**** T/CECS xxx-2021

**中国工程建设标准化协会标准**

酒店建筑适老化改造评估标准

Evaluating Standard for Elderly-suitablize Renovation

of Hotel Building

（征求意见稿）

**中国计划出版社**

中国工程建设标准化协会标准

**酒店建筑适老化改造评估标准**

Evaluating Standard for Elderly-suitablize Renovation

of Hotel Building

**T/CECS xxx－2021**

主编单位：中国建筑设计研究院有限公司

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：2021年XX月XX日

**中国计划出版社**

2021　北　　京

前　　言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2018年第二批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字〔2018〕030号）的要求，编制组经过广泛调查研究，认真总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分为6章，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、规划与建筑、结构体系、设备设施等。

本标准由中国工程建设标准化协会养老服务设施专业委员会分会归口管理，由中国建筑设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。本标准在使用过程中如有需要修改或补充之处，请将有关资料和建议寄送至解释单位（地址：北京市西城区车公庄大街19号，邮政编码：100044，电子邮箱：wangyu@cadg.cn），以供修订时参考。

主编单位：中国建筑设计研究院有限公司

参编单位：

主要起草人**：**

主要审查人**：**

**目　　次**

1 总则 4

2 术语 5

3 基本规定 6

3.1 评估范围及所需材料 6

3.2 评估指标与评估结论 7

4 规划与建筑 9

4.1 场地规划（23分） 9

4.2 建筑现状（77分） 10

5 结构体系 13

5.1 结构类型（20分） 13

5.2 可靠性鉴定（20分） 13

5.3 抗震鉴定（20分） 14

5.4 适修性评定分级（40分） 14

6 设备设施 16

6.1 给水排水系统（47分） 16

6.2 暖通系统（23分） 16

6.3 电气系统（30分） 17

本标准用词说明 19

引用标准名录 20

**Contents**

1 General provisions 4

2 Terms 5

3 Basic requirements 6

3.1 Evaluating scope and material requires 6

3.2 Evaluation index and conclusion 7

4 Planning and Aechitecture 9

4.1 Site and planning (23 points) 9

4.2 Architectural status (77 points) 10

5 Structure system 13

5.1 Structure type (20 points) 13

5.2 Reliability appraisal (20 points) 13

5.3 Seismic appraisal (20 points) 14

5.4 Repair-suitability appraisal rating (40 points) 14

6 Building equipment system 16

6.1 Water supply and sewerage system (47 points) 16

6.2 Heating, ventilation and atr conditioning system (23 points) 16

6.3 Electrical system (30 points) 17

Explanation of wording in this standard 19

List of quoted standars 20

1. 总则

**1.0.1** 为贯彻国家养老政策，节约建筑资源，评估既有建筑适老化改造再利用的可行性，落实养老资源配置，提升城市环境养老服务能力，编制本标准。

*条文说明：我国的养老现状存在老年人照料设施短缺、床位严重不足的问题，老年人养老“一床难求”。同时，既有建筑面临经营、盈利、功能老旧等问题，对其进行更新改造可以有利于盘活存量建筑，提升既有建筑的使用性能，具有重大意义。*

*既有建筑的改造要尽量避免大拆大改，减小施工难度，以施工的经济性为原则进行改造设计。同时，改造为老年人照料设施应充分考虑与老年人的适用性，满足老年人的生理与心理需求，保证老年人使用中的安全性。建筑应满足绿色、环保、节能等，注重资源节约与环境保护。*

**1.0.2** 本标准适用于将既有酒店建筑改造为老年人照料设施工程项目的前期评估。

*条文说明：本条规定了标准的适用范围。将既有酒店改造为老年人照料设施涉及到了建筑功能的转变，在改造前进行评估有利于了解既有建筑的现状。*

*本标准在编制中重点考虑了功能设置更为全面的老年人全日照料设施的改造需求，改造为老年人日间照料设施的项目应根据实际改造需求，部分参考本标准的评估内容。*

**1.0.3** 既有酒店建筑适老化改造评估除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

*条文说明：符合国家法律法规和相关标准是既有建筑改造的前提条件。本标准重点考虑了改造过程中涉及的相关专业，并未涵盖建筑物应包含的全部功能和性能要求，故既有建筑适老化改造时除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。*

