

# 上海市旧住房拆除重建设计导则

2022 年 9 月

## 前 言

为进一步深化城市有机更新，加快改善市民群众居住条件，保障居住安全，完善功能配套，提升社区品质，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《上海市城市更新条例》，结合本市实际，进一步规范旧住房拆除重建项目相关建设，依据有关法律法规和规定，上海市房屋管理局组织编制此导则。编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国内外有关先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制订本导则。

本导则的主要技术内容是：1. 总则；2. 基本规定；3. 规划设计；4. 建筑设计；5. 结构设计；6. 室内环境；7. 设备设计；8. 市政配套。

本导则由上海市房屋管理局管理，由上海市房地产科学研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送上海市房地产科学研究院（地址：上海市复兴西路 193 号，邮政编码：200031）。

主编单位：上海市房屋管理局

上海市房地产科学研究院

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）

参编单位：静安区住房保障和房屋管理局

普陀区住房保障和房屋管理局

徐汇区住房保障和房屋管理局

上海市房屋建筑设计院有限公司

上海杨浦建筑设计有限公司

# 目 录

1 总 则 .....	1
2 基本规定 .....	2
3 规划设计 .....	4
3.1 规划总体 .....	4
3.2 室外环境 .....	5
3.3 交通及停车 .....	6
3.4 人防建设 .....	8
4 建筑设计 .....	9
4.1 一般规定 .....	9
4.2 室内公共区域 .....	9
4.3 套型设计 .....	12
I 基本要求 .....	12
II 卧室、起居室（厅） .....	13
III 厨房 .....	14
IV 卫生间 .....	15
V 阳台 .....	16
5 结构设计 .....	18
6 室内环境 .....	18

7 设备设计 .....	20
7.1 给排水 .....	20
7.2 燃气 .....	21
7.3 电气 .....	22
7.4 智能化 .....	23
8 市政配套 .....	23
本导则用词说明 .....	24
引用政策法规和标准名录 .....	25

## 1 总 则

1.0.1 为进一步深化城市有机更新，加快改善市民群众居住条件，保障居住安全，完善功能配套，提升社区品质，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感，根据《上海市城市更新条例》，结合本市实际，进一步规范旧住房拆除重建项目建设，依据有关法律法规和规定制定本导则。

1.0.2 本导则适用于以拆除重建方式，对本市以不成套为主的公有旧住房以及与公有旧住房同属更新范围的私有房屋实施的更新活动。旧住房拆除重建项目设计除应符合本导则外，尚应符合国家和本市相关法律法规及现行相关标准的规定。

1.0.3 拆除重建项目是指将建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值的旧住房予以拆除和重新规划建设的项目。

## 2 基本规定

2.0.1 拆除重建项目实施应当遵循以下原则：

- 1、以构建 15 分钟社区生活圈为目标，完善生产、生活的配套服务，促进城市功能融合，提升人居环境质量；
- 2、统筹小区和周边区域的资源配置，通过区域资源整合、社区布局优化，完善项目公共服务配套设施；
- 3、建筑间距、退让、密度、面宽、绿地率、交通、市政配套应当按照环境改善和整体功能提升的要求，因地制宜、合理设置；
- 4、以居住功能完善为出发点，突出“小居室、大功能”的设计要求，通过居住空间的合理划分，实现实用性和经济性的有机统一。

2.0.2 拆除重建项目应根据区域更新要求和公众意愿，以项目所在地块为核心划定城市更新单元，并符合城市更新相关规划政策。

2.0.3 拆除重建项目鼓励区域平衡统筹资金、配置土地资源、提升整体环境、共享公共服务设施。

2.0.4 拆除重建项目在土地容积率有余量且新增房源单独成栋的，其设计标准鼓励参照本市保障性住房有关设计要求执行。

2.0.5 拆除重建项目应统筹供水、排水、供气、电力、通信等相关部门的改造内容，提升工程综合水平。

2.0.6 拆除重建项目应按照规划条件和消防、环保、卫生、民防等其他相关技术标准，编制规划设计方案，方案中应明确实施范围以及建筑和环境提升设计的相关技术指标。

2.0.7 拆除重建项目实施中可根据规划技术要求，改善社区环境面貌，完善无障碍设施、健身设施、室外活动场地，有条件的还可增加居住小区停车场（库）、物业管理用房、党群服务中心、社区综合服务站、养老托幼服务、助餐点等公共服务设施，进一步提高社区品质和活力。

