

# 老房改造别盲目 科学施工有思路

随着城市居住品质提升,旧房改造日渐普遍。不少市民发现,相比新房,旧房的改造装修费用往往更高,施工环节也更复杂。与新房装修相比,旧房改造多了拆除、结构检修、管线更换、防水重做等关键工序,任何一步处理不当,不仅增加成本,还可能埋下安全隐患。本报结合家装行业规范并参考实际施工经验,为读者整理了一套完整、规范、可落地的旧房改造流程,助力大家省心、省钱、安全改造。

□本报记者 李宇东



■旧房改造让老房焕发新生。(图片由AI生成)

## 前期规划: 改造成功的基础

旧房改造并非简单翻新,而是一次系统性空间升级,前期规划直接决定施工质量与后期使用体验。首先要明确功能需求,根据家庭人口结构、生活习惯确定空间布局,如是否需要增加储物、扩大厨卫、优化动线等。其次要定位装修风格,结合房屋户型与采光条件,选择简约、现代、中式等适配风格,避免过度设计造成浪费。最重要的是设定合理预算,提前预留拆除、水电、防水等硬性支出,防止后期增项超支。

规划阶段还需完成房屋全面检测,重点查看墙体结构、楼板状况、门窗密封性、管线老化程度等,严禁擅自改动承重墙、配重墙、燃气管道等涉及安全的部位,必要时可邀请专业人员上门评估,确保改造方案合规可行。

## 拆除工程: 专业施工杜绝隐患

拆除是旧房改造的第一道工序,也是最易出现问题的环节。很多业主认为拆除只是“砸墙清场”,如果找非专业人员施工,极易引发电路砸断、水管破损、下水堵塞、墙体开裂等问题。因此,拆除必须由具备家装经验的专业队伍操作。

拆除前要做好成品保护,关闭水、电、气总阀,对保留设施进行包裹防护。施工中严格区分可拆与不可拆的结构,只拆除非承重墙体、老旧装修层、废弃

设施,杜绝野蛮施工。拆墙砖、地砖时,要及时清理碎砖渣土,避免堵塞地漏与下水管道。拆除完成后,及时清运建筑垃圾,保持施工现场整洁,为后续工序创造条件。

## 门窗更换: 兼顾安全与实用

门窗老化是旧房通病,直接影响保温、隔音与居住安全,需根据材质状况分类处理。木质门窗若无变形、起皮,可通过打磨刷漆翻新;若已开裂变形,必须整体更换,防止漏风渗水。钢制门窗若出现漆膜脱落、主体锈蚀,修复难度过大,应全部拆除重做。

断桥铝门窗密封性、耐用性更佳,是旧房改造的理想选择。更换时要确保窗框与墙体结合严密,做好密封与防水处理,避免后期出现渗水、透风等问题。

## 墙地面处理: 实用为主兼顾美观

墙面与地面改造,要坚持“牢固、环保、实用”的原则。墙面基层若为耐水腻子,则无需全部铲除,砂纸打磨修补裂缝后,可直接涂刷乳胶漆;裂缝较多部位,需粘贴牛皮纸或网格布加固,防止后期开裂。若为非耐水腻子,必须彻底铲除,重新批刮耐水腻子并找平,避免墙面粉化脱落。

地面翻新需谨慎,实木地板、复合地板、竹地板只有厚度达到4毫米才可翻新,且不建议局部翻新,以免出现明显色

差。拆除地砖时要保护好下层结构,避免破坏楼板,铺设新地砖前需做好找平与防潮处理。

## 水路改造: 隐蔽工程不容马虎

旧房水路普遍存在布局不合理、管材老化等问题,老式镀锌管易生锈、结垢,存在水质污染与漏水风险,施工中必须全部更换为PPR管、铜管等环保安全管材。水路改造优先走顶不走地、走竖不走横,便于后期检修;墙内铺设水管应整根无接头,减少漏水隐患。

管道安装完成后,必须进行打压测试,测试压力与保压时间严格遵循行业标准,切勿仅以目测漏水代替专业检测。新旧下水管道对接前,要彻底清理旧管道内的污垢与堵塞物,确保排水通畅。马桶移位超过15厘米时,需使用专用移位器,避免排污不畅。

## 电路改造: 满足现代用电需求

旧房电路多为铝线,存在负载小、易老化、违章布线等问题,已无法满足空调、热水器、厨房电器等大功率设备使用需求,必须彻底改造、重新布线。

施工时将铝线全部更换为国标铜线,穿PVC绝缘护线管铺设,强弱电分开布线并保持安全间距,防止信号干扰。空调、烤箱、热水器等大功率电器需单独回路布线,插座数量根据生活需求适当增加,满