1. 术语

**2.0.1** 既有酒店建筑 existing hotel building

已建成的酒店、招待所等具有类似功能或形式的建筑。

**2.0.2** 适老化改造 elderly-suitablize renovation

为适应老年人生理、心理需求对既有建筑及环境进行的改造，本标准中特指以建筑功能转变为老年人照料设施为目的的改造。

**2.0.3** 老年人照料设施 care facilities for the aged

为老年人提供集中照料服务的设施，是老年人全日照料设施和老年人日间照料设施的统称，属于公共建筑。

1. 基本规定
	1. 评估范围及所需材料
		1. 酒店建筑适老化改造评估的范围应包含既有酒店建筑及其附属场地。进行部分改造时应仅对预计改造部分进行评估。

*条文说明：本条对评估对象的范围进行了规定。本标准的评估对象为进行改造的既有建筑单体或建筑群，是对建筑整体及其附属场地进行评估。本标准重点考虑既有建筑的现有条件，从规划与建筑、结构、设备等方面进行综合评估，关注改造的重点与难点，指导改造的设计方向。*

*实际工程中可能会出现只针对建筑单体的部分区域进行改造的情况，改造后老年人照料相关功能区域独立于建筑的其他部分，例如高层建筑中只针对较低的几层进行改造。这种情况下应针对预计实施改造的部分进行评估。*

*实际工程中可能会出现改建加扩建的情况，这种情况下改建的部分应根据功能需求适当参照本标准的评估要求。*

* + 1. 申请评估方应提供既有酒店建筑的相关报告、文件、图纸等材料。提供的材料应包括但不限于下列内容：

**1** 建筑、结构、设备等各专业图纸及设计说明

**2** 主要大型设备清单

**3** 节能性能检测报告、运行能耗数据

**4** 抗震鉴定报告、可靠性鉴定报告等结构专业技术文件

*条文说明：申请评估方应尽可能搜集并提供能够反应建筑现状条件的资料，资料不全并影响评估工作实施时应配合进行相关的测绘、检测、测试。*

* + 1. 评估应以现场考察、实地评估为主，审核文件资料为辅。评估执行团队应按本标准的各项规定进行综合评估打分，根据每项指标计算总得分，确定评估结论，并出具一份详细评估报告。评估报告宜参照附录A的内容，并应涵盖其中的主要内容。

*条文说明：当申请评估方委托评估机构进行既有酒店建筑的改造前评估后，首先评估机构应制定评估方案，发送给有关各方进行方案的确定。其次收集相关资料，当资料不全时进行现场查勘，完善基本信息。当资料收集整理完成后进行既有建筑的现有条件论证，并进行评估判定，最终整理成果，编制评估报告发送给申请评估方。评估报告中应包含该评估结论的评估得分与计算、影响评估的证据、评估结论以及改造建议等内容。*

* 1. 评估指标与评估结论
		1. 酒店建筑适老化改造评估体系应由规划与建筑、结构体系、设备设施3大类一级指标组成。3大类一级指标的满分均应为100分，权重系数应符合表3.2.1的规定。

**表3.2.1　一级评价指标权重系数**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 满分值 | 单项得分 | 权重系数 |
| 规划与建筑 | 100 | S1 | 0.4 |
| 结构体系 | 100 | S2 | 0.35 |
| 设备设施 | 100 | S3 | 0.25 |

*条文说明：本条规定了评估体系的基本分类，即规划与建筑、结构体系、设备设施3大类一级指标。因为改造前评估只涉及对于现状的评估与判断，因此在一级指标中不涉及对于建筑整体性能的内容。*

*权重系数以及具体评分项的分数以充分反应改造难易程度为目的，以条件适配性或适改性、改造实施造价、安全性影响程度为主要基础，综合考虑功能性、舒适性等要素进行设置。最终的权重系数以及评分项分数经由各专业设计师、老年人照料设施开发商、年人照料设施运营商等组成的专家组研讨确定，结合了实际改造项目的实施经验以及改造过程中参与各方的重点需求。*

* + 1. 酒店建筑适老化改造评估总得分（S）应按下式计算：

S=S1×0.4+S2×0.35+S3×0.25 （3.2.3）

* + 1. 酒店建筑适老化改造评估结论可分为“适改、一般适改、可改、不适改”，且应符合表3.2.4的规定。

**表3.2.4　评估总得分及相应评估结论**

|  |  |
| --- | --- |
| **总得分S** | **评估结论** |
| S＜50 | 不适改 |
| 50≤S＜65 | 可改 |
| 65≤S＜80 | 一般适改 |
| S≥80 | 适改 |