2.0.8 拆除重建项目实施中应鼓励采用绿色、低碳、智能技术，推动节能环保高标准实施。

2.0.9 拆除重建项目的操作程序按基本建设程序实施和管理。

## 3 规划设计

### 3.1 规划总体

3.1.1 拆除重建项目应注重土地集约利用及存量管理，挖掘盘整资源，充分利用地上、地下空间，优化用地布局。

3.1.2 拆除重建项目的规划设计应当按照规划导向，明确区域功能优化、公共设施和道路交通完善、居住品质提升、小区环境改善、基础设施完善的目标和要求。

3.1.3 拆除重建项目在遵循国家有关强制性规范、标准的前提下，可适当放宽建筑密度、容积率等技术指标。容积率指标原则上应在符合日照、间距、退界等有关要求的前提下尽量满足地块内原有住户安置需求，有条件的可适当增加建筑容量。

3.1.4 拆除重建项目的建筑间距，应符合下列要求：

- 1 拆除重建项目范围内建筑与范围外建筑之间的建筑间距，应当符合《上海市城市规划管理技术规定》（以下简称《技术规定》）的要求，不影响周边小区或周边民用建筑；
- 2 拆除重建项目范围内多层居住建筑之间的建筑间距，应符合《技术规定》的相关规定。如确有困难，不应小于原有倍数关系；



- 3 建筑底层改为商业服务网点的，计算建筑间距时可以将商业服务网点高度扣除；
- 4 拆除重建项目范围内的高多层、高层居住建筑之间的建筑间距，应当符合《技术规定》的相关规定。如确有困难，应满足《技术规定》确定的日照要求和高多层、高层居住建筑最小间距要求；
- 5 建筑间距应符合防火间距等标准要求，并符合安全、卫生、环保、工程管线和建筑保护等方面的要求。

3.1.5 拆除重建项目的建筑退让，应按照《技术规定》中有关建筑退让的规定执行。拆除重建前的退让距离不符合《技术规定》的，拆除重建时不得再减小原退让距离，同时应保证与界外建筑的间距符合要求。

3.1.6 拆除重建项目在符合间距、退让和日照等要求的前提下可在现行控详规高度分区范围内适当调整。受现状条件限制确有困难的，应由主管部门组织专项咨询论证或专项咨询评估。

3.1.7 拆除重建项目规划设计宜满足居住区空间品质在朝向、通风、采光、道路、景观等方面的均好性、普惠性和共享性。

## 3.2 室外环境

3.2.1 拆除重建项目配建绿地面积不得低于现状绿地面积。

3.2.2 绿化宜选择本地植栽，充分挖掘潜力，结合建筑、公共广场空间发展垂直绿化、屋顶绿化等，多层次丰富立体绿化景观。

3.2.3 景观设计应综合考虑适用、经济、美观、耐久，注重景观和空间的完整性，处理好建筑、道路、广场、院落、绿地和建筑小品之间及其与人的活动之间的相互关系。

3.2.4 非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地宜采用透水铺装。

3.2.5 室外公共活动场地、健身器械设施等场地设计宜满足全龄化设计要求。

### 3.3 交通及停车

3.3.1 拆除重建项目出入口宜利用小区原有出入口，道路系统应充分考虑原有道路特点；拆除重建项目内部的小区路路面宽度不宜小于6m；组团路路面宽度不宜小于5.0m，单车道的组团路路面宽度不应小于4m；宅间小路路面宽度不应小于2.5m，宜为3m。

