更新	2-2-2-2	C	㎡			绿化更新					
			景观更新	2-2-2-3	C	㎡			景观更新					
			垂直绿化	2-2-2-4	C	㎡			垂直绿化					
维护	维护措施	钢管脚手架	扣件式脚手架搭拆	3-1-1-1	A	㎡	扣件式脚手搭拆							
			盘扣式脚手架搭拆	3-1-1-2	B	㎡		盘扣式脚手架搭拆						
			钢管走道防护架搭拆	3-1-1-3	A	㎡	钢管走道防护架搭拆							
		高压架空线	高压架空线防护	3-1-2-1	A	m	高压架空线防护							

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
同步实施专项工程	信息通信架空线入地	管道工程	新建管道	4-1-1-1	A	m	新建管道							
		线缆工程	新建线缆（各运营商）	4-1-2-1	C	m			新建线缆（各运营商）					
			新建线缆（东方有线）	4-1-2-2	B	m		新建线缆（东方有线）						
			光交接箱	4-1-2-2	C	个			光交接箱					
		割接工程	线缆割接（各运营商）	4-1-3-1	B	m		线缆割接（各运营商）						
			线缆割接（东方有线）	4-1-3-2	C	m			线缆割接（东方有线）					
	海绵化改造	海绵化改造	屋面、路面、绿化、停车位、雨水收集等海绵化改造	4-2-1-1	B	㎡		屋面、路面、绿化、停车位、雨水收集等海绵化改造						
	管线迁移	加装电梯管线迁移	加装电梯管线迁移	4-3-1-1	B	单元		加装电梯管线迁移						
	雨污混接改造	雨污水管混接改造	新装雨水立管	4-4-1-1	B	m		新装雨水立管						
			阳台污水管改造	4-4-1-2	B	m		阳台污水管改造						
			雨水管新排	4-4-1-3	B	m		雨水管新排						
			排水井新做	4-4-1-4	B	个		排水井新做						
			小区出门井新做	4-4-1-5	B	个		小区出门井新做						
			污水管新排	4-4-1-6	B	m		污水管新排						
			窨井新做	4-4-1-7	B	个		窨井新做						
			窨井拆做	4-4-1-8	B	个		窨井拆做						
			水封井新做	4-4-1-9	B	个		水封井新做						
			绿化修复	4-4-1-10	B	㎡		绿化修复						
			新建污水格栅井	4-4-1-11	B	个		新建污水格栅井						
			化粪池拆除及改造	4-4-1-12	B	个		化粪池拆除及改造						
			出户管改造	4-4-1-13	B	m		出户管改造						
			混凝土路面修补	4-4-1-14	B	㎡		混凝土路面翻做						
			侧石修补	4-4-1-15	B	m		侧石翻做						
			平石修补	4-4-1-16	B	m		平石翻做						
			混凝土路面加罩沥青面层	4-4-1-17	B	㎡		混凝土路面加罩沥青面层						
			沥青路面修补	4-4-1-18	B	㎡		沥青路面修补						
	无障碍设施改造	无障碍设施	无障碍设施整修	4-5-1-1	A	m	无障碍设施整修							
			无障碍坡道及栏杆新做	4-5-1-2	B	m		无障碍坡道及栏杆新做						
			非机动车库整修	4-6-1-1	B	㎡		非机动车库整修						

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心） 上海市房屋修建行业协会

分类	部位	具体部位	修缮类目	编码	类型	计量单位	修缮科目及分项			工作量	单价	计价		
							基础项	完善项	提升项			基础项	完善项	提升项
	非机动车库/棚改造	非机动车库/棚整修、新做	非机动车棚整修	4-6-1-2	B	㎡		非机动车棚整修						
			非机动车棚新做	4-6-1-3	C	㎡			非机动车棚新做					
		非机动车充电设施改造	非机动车充电桩电管预埋	4-6-2-1	B	m		非机动车充电桩电管预埋						
	智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所	智能配送	智能化快递物流、无接触配送场地硬化及电管预埋	4-7-1-1	B	㎡		智能化快递物流、无接触配送场地硬化及电管预埋						
	智能化改造	智能化合杆集成	智能化合杆	4-8-1-1	C	套		智能化合杆						
	消防设施	房屋消防设施	消防喷淋整修	4-9-1-1	A	m	消防喷淋整修							
		非机动车库/棚消防设施	消防喷淋整修	4-9-2-1	A	m	消防喷淋整修							
			烟感报警器整修	4-9-2-2	A	个	烟感报警器整修							
			灭火器归整	4-9-2-3	A	个	灭火器归整							
		室外消防设施	室外消火栓整修	4-9-3-1	A	个	室外消火栓整修							
			消防供水空管敷设	4-9-3-2	C	m			消防供水空管敷设					
建设工程其他费			查勘费											
			设计费											
			工程招标费											
			工程监理费											
			财务监理费											
			审图费											
			竣工财务决算审计费											
			实施单位管理费											
			白蚂蚁防治费											
预备费			预备费											

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会

附件二

不可实施修缮科目

序号	不可实施修缮内容	备注
1	未经绿容管理部门审批同意迁移树木、绿化，占用绿地路面增宽、占用绿地增加晾晒场地等。	
2	占用绿地扩充停车位。	
3	室外安装未经安全认证的非机动车充电桩（设备）。	
4	未经管理部门审批同意新建、扩建建构筑物。	
5	商用店铺修缮（店招店牌及沿街商铺整修等）。	
6	室内装修、室外装饰（附属设施用房室内装饰、广告牌等室外装饰）。	
7	健身器材新装、维修。	
8	二次供水改造。	
9	违建处理。	

上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）上海市房屋修建行业协会