*条文说明：本条规定了评估总得分与评估结论的对应关系。本着鼓励闲置资源改造利用的原则，“可改”的底线标准设置为50分。评估结论为“适改”的项目一般具有基本符合老年人照料设施功能需求的基础条件，改造实施的预计成本相对较低；评估结论为“一般适改”的项目一般能够满足部分老年人照料设施的功能需求，改造实施的预计成本适中；评估结论为“可改”的项目一般具备通过改造满足老年人照料设施功能需求的条件，改造实施的预计成本相对较高；评估结论为“不适改”的项目一般不具备通过改造满足老年人照料设施功能需求的条件，或改造实施的预计成本很高。*

1. 规划与建筑
	1. 场地规划（23分）
		1. 场地及相邻地块有危险化学品污染源、易燃易爆危险源、电磁辐射危险源、土壤污染源等时，待改造项目应直接评定为“不适改”。

*条文说明：为保证老年人生活的安全性，老年人照料设施的选址应远离各类危险源。如待改造建筑所在场地或相邻地块有危险源，无法通过改造移除或避免危险源，因此应直接评定为“不适改”。*

* + 1. 场地防火评估项目与评分规则应符合表4.1.2的规定。

**表4.1.2 场地防火评估项目与评分规则（6分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 场地防火 | 分值 |
| 1 | 相应的消防车道符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 2 |
| 2 | 相应的救援操作场地符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 2 |
| 3 | 相应的防火间距符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 2 |

*条文说明：本条规定了与场地防火相关的两项评分项。建筑防火对于建筑的安全性有重要的影响，同时场地条件的改造难度相对较大，因此对消防车道、及救援操作场以及防火间距进行评估。另一方面因为这三项内容没有针对老年人照料设施进行专门要求，所以设置的分值较低。*

* + 1. 用地周边影响评估项目与评分规则应符合表4.1.3的规定。

**表4.1.3 用地周边影响评估项目与评分规则（5分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 用地周边影响 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 用地位于现行国家标准《声环境质量标准》GB3096规定的0类声环境功能区 | 3 | 3 |
| 用地位于现行国家标准《声环境质量标准》GB3096规定的1类声环境功能区 | 2 |
| 用地位于现行国家标准《声环境质量标准》GB3096规定的2类声环境功能区 | 1 |
| 2 | 用地周边1.5公里范围内有综合医院 | 2 |

*条文说明：本条规定了与用地周边影响相关的两项评分项。场地位置的环境噪声限值满足国家标准《声环境质量标准》GB 3096对2类声环境功能区的底限规定，限值满足更高要求时该项得分相应提高。考虑到老年人多有就医的需求，将用地周边的医疗资源作为一项评估项进行考量。*

* + 1. 用地总平面评估项目与评分规则应符合表4.1.4的规定。

**表4.1.4 用地总平面评估项目与评分规则（12分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 用地总平面 | 分值 |
| 1 | 待改造场地可满足老年人室外休闲、健身、娱乐等活动以及机动车、非机动车停车（包括无障碍停车位） | 3 |
| 2 | 待改造场地可获得良好的日照及通风条件 | 3 |
| 3 | 待改造建筑及其场地的主要出入口不开向城市主干道 | 5 |
| 4 | 待改造建筑主要出入口处可停靠救护车 | 1 |

*条文说明：本条规定了与用地总平面相关的四项评分项。由于酒店建筑与老年人照料设施的定位与需求相差较大，主要出入口往往存在功能不对应的情况，因此为第3项制定了较高的分值。其他项目依据场地的面积、环境条件、建筑关系等需求进行设置。*

* 1. 建筑现状（77分）
		1. 建筑防火评估项目与评分规则应符合表4.2.1的规定。

**表4.2.1 建筑防火评估项目与评分规则（12分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑防火 | 分值 |
| 1 | 安全出口的数量符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 1 |
| 2 | 疏散楼梯的数量符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定\* | 2 |
| 3 | 室内疏散楼梯的类型与设置符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定\* | 2 |
| 4 | 设有消防电梯，且数量与条件【前室】符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定\* | 2 |
| 5 | 疏散楼梯相邻部位已有或有条件设置符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016中规定的避难间\* | 1 |
| 6 | 各房间疏散门的数量符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 1 |
| 7 | 各房间疏散门至最近安全出口的直线距离符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 1 |
| 8 | 建筑耐火等级及其构件的燃烧性能和耐火极限符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 1 |
| 9 | 内、外墙体和屋面保温材料的燃烧性能符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016的规定 | 1 |