3.3.2 拆除重建项目配建停车库（场）的设计，应使小区出入口、主体建筑主要人流出口、停车库（场）出入口以及内部道路之间的交通关系合理通畅。

3.3.3 拆除重建项目机动车停车位原则上不得低于原有配置，并应符合下列要求：

- 1 产权住户住房配置机动车停车位标准可参照上海市《建筑工

程交通设计及停车库（场）设置标准》DG/TJ 08-7 中经济适用房的标准执行；

- 2 非产权住户住房配置机动车停车位标准可参照上海市《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》DG/TJ 08-7 中公共租赁房（成套小户型住宅）的标准执行；
- 3 受建设条件限制无法按照标准配置停车位的，应综合考虑居民实际需求、户型比例、户均面积以及所处区域的道路交通、公共交通服务水平等因素，形成专项方案，合理确定配置机动车停车位规模。

3.3.4 拆除重建项目非机动车停车位原则上不得低于原有配置，并应符合下列要求：

- 1 非机动车停车位指标宜满足现行上海市工程建设规范《城市居住区和居住区公共服务设施设置标准》DG/TJ 08-55 的规定；
- 2 电动自行车充电设施建设标准可参考《上海市既有住宅小区新增电动自行车充电设施建设导则》的相关规定执行。

3.3.5 拆除重建项目配建停车位应预留充电设施建设安装条件，原则上预留充电设施、管线桥架、电表箱等的安装位置及用地。充电桩负荷计算可参照新建住宅。

## 3.4 人防建设

3.4.1 拆除重建项目有条件的应配建民防工程，民防工程应按甲类、战时用途为二等人员掩蔽部建设。

3.4.2 拆除重建项目涉及拆除地块内原有民防工程的，应根据《上海市民防工程建设和使用管理办法》有关规定办理拆除手续。

## 4 建筑设计

### 4.1 一般规定

4.1.1 拆除重建项目设计标准应与上海的地域条件、经济水平和现代城市居住水平相适应，符合原住户生活习惯，并满足安全、适用、卫生等生活起居的基本要求。

4.1.2 拆除重建后的住房应独立成套，除有约定外，不得减少原住户房屋居住面积。

4.1.3 套型设计应综合考虑住宅实用功能和空间组合，户型应“小户型、功能全、精细化”，并注重居住空间灵活多变，以提高空间形态的适应性。

4.1.4 鼓励户型设计创新，鼓励按照“节能、节地、节水、节材、环保”的要求，推广应用新型可再生材料。

### 4.2 室内公共区域

4.2.1 拆除重建项目住宅公共部位应符合下列规定：

- 1 楼梯的梯段净宽，低层、多层住宅不应小于 1.00m，中高层、高层住宅不应小于 1.10m；
- 2 楼梯平台净深不应小于楼梯的梯段净宽，且不应小于 1.20m，

当楼梯开间为 2.40m 时，其平台净深不应小于 1.30m；

- 3 住宅安全出口的设置应符合现行国家标准《建筑防火设计规范》GB 50016 和《住宅设计规范》GB 50096 的相关规定；
- 4 防烟楼梯间、独立前室、共用前室、合用前室及消防电梯前室等需要设置防排烟设施的部位，其设计宜符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251 和上海市工程建设规范《建筑防排烟系统设计标准》DG/TJ 08-88 的相关规定；
- 5 当每单元设置不少于 2 个安全出口时，2 个安全出口应能通过公共区域进行自由转换，且楼层任一点应可通至所有安全出口。

#### 4.2.2 拆除重建项目住宅电梯、电梯厅应满足下列要求：

- 1 住宅单元门厅、电梯厅净高不宜小于 2.40m，局部净高不应小于 2.20m；
- 2 多层及以上住宅电梯部数和设置要求应符合现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08-20 的规定；
- 3 建筑高度大于 33m 的住宅应设置消防电梯，并符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定；
- 4 设置电梯的住宅每单元应设置至少 1 台无障碍电梯，每层均可直达户门。

#### 4.2.3 拆除重建项目住宅公共部位走廊，应满足下列要求：

- 1 走廊净宽不应小于 1.20m，净高不应低于 2.20m，局部净高不应低于 2.00m；
- 2 住宅公共部位敞开外廊应采取防雨雪、防滑、排水和安全措施；
- 3 设置无障碍出入口及无障碍电梯时，入口至电梯、电梯至户门之间的通道应满足现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的相关规定。