足多电器同时使用。线路铺设完成后,做好通电测试与绝缘检测,确保用电安全。

## 防水施工: 四重工序缺一不可

防水是旧房改造的核心隐蔽工程,卫生间、厨房、阳台等涉水区域必须规范施工。第一步清理基层,保证地面墙面干燥、平整、无杂物;第二步涂刷第一遍防水涂料,均匀覆盖无遗漏、无气泡、无裂纹;第三步待第一遍防水完全干透后,涂刷第二遍防水,确保厚度达标;第四步铺设保护层,防止后续施工破坏防水层。

防水施工完成后,必须做24小时闭水试验,蓄水高度不低于2厘米,仔细观察楼下与墙面有无渗漏后方可,若出现渗漏必须返工重做,绝不能心存侥幸。

## 基础施工与主材衔接: 有序推进确保工期

拆除与隐蔽工程验收合格后,进入石工、泥水、木作、油漆等基础施工阶段。主材与辅材需按进度有序进场,避免材料堆积或短缺延误工期。

橱柜定制需把握三次上门节点:贴砖前初步测量、贴砖后精确测量、硬装完成后安装,确保尺寸精准、贴合度高。同时提前备好管材、电线、防水涂料、勾缝剂等辅材,与施工方做好交接,保障施工连续高效。

## 硬装收尾与软装进场: 细节决定装修品质

基础施工完成后,依次进行厨卫吊顶、橱柜安装、木门安装、地板铺设、壁纸铺贴、开关插座、灯具、五金洁具安装等工序。每一步完工后做好验收,检查安装牢固度、密封性、美观度,及时整改瑕疵。

硬装全部结束后,进行开荒保洁,清理装修垃圾与灰尘,随后家具、家电、软装依次进场,按照设计方案摆放布置,完成空间升级。整个过程需注重环保,优先选用环保材料,完工后保持通风,必要时进行室内环境检测,达标后再入住。

旧房改造是一项兼顾安全、实用、美观的系统工程,核心在于规范拆除、强化隐蔽、注重细节、安全优先。只要做好前期规划,选择专业施工,严守工序标准,就能有效规避风险,控制成本,让老房焕发新生,打造出安全、舒适、宜居的生活空间。

## 你问我答

## 住房公积金热点问题答疑

●哪些情形职工可以申请提取其住房公积金账户内存储余额?

答:(一)职工本人及配偶在本市无自有住房且租赁住房的;(二)购买、建造、翻建、大修自住住房的;(三)未配备电梯的老旧住宅小区自住住房加装电梯的;(四)偿还购房贷款本息的;(五)离休、退休或灵活就业人员达到法定退休年龄的;(六)出境定居的;(七)被纳入本市城镇居民最低生活保障范围的;(八)死亡或已宣告死亡的;(九)职工与单位解除或终止劳动关系且账户封存状态满半年未继续缴存的;(十)被判处刑罚,并与单位终止劳动关系的;(十一)参军、上学,并与单位终止劳动关系的;(十二)完全丧失劳动能力,并与

单位终止劳动关系的;(十三)遇有突发事件,造成家庭生活严重困难的。

●家庭代际互助政策提供哪些材料?

答:代际互助提取应提供提取人有效身份证件、购房人有效身份证件、父母与子女的亲子关系证明(如出生医学证明、同户籍户口本、收养登记证、公证部门出具的公证书等)、提取人银行卡(仅支持工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行五家银行的I类银行卡),再根据具体情形提供相应资料:1.未取得不动产权证书的(1)房地产主管部门登记备案的购房合同;(2)售房单位盖章的购房款发票(石家庄桥西、新

华、长安、裕华、高新区购房的可不再提供)。2.已取得不动产权证书的(1)不动产权证书;(2)契税完税凭证(石家庄桥西、新华、长安、裕华、高新区购房的可不再提供)。

●提取住房公积金支付购房首付款需要提供什么材料?

答:所需材料(均为原件):1.《商品房购房确认书(公积金支付首付款业务)》、申请人身份证。2.购房人配偶申请的,还需提供购房人身份证、结婚证。申请人向房地产开发企业提供《提取首付款申请确认书》,并办理商品房买卖合同网签。

●夫妻双方能否同时申请提取住房公积金支付购房首付款?

答:可以。符合条件的所有申请人须共同提交申请,提取金额合计不超过商品房买卖合同约定的首付款金额,全款购房的提取金额合计不超过总购房款。

●个人公积金身份信息有错误怎么修改?

答:缴存职工姓名、身份证号码发生变更(含姓名、身份证号码不符)的,应当自变更之日起30日内,单位经办人和职工本人持单位出具的变更申请、职工有效身份证件或公安部门出具的身份证明到公积金管理部进行变更登记。

(石家庄住房公积金管理中心)