\*待改造建筑为单层、待改造层数为首层，且不包含地下室、半地下室时，本项按满分计。

*条文说明：本条规定了与建筑防火相关的九项评分项，主要包括安全疏散与耐火性两个方面。其中与垂直疏散交通有关的楼梯与电梯等内容，如既有条件不满足老年人照料设施的标准要求，将显著提高改造难度与成本，因此设置了较高的分值。*

* + 1. 建筑无障碍评估项目与评分规则应符合表4.2.2的规定。

**表4.2.2 建筑无障碍评估项目与评分规则（9分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑无障碍 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 主要出入口为无障碍出入口，且符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763的规定 | 1 |
| 2 | 各层地面均无大于15mm的高差 | 2 | 2 |
| 各层地面均无大于150mm的高差 | 1 |
| 3 | 公共区域的室内通道的通行净宽不小于1.40m | 3 |
| 4 | 室内楼梯间为无障碍楼梯间，且符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763的规定 | 2 |
| 5 | 各层均有公共无障碍卫生间 | 1 |

*条文说明：本条规定了与建筑无障碍相关的5项评分项。其中地面高差、通道的通行净宽以及楼梯间的无障碍性能涉及较大的改造工程量，因此设置较高的分值。*

* + 1. 功能构成与布局评估项目与评分规则应符合表4.2.3的规定。

**表4.1.5 功能构成与布局评估项目与评分规则（17分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 功能构成与布局 | 分值 |
| 1 | 各层均有面积大于30.00㎡的公共活动用房或空间 | 15 |
| 2 | 首层有厨房，并且有单独出入口或邻近主入口之外的出入口 | 2 |

*条文说明：本条规定了与功能构成与布局相关的2项评分项。室内的公共活动空间是老年人照料设施当中必要的空间需求，而酒店类建筑中往往缺乏各层当中公共空间，这是两者在功能匹配性上较为突出的差异，也是改造中的重点问题。因此如果既有条件能够较好地满足老年人照料设施公共活动空间的需求，将直接减少大量的改造工程量与难度，因此第1项设置了较高的分值，突出本项在改造评估中的重要性。老年人公共活动空间常见的功能设置有用餐、棋牌、书画、集体活动、集中观演等，因此空间面积的需求一般不小于30㎡，因此将30㎡设置为评估限值标准。*

* + 1. 客房条件评估项目与评分规则应符合表4.2.4的规定。

**表4.2.4 客房条件评估项目与评分规则（15分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 客房条件 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 全部有天然采光条件的客房净高不低于2.40m；当利用坡屋顶空间作为居室时，最低处距地面净高不低于2.10m，且低于2.40m高度部分面积不大于室内使用面积的1/3 | 3 |
| 2 | 全部有天然采光条件的客房面积大于10.00㎡，不低于50%的南向客房面积大于16.00㎡ | 3 |
| 3 | 全部有天然采光条件的客房均有独立的满足轮椅回转空间的卫生间 | 5 | 5 |
| 全部有天然采光条件的客房均有独立的卫生间 | 3 |
| 4 | 全部有天然采光条件的客房冬至日满窗日照时长大于2.00h | 3 | 3 |
| 部分有天然采光条件的客房或临近客房的房间冬至日满窗日照时长大于2.00h | 2 |
| 5 | 全部有天然采光条件的客房的窗地比不小于1：6 | 1 |

*条文说明：本条规定了与客房条件相关的5项评分项。酒店类建筑不要求客房有天然采光条件，而老年人居室应有天然采光条件，因此在评估中应对待改造建筑中有天然采光条件的客房进行相关条件的评估。居室是老年人照料设施中非常重要的组成部分，因此既有客房条件的评估项普遍设置了较高的分值，其中套内卫生间的改造设计墙体、管线、部品等众多内容，改造难度相对较大，因此第3项设置了更高的分值。*