4.2.4 拆除重建项目住宅公共部位管道井，不应设置垃圾管道井，除可燃气体管道井外的其他管道井，可设在前室、合用前室内。

4.2.5 拆除重建项目住宅出入口，应满足下列要求：

- 1 有电梯的住宅出入口应设置无障碍坡道；
- 2 未设置电梯的低层住宅宜考虑设置残疾人坡道或采取无障碍提升设备解决室内外高差问题；
- 3 住宅出入口处应有防雨措施，并应设置信报箱、信报间或信报柜，投入口应设在门禁区域以外。

4.2.6 拆除重建项目附建公共用房，应满足下列要求：

- 1 附建公共用房（裙房）等不应布置有噪声及有废气污染的商业性设施；
- 2 附建公共用房（裙房）应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的规定。

4.2.7 应统一设置安装空调室外设备的座板，并不得放置在阳台内。

## 4.3 套型设计

### I 基本要求

4.3.1 住房套型依据原住户套型结构及居住空间分配情况进行设计及分配，各户型居室使用面积不小于原使用面积。

4.3.2 住房应按套型设计，功能分区应明确合理，洁污分离、动静分离，合理安排各空间的序列，减少交通面积，组织好公共空间和私密空间的关系，避免相邻住户的视线干扰。

4.3.3 套型内各居室空间的尺度，宜根据空间的功能特性、居住功能所需的基本家具配置及与家具关联的使用空间尺度等因素来确定。家具关联空间尺度由家具或设备占用的空间、人体尺度或人体操作所需的功能活动空间所组成。家具关联空间尺度应符合人体工程学要求。

4.3.4 套内空间配置提倡功能空间的复合利用，提高使用面积系数。

- 1 复合相关功能空间，缩减独立空间数量，可控制套型面宽，扩大空间感，避免空间划分过小。可将书房、起居室和卧室功能空间复合，餐厅和厨房空间复合；
- 2 过道交通空间和餐厅功能空间复合，设置过道厅。过道和盥洗的操作空间重叠利用，节约套内使用面积。



4.3.5 入户过道净宽不宜小于 1.20m；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于 1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。

4.3.6 住房层高宜为 2.80m，卧室、起居室的室内净高不宜低于 2.50m。局部净高不应低于 2.20m，且其面积不应大于室内使用面积的 1/3，厨房、卫生间的室内净高不应低于 2.20m。

## II 卧室、起居室（厅）

4.3.7 卧室功能布局应符合下列要求：

- 1 卧室应提供住户睡眠、休息、贮藏基本居住空间；
- 2 卧室最低使用的面积应满足基本居住需求的家具配置及关联空间尺度；
- 3 卧室应有有机组合各组家具关联空间，复合利用各组家具的使用空间，降低纯交通空间，保证空间利用紧凑合理，提高空间利用的经济性；
- 4 为充分利用贮存空间上空，同时使卧室空间较完整，卧室宜设嵌墙壁柜；
- 5 卧室空间应综合分析和确定适宜的面宽、进深和使用面积，同时满足使用的基本舒适性，充分发挥空间实效。单人卧室轴线宽度不宜小于 2.40m，使用面积控制在 6~8m<sup>2</sup>。双人卧

