

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB 55022-2021

---

# 既有建筑维护与改造通用规范

General code for maintenance and renovation of  
existing buildings

2021-09-08 发布

2022-04-01 实施

---

中华人民共和国住房和城乡建设部  
国家市场监督管理总局 联合发布

中华人民共和国国家标准

既有建筑维护与改造通用规范

General code for maintenance and renovation of  
existing buildings

**GB 55022 - 2021**

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 2 2 年 4 月 1 日

中国建筑工业出版社

2021 北 京

# 中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

2021 年 第 170 号

---

## 住房和城乡建设部关于发布国家标准 《既有建筑维护与改造通用规范》的公告

现批准《既有建筑维护与改造通用规范》为国家标准，编号为 GB 55022-2021，自 2022 年 4 月 1 日起实施。本规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准相关强制性条文同时废止。现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。

本规范在住房和城乡建设部门户网站（[www.mohurd.gov.cn](http://www.mohurd.gov.cn)）公开，并由住房和城乡建设部标准定额研究所组织中国建筑出版传媒有限公司出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2021 年 9 月 8 日

## 废止的现行工程建设标准相关 强制性条文

1. 《建筑外墙清洗维护技术规程》 JGJ 168 - 2009  
第 4.1.3、5.5.5 条
2. 《建筑物倾斜纠偏技术规程》 JGJ 270 - 2012  
第 3.0.7、5.3.3 条
3. 《建筑外墙外保温系统修缮标准》 JGJ 376 - 2015  
第 7.1.2、7.1.5、7.1.6 条

# 前 言

为适应国际技术法规与技术标准通行规则，2016 年以来，住房和城乡建设部陆续印发《深化工程建设标准化工作改革的意见》等文件，提出政府制定强制性标准、社会团体制定自愿采用性标准的长远目标，明确了逐步用全文强制性工程建设规范取代现行标准中分散的强制性条文的改革任务，逐步形成由法律、行政法规、部门规章中的技术性规定与全文强制性工程建设规范构成的“技术法规”体系。

**关于规范种类。**强制性工程建设规范体系覆盖工程建设领域各类建设工程项目，分为工程项目类规范（简称项目规范）和通用技术类规范（简称通用规范）两种类型。项目规范以建设工程项目整体为对象，以项目的规模、布局、功能、性能和关键技术措施等五大要素为主要内容。通用规范以实现建设工程项目功能性能要求的各专业通用技术为对象，以勘察、设计、施工、维修、养护等通用技术要求为主要内容。在全文强制性工程建设规范体系中，项目规范为主干，通用规范是对各类项目共性的、通用的专业性关键技术措施的规定。

**关于五大要素指标。**强制性工程建设规范中各项要素是保障城乡基础设施建设体系化和效率提升的基本规定，是支撑城乡建设高质量发展的基本要求。项目的规模要求主要规定了建设工程项目应具备完整的生产或服务能力，应与经济社会发展水平相适应。项目的布局要求主要规定了产业布局、建设工程项目选址、总体设计、总平面布置以及与规模相协调的统筹性技术要求，应考虑供给能力合理分布，提高相关设施建设的整体水平。项目的功能要求主要规定项目构成和用途，明确项目的基本组成单元，是项目发挥预期作用的保障。项目的性能要求主要规定建设工程

项目建设水平或技术水平的高低程度，体现建设工程项目的适用性，明确项目质量、安全、节能、环保、宜居环境和可持续发展等方面应达到的基本水平。关键技术措施是实现建设项目功能、性能要求的基本技术规定，是落实城乡建设安全、绿色、韧性、智慧、宜居、公平、有效率等发展目标的基本保障。