* + 1. 建筑构件与构造评估项目与评分规则应符合表4.2.5的规定。

**表4.2.5 建筑构件与构造评估项目与评分规则（24分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑构件与构造 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1\* | 设有符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763中规定的无障碍电梯，且能够容纳担架 | 16 | 16 |
| 设有符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763中规定的无障碍电梯 | 10 |
| 设有电梯 | 8 |
| 2 | 地下室、内外墙、屋面无渗漏 | 3 |
| 3 | 围护结构热工性能符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》 GB50189的规定 | 1 |
| 4 | 全部南向客房外窗气密性等级大于6级 | 1 |
| 5 | 房间之间的隔墙、楼板空气声隔声评价量（Rw+C）不小于45dB | 1 |
| 6 | 客房楼板的计权规范化撞击声压级不大于65dB | 1 |
| 7 | 全部南向客房室内允许噪声级，昼间不大于40dB，夜间不大于30dB | 1 |

\*待改造建筑为单层或待改造区域仅为首层，且不包含地下室、半地下室时，本项按满分计。

*条文说明：本条规定了与建筑构件与构造相关的7项评分项，包括电梯条件以及屋面、地面、内外墙体的性能两个方面。电梯是老年人照料设施的必要构件，如果未配置电梯或不满足老年人照料设施中电梯的相关要求，必然要进行改造或者加建，增加改造成本，提升改造难度，因此将第1项设置较高的分值。其中既有电梯的条件满足无障碍电梯要求并且能够容纳担架时，能够完全满足老年人照料设施对于电梯的需求，既有电梯条件越差，相应能获得的分值越低，未设置电梯时该项不得分。*

1. 结构体系
	1. 结构类型（20分）
		1. 结构类型的评分规则应符合表5.1.1的规定。

**表5.1.1 结构类型评分规则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 结构类型 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 待改造建筑为框架结构或框架剪力墙结构 | 20 | 20 |
| 待改造建筑为剪力墙结构 | 15 |
| 待改造建筑为砌体结构 | 10 |
| 待改造建筑为混合结构体系 | 5 |

*条文说明：从结构体系上考虑，适老化改造有更多的空间改造需求，框架结构具有较大的优势。从抗震性能考虑，适老化改造应按重点设防类建筑抗震设防标准，剪力墙结构具有良好的抗震性能。混合结构房屋，竖向承重有多种结构体系，不适于改造。*

* 1. 可靠性鉴定（20分）
		1. 待改造建筑的可靠性鉴定评级应满足现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292的规定。
		2. 结构可靠性鉴定宜考虑适老化改造新的使用功能。

*条文说明：结构可靠性鉴定一般情况下应该考虑适老化改造新的使用功能，不过，在实际工作中，经常会遇到原有结构已经做过可靠性鉴定，此时不需要重新进行鉴定，可以由评估单位适当考虑适老化的功能需求。*

* + 1. 可靠性鉴定评级的评分规则应符合表5.4.2的规定。

**表5.2.3 可靠性鉴定评级评分规则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 可靠性鉴定评级 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 待改造建筑整体或主要鉴定单元的可靠性鉴定评级为Ⅰ级 | 20 | 20 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的可靠性鉴定评级为Ⅱ级 | 15 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的可靠性鉴定评级为Ⅲ级 | 10 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的可靠性鉴定评级为Ⅳ级 | 5 |

*条文说明：结构可靠性鉴定结论不是决定适改不适改的重要因素，很多结构可靠性等级较低，不过加固难度不高，且加固造价低，也属于比较适于改造。综合考虑，给出可靠性鉴定评分规则。*

* 1. 抗震鉴定（20分）
		1. 待改造建筑的抗震鉴定应满足现行国家标准现行国家标准《建筑抗震鉴定标准》GB50023的规定。
		2. 结构抗震鉴定宜考虑适老化改造新的使用功能。

*条文说明：结构抗震鉴定一般情况下应该考虑适老化改造新的使用功能，不过，在实际工作中，经常会遇到原有结构已经做过抗震鉴定，此时不需要重新进行鉴定，可以由评估单位适当考虑适老化的功能需求。*

* + 1. 抗震鉴定的评分规则应符合表5.3.3的规定。

**表5.3.3 抗震鉴定评分规则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 可靠性鉴定评级 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 待改造建筑整体或主要鉴定单元的抗震鉴定满足要求 | 20 | 20 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的抗震措施不满足鉴定要求 | 15 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的抗震承载力不满足鉴定要求 | 10 |