室轴线宽度不宜小于 3.30m，使用面积控制在 10~12m<sup>2</sup>。

4.3.8 起居室（厅）功能空间尺度及最低使用面积标准应满足基本起居、就餐需求，并应尽量减少直接开向起居室的门的数量。

4.3.9 在受条件限制时卧室和起居功能空间可复合并应符合下列条件：

- 1 在卧室中应增加沙发、茶几、电视柜等家具关联空间；
- 2 空间尺度应兼顾卧室和起居双重需求，且至少一侧的墙面直线长度不应小于 3m。

### III 厨房

4.3.10 应按户配置独用厨房，并符合下列基本要求：

- 1 厨房应预留设置燃气灶、水斗、热水器的位置；
- 2 当使用燃气时，厨房必须封闭；当采用过道式厨房即厨房与户内过道空间合一时，必须与卧室、卫生间等其余独立功能空间采用隔墙和门隔离；
- 3 厨房应优先采用自然通风；当厨房通过公共走道或楼梯间间接对外时，应确保公共走道或楼梯间的对外有效常开面积，可设花格或百叶窗，使厨房通风方式满足自然通风要求；
- 4 厨房宜设置垂直排烟道；若条件限制可采用水平烟道将厨房脱排油烟机、热水器废气直接排放至室外，不影响其他室内

空间的卫生安全及正常使用需求。

#### 4.3.11 厨房的功能布局应符合下列规定：

- 1 厨房内设备、设施、管线应按使用功能、操作流程整体设计。宜配置洗涤池、灶台、操作台、吊柜，并应预留脱排油烟机、热水器等设施的位置。操作面的净长不宜小于 2.10m；
- 2 厨房使用面积不小于 3.5m<sup>2</sup>；
- 3 单排布置设备的厨房净宽不宜小于 1.50m，双排布置设备的厨房净宽不宜小于 2.10m；
- 4 厨房内设备、设施及管线应进行综合整体设计，管线应集中隐蔽，垂直管设在墙角，水平横管设在低柜与墙角之间。

### IV 卫生间

#### 4.3.12 应按户配置独用卫生间，并符合下列基本要求：

- 1 卫生间应敷设上下水管，设置地漏，并预留坐厕、淋浴位置；
- 2 卫生间宜采用自然通风、直接采光，无自然通风窗口的卫生间宜预留通风换气管道位置；
- 3 卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的上层；
- 4 卫生间内设备、设施及管线应整体设计。

#### 4.3.13 卫生间的功能布局应符合下列条件：

- 1 卫生间应保证为满足沐浴、用厕、盥洗所需基本功能空间，对于无阳台套型考虑洗衣机位置的预留；
- 2 卫生间使用面积（包括干、湿两个区域）不应小于 2.2m<sup>2</sup>；
- 3 卫生间设备布置应紧凑、适用，根据卫生间内人体活动与卫生设备组合的基本尺度因素，结合洁具布置方式、门窗位置，确定卫生间的空间尺度；
- 4 布置便器的卫生间的门不应直接开向厨房，确有困难时，可将盥洗盆移至前室作为干区；
- 5 有无障碍设计要求的住房，卫生间应设置无障碍扶手等设施，其设置应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 以及上海市工程建设规范《无障碍设施设计标准》DGJ 08-103 的相关规定。

## V 阳台

### 4.3.14 阳台应符合下列基本要求：

- 1 应有组织排水，且应与屋面排水分开设置。屋面雨水管不得设置在封闭阳台内；
- 2 工作阳台宜预留洗衣机、污洗池、热水器等设施设置的位置；
- 3 燃气管、避雷装置等垂直管线，当安装在室外临近阳台或窗的部位时，应有防攀登措施。

4.3.15 阳台净深不应小于 1.00m。住宅外墙面凹口净宽不宜小于 1.80m，且深度与开口宽度之比宜小于 2。

## 5 结构设计

5.0.1 拆除重建项目在前期应进行现场踏勘，并委托有资质的检测单位进行地基基础检测，当地质勘察资料缺失或不足时，应进行补充勘察，并查清相邻建构筑物 and 地下管线的情况。拆除重建项目地质勘察资料应满足新建项目地基基础设计要求和现行规范、标准要求。

5.0.2 拆除重建项目结构设计应按照新建建筑的要求实施。

## 6 室内环境

6.0.1 拆除重建项目装修装饰材料的选用应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的规定。

6.0.2 声环境应符合下列规定：

- 1 环境噪声应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的相关规定；
- 2 建筑外墙的空气计权隔声量应 $\geq 45\text{db}$ 。分户墙及楼板的空气计权隔声量应 $\geq 40\text{db}$ ；
- 3 居住空间的外窗，其空气计权隔声量应 $\geq 30\text{db}$ 。面临走道的户门，其空气计权隔声量应 $\geq 25\text{db}$ ；