**关于规范实施。**强制性工程建设规范具有强制约束力，是保障人民生命财产安全、人身健康、工程安全、生态环境安全、公众权益和公众利益，以及促进能源资源节约利用、满足经济社会管理等方面的控制性底线要求，工程建设项目的勘察、设计、施工、验收、维修、养护、拆除等建设活动全过程中必须严格执行，其中，对于既有建筑改造项目（指不改变现有使用功能），当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的标准。与强制性工程建设规范配套的推荐性工程建设标准是经过实践检验的、保障达到强制性规范要求的成熟技术措施，一般情况下也应当执行。在满足强制性工程建设规范规定的项目功能、性能要求和关键技术措施的前提下，可合理选用相关团体标准、企业标准，使项目功能、性能更加优化或达到更高水平。推荐性工程建设标准、团体标准、企业标准要与强制性工程建设规范协调配套，各项技术要求不得低于强制性工程建设规范的相关技术水平。

强制性工程建设规范实施后，现行相关工程建设国家标准、行业标准中的强制性条文同时废止。现行工程建设地方标准中的强制性条文应及时修订，且不得低于强制性工程建设规范的规定。现行工程建设标准（包括强制性标准和推荐性标准）中有关规定与强制性工程建设规范的规定不一致的，以强制性工程建设规范的规定为准。

# 目 次

1	总则 .....	1
2	基本规定 .....	2
3	检查 .....	4
3.1	一般规定 .....	4
3.2	建筑检查 .....	5
3.3	结构检查 .....	6
3.4	设施设备检查 .....	6
4	修缮 .....	8
4.1	一般规定 .....	8
4.2	建筑修缮 .....	9
4.3	结构修缮 .....	11
4.4	设施设备维修 .....	12
5	改造 .....	13
5.1	一般规定 .....	13
5.2	建筑改造 .....	13
5.3	结构改造 .....	14
5.4	设施设备改造 .....	15
附:	起草说明 .....	17

# 1 总 则

**1.0.1** 为在既有建筑维护与改造中保障人身健康和生命财产安全、公共安全、生态环境安全，满足经济社会管理基本需要，依据有关法律、法规，制定本规范。

**1.0.2** 既有建筑的维护与改造必须执行本规范。

**1.0.3** 工程建设所采用的技术方法和措施是否符合本规范要求，由相关责任主体判定。其中，创新性的技术方法和措施，应进行论证并符合本规范中有关性能的要求。

## 2 基本规定

- 2.0.1** 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。
- 2.0.2** 既有建筑应确定维护周期，并对其进行周期性的检查。
- 2.0.3** 既有建筑的维护应符合下列基本规定：
- 1 应保障建筑的使用功能；
  - 2 应维持建筑达到设计工作年限；
  - 3 不得降低建筑的安全性与抗灾性能。
- 2.0.4** 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。
- 2.0.5** 既有建筑维护与改造前应进行现场踏勘，并应针对建筑的具体特点，制定维护方案或进行修缮与改造设计。施工前应编制施工组织设计，制定针对性的安全防护措施，并应编制应急预案。
- 2.0.6** 既有建筑维护与改造工程中，应保证相关人员的安全和健康。
- 2.0.7** 既有建筑维护与改造工程中，应区分作业区、危险区和工程相邻影响区，应设置安全警示和引导标志，并应采取相应安全防护措施。
- 2.0.8** 施工现场应保障消防安全，按现行制度做好临时用电管理，严格履行动火审批制度。
- 2.0.9** 既有建筑维护与改造时，应对白蚁危害情况进行检查；当发现白蚁危害时，应对房屋进行白蚁蚁害评估及防治。
- 2.0.10** 既有建筑维护与改造工程中，应采取有效措施控制

施工现场的粉尘、废气、废弃物、噪声、振动等造成的影响。

**2.0.11** 既有建筑维护与改造工程应进行质量控制。工程全部完成后，应进行验收。

**2.0.12** 既有建筑维护与改造工程，应及时收集、整理工程项目各环节的资料，建立、健全项目档案。相关档案资料应妥善保管；既有建筑物管理权移交时，应同时移交建筑物的相关档案。