*条文说明：结构抗震鉴定结论不是决定适改不适改的重要因素，很多结构抗震承载力不满足鉴定要求，不过加固造价很低，也属于比较适于改造。综合考虑，给出抗震鉴定评分规则。*

* 1. 适修性评定分级（40分）
		1. 结构可靠性鉴定或抗震鉴定满足规范要求时，适修性评定分级的评分应取为40。
		2. 结构可靠性鉴定或抗震鉴定不满足规范要求时，应依据可靠性鉴定及抗震鉴定结果，提出加固处理建议及概算，进行结构改造适修性评级。

*条文说明：结构加固处理方案可采用房屋整体加固、区段加固或构件加固，加固方案应明确房屋整体或区段的加固措施、构件的加固数量及加固方法，应满足结构加固概算的需要。*

* + 1. 酒店建筑的加固概算可根据加固方案及当地市场价格估算。
		2. 酒店建筑的适修性评级，应符合表5.4.4的规定。

**表5.4.4 酒店建筑的适修性评级**

|  |  |
| --- | --- |
| 适修性等级 | 加固概算占新建造价的比例 |
| A | 小于等于30% |
| B | 大于30%，小于等于50% |
| C | 大于50%，小于等于75% |
| D | 大于75% |

* + 1. 适修性评定分级的评分规则应符合表5.4.5的规定。

**表5.4.5 适修性评定分级评分规则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 适修性评定分级 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 待改造建筑整体或主要鉴定单元的适修性等级为A级 | 40 | 40 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的适修性等级为B级 | 30 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的适修性等级为C级 | 20 |
| 待改造建筑整体或主要鉴定单元的适修性等级为D级 | 10 |

*条文说明：适修性评定是决定适改不适改的重要因素，综合考虑，给出适修性评定分级的评分规则。*

1. 设备设施
	1. 给水排水系统（47分）
		1. 消防系统评估项目与评分规则应符合表6.1.1的规定。

**表6.1.1 消防系统评估项目与评分规则（32分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 消防系统 | 分值 |
| 1 | 设有室内消火栓系统 | 8 |
| 2 | 设有与室内供水系统直接连接的消防软管卷盘 | 8 |
| 3 | 设有自动喷水灭火系统 | 8 |
| 4 | 设有消防泵房 | 8 |

*条文说明：本条规定了与消防系统相关的四项评分项。消防系统的改造对于建筑整体安全性以及改造工程的整体造价成本影响较大，是水系统改造的重点内容，因此普遍设置了较高的分值。*

* + 1. 给水排水系统评估项目与评分规则应符合表6.1.2的规定。

**表6.1.2 给水排水系统评估项目与评分规则（15分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 给水排水系统 | 分值 |
| 1 | 给水系统供水水质符合现行国家标准《二次供水设施卫生规范》GB17051的规定 | 4 |
| 2 | 非传统水源不进入建筑内生活用水系统 | 3 |
| 3 | 设有集中热水供应系统 | 8 |

*条文说明：本条规定了与给水排水系统相关的三项评分项。分别对于水质、水源系统、热水系统进行了评估规定，其中热水系统是老年人照料设施的必要系统，而集中热水供应系统更加方便老年人的使用以及运营方的管理，因此设置的分值较高。*

* 1. 暖通系统（23分）
		1. 供暖系统评估项目与评分规则应符合表6.2.1的规定。

**表6.2.1 供暖系统评估项目与评分规则（17分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 供暖系统 | 分值 |
| 1 | 设有供暖系统\* | 10 |
| 2 | 散热器、热水辐射供暖分集水器有防止烫伤的保护措施\*\* | 2 |
| 3 | 散热器供暖系统的供水温度不大于85℃；热水地面辐射供暖系统的供水温度不大于60℃\*\* | 5 |

\*待改造建筑位于夏热冬暖及温和地区时，本项按满分计；

\*\*不采用散热器、热水地面辐射供暖系统时，本项按满分计。

*条文说明：本条规定了包含针对供暖系统、防烫保护措施、以及供水温度等方面的评估内容。其中，由于老年人对温差变化较为敏感，对环境的适应能力较弱，健康状况容易受到室外环境影响，因此供暖系统的重要性尤为突出。因此，在该评估项中，针对是否设有供暖系统的情况，设置了1项评分项，并制定了较高的分值（待改造建筑位于夏热冬暖及温和地区时，本项按满分计）。*