- 4 电梯井道不应紧邻卧室，紧邻起居室或其他居住空间时应采取隔声措施。

#### 6.0.3 建筑和围护结构的热工节能设计应符合下列规定：

- 1 符合现行上海市工程建设规范《居住建筑节能设计标准》DGJ 08-205 的相关规定；
- 2 外围护结构的节能构造采用外墙外保温、内保温或内外组合保温时，其保温构造的防火构造设计和材料的燃烧性能应符合相关规范的要求；
- 3 综合考虑节能和日照、采光、通风等要求，保证围护结构的保温隔热性能；
- 4 当设置建筑外窗外遮阳装置时，应满足国家和上海市现行有关标准要求。

#### 6.0.4 室内空气污染物的活度和浓度应符合国家和行业现行相关标准要求。

#### 6.0.5 采光应符合下列规定：

- 1 卧室应有直接天然采光，起居室（厅）、厨房宜直接采光；
- 2 当卧室、起居室（厅）直接采光时，其采光窗洞口的窗地面积比不宜低于 1/7。

#### 6.0.6 通风应符合下列规定：

- 1 卧室、起居室（厅）应有自然通风，厨房宜自然通风；

- 2 多层住宅卧室、起居室的通风开口面积不应小于该房间地板面积的 1/15，中高层、高层住宅卧室、起居室的通风开口面积不应小于该房间地板面积的 1/20；
- 3 厨房的直接自然通风开口面积不得小于  $0.6\text{m}^2$ ，当厨房外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于厨房和阳台地板面积总和的 1/10，并不得小于  $0.6\text{m}$ ；
- 4 明卫生间的通风开口面积不应小于该房间地板面积的 1/20。

## 7 设备设计

### 7.1 给排水

7.1.1 拆除重建项目如纳入既有小区“二次供水”改造实施范围，可参照“二次供水”改造相关政策和要求执行。

7.1.2 拆除重建项目给水系统应符合下列规定：

- 1 应根据建筑内功能的划分和当地供水部门的水量计费分类等因素，设置相应的生活给水系统，并应利用城镇给水管网的水压；
- 2 二次加压给水的水泵房和水池（箱）间应为独立的房间，并应环境良好、便于维修和管理，不应毗邻客房和需要安静的房间或在其上层或下层；水泵房及设备应采取消声和减振措



施；高层建筑的加压给水泵出水管应采取消除水锤措施；

- 3 消防给水及设施配置应符合现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08-20 的规定，且户内生活给水管道上应设轻便消防龙头。

### 7.1.3 拆除重建项目排水系统应符合下列规定：

- 1 雨水和污水管道不应混接；
- 2 如果拆除重建后的排水总量、排放口数量和排放的主要污染物及其浓度发生变化，应向当地排水行政主管部门提出申请；
- 3 拆除重建项目的雨水系统应按照当地雨水排水系统专业规划的要求，结合地区改建、道路建设等更新原有雨水排水系统。

## 7.2 燃气

7.2.1 拆除重建项目应按照住宅建筑相关国家、行业、地方标准进行燃气设计。

7.2.2 厨房排油烟系统应独立设置，其室外排风口不应设置于建筑外立面上。

7.2.3 拆除重建项目家用燃气热水器的设置应符合下列要求：

- 1 燃气热水器应安装在通风良好的非居住房间、过道或阳台内；
- 2 有外墙的卫生间内，可安装密闭式热水器，但不得安装其他

类型热水器；

- 3 装有半密闭式热水器的房间，房间门或墙的下部应设有效截面积不小于 0.02m<sup>2</sup> 的格栅，或在门与地面之间留有不小于 30mm 的间隙，房间净高宜大于 2.4m；
- 4 可燃或难燃烧的墙壁和地板上安装热水器时，应采取有效的防火隔热措施；
- 5 热水器的给排气筒宜采用金属管道连接。

7.2.4 如拆除重建项目加建燃气设施设备的，应符合《城镇燃气工程设计规范》GB 50028 要求，涉及到住宅表前地上燃气管道改造工程的应符合《上海市居民住宅表前地上燃气管道改造工程技术导则(试行)》要求。

## 7.3 电气

7.3.1 拆除重建项目应按照住宅建筑相关国家、行业、地方标准进行电气设计。

7.3.2 供配电规划设计方案，按安全、可靠、经济合理、运行灵活、便于管理等原则综合确定。变配电设施应设置在负荷中心，缩短供电半径，提高供电质量，满足客户用电需求。

7.3.3 拆除重建项目应当按户设置计量电表，每户的配电标准不应低于 8kW。

## 7.4 智能化

7.4.1 拆除重建项目应按照住宅建筑相关国家、行业、地方标准进行智能化设计。

7.4.2 应合理配置智能化管理设施。包括智能车辆及人员管理系统、公共区域智能监控、智能表计收费管理系统、社区公共信息平台等。

7.4.3 应做好安全技术防范系统建设，技防系统建设应按照《住宅小区安全技术防范系统要求》DB 31/294 要求配置技防设施。

## 8 市政配套

8.0.1 有条件的应按照《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》DGJ 08-55 配置公共服务设施。

8.0.2 给水泵站、燃气调压站、小型垃圾压缩站等市政设施可根据实际需求情况设置，如地块内布置确有困难，可结合周边地块综合平衡。

## 本导则用词说明

**1** 为便于在执行本标准条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

**1)** 表示很严格,非这样做不可的用词:

正面词采用“必须”;

反面词采用“严禁”。

**2)** 表示严格,在正常情况下均应这样做的用词:

正面词采用“应”;

反面词采用“不应”或“不得”。

**3)** 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的用词:

正面词采用“宜”;

反面词采用“不宜”。

**4)** 表示有选择,在一定条件下可以这样做的用词,采用“可”。

**2** 条文中指明应按其他有关标准、规范和其他规定执行的写法为:“应按……执行”或“应符合……的要求(或规定)”。

## 引用政策法规和标准名录

- 1 《上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）》（市府令第 52 号）
- 2 《上海市城市更新实施办法》（沪府发〔2015〕20 号）
- 3 《上海市城市更新规划土地实施细则》（沪规土资详〔2017〕693 号）
- 4 《上海市旧住房综合改造管理办法》（沪房规范〔2020〕2 号）
- 5 《上海市旧住房拆除重建项目实施管理办法》（沪房规范〔2018〕1 号）
- 6 《关于进一步加强本市住宅修缮工程项目流程管理的通知》（沪住修缮〔2015〕1 号）
- 7 《关于旧住房拆除重建试点项目建设管理审批的指导意见》（沪房管修〔2015〕231 号）
- 8 《上海市绿化行政许可审核若干规定》（沪绿容规〔2018〕6 号）
- 9 《住宅设计规范》GB 50096
- 10 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 11 《建筑模数协调标准》GB/T 50002

- 12 《城镇燃气工程设计规范》 GB 50028
- 13 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 14 《住宅设计标准》 DGJ 08-20
- 15 《保障性住房设计标准》（共有产权保障性住房和征收安置房分册） DG/TJ 08-2291
- 16 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》 DGJ 08-55
- 17 《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》 DG/TJ 08-7
- 18 《建筑防排烟系统设计标准》 DG/TJ 08-88
- 19 《住宅小区安全技术防范系统要求》 DB 31/294
- 20 《三类旧住房综合改造项目技术导则》
- 21 《住宅成套改造设计技术要求（试行）》
- 22 《上海市保障性住房设计导则（经适用住房篇）（试行）》
- 23 《上海市保障性住房（大型居住社区）配套建设管理导则（基地内市政公建配套）》（2019年修订版）
- 24 《上海市居民住宅表前地上燃气管道改造工程技术导则（试行）》
- 25 《上海市既有住宅小区新增电动自行车充电设施建设导则》（沪推进办〔2019〕5号附件）