* + 1. 通风空调系统评估项目与评分规则应符合表6.2.2的规定。

**表6.2.2 通风空调系统评估项目与评分规则（6分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 通风空调系统 | 分值 |
| 1 | 主要用房设有通风换气设施\* | 3 |
| 2 | 厨房、卫生间设有防止回流功能的机械排风设施 | 3 |

\*待改造建筑位于夏热冬暖及温和地区时，本项按满分计；

*条文说明：本条规定了包含针对通风换气设施和机械排风设施的评估内容。老年人免疫机能退化，长期生活在闷热不通风或潮湿的空间内，易引发呼吸系统疾病、心脑血管病等急性发作。因此本项主要考虑了室内风环境方面的评估项目。例如针对待改造建筑中主要用房是否设有通风换气设施的条件；以及待改造建筑中厨房、卫生间内是否设有防止回流功能的机械排风设施等情况。*

* 1. 电气系统（30分）
		1. 火灾报警应急系统评估项目与评分规则应符合表6.3.1的规定。

**表6.3.1 火灾报警应急系统评估项目与评分规则（9分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 火灾报警应急系统 | 分值 |
| 子项分值 | 满分 |
| 1 | 全部房间设有火灾自动报警系统 | 5 | 5 |
| 公共走廊、客房设有火灾报警系统 | 4 |
| 2 | 消防应急照明和灯光疏散指示标志的备用电源的连续供电时间大于1.00h | 2 |
| 3 | 非消防用电负荷设置电气火灾监控系统 | 2 |

*条文说明：本条规定了包含针对火灾报警系统、消防应急照明、灯光疏散指示标志和火灾监控系统等评估内容。老年人在发生灾害时步行及反应速度低于一般成年人，已成为火灾事故中人员伤亡最为严重的人群之一。因此在老年人照料设施中，为了及时发现，并降低火灾事故发生的风险，设置火灾报警系统的重要性十分突出。因此，在该评估项中，重点针对火灾自动报警系统相关的内容设置了评分项，并制定了较高的分值。*

* + 1. 电气系统评估项目与评分规则应符合表6.3.2的规定。

**表6.3.2 电气系统评估项目与评分规则（11分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 电气系统 | 分值 |
| 1 | 客房部份单独设有配电箱 | 8 |
| 2 | 客房及主要公共空间设有备用照明 | 3 |

*条文说明：本条规定了包含针对主要用房的配电箱设置情况，以及备用照明情况等评估内容。其中，由于老年人照料设施中的居室空间一般分套出租使用。从后期老年人单独操作、运营方计量管理的角度出发，既有酒店类建筑在改造设计时应分别设置独立配电箱。因此本项针对即客房部分是否单独设有配电箱的情况，重点设置了评分项，并设定了较高的评分分值。*

* + 1. 通信、网络及自动化管理控制系统评估项目与评分规则应符合表6.3.3的规定。

**表6.3.3 通信、网络及自动化管理控制系统评估项目与评分规则（10分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 通信、网络及自动化管理控制系统 | 分值 |
| 1 | 配有有线电视、电话、信息网络等信息设施系统，且客房及主要公共用房设有相应的插座 | 3 |
| 2 | 设有全覆盖无线局域网络 | 3 |
| 3 | 客房及主要公共空间设有紧急呼叫装置 | 2 |
| 4 | 主要公共空间设有视频安防监控系统 | 2 |

*条文说明：本条规定了包含信息设施系统、无线局域网络、紧急呼叫装置及安放监控系统等方面的评估内容。考虑到改造后的老年人照料设施中，今后使用无线物联网应用、移动终端应用和后续养老设施运营者的扩展及增值服务的可能性，针对待改造建筑的通信、网络及自动化管理控制系统情况设定了相应的评估项目。*

**本标准用词说明**

**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：

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：

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：

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采用“可”。

**2**　条文中指明应按其他有关标准执行时的写法为：“应符合……的有关规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

**中国工程建设标准化协会标准**

**酒店建筑适老化改造评估标准**

**T/CECS xxx－2021**

**条文说明**