北京老城保护

房屋修缮技术导则

（2019版）

（征求意见稿）

**目录**

[1 总则1](#_Toc13333_WPSOffice_Level1)

[2 术语 2](#_Toc23167_WPSOffice_Level1)

[3 基本规定 3](#_Toc1359_WPSOffice_Level1)

[4 材料 6](#_Toc1442_WPSOffice_Level1)

[5 传统风貌建筑修缮标准 8](#_Toc22739_WPSOffice_Level1)

[6 其他建筑修缮标准 1](#_Toc8058_WPSOffice_Level1)1

[7 院落改造提升 1](#_Toc5319_WPSOffice_Level1)3

[8 老城胡同风貌和环境整治  1](#_Toc31557_WPSOffice_Level1)4

[9 绿色与节能提升设计](#_Toc19973_WPSOffice_Level1) 17

[10 装配式厨房、卫生间体系设计 18](#_Toc30412_WPSOffice_Level1)

[附录A 传统风貌建筑形式 19](#_Toc30412_WPSOffice_Level1)

附录B 传统风貌建筑工艺标准 102

附录C 正负面清单 164

附录D装配式做法系列 193

引用法规、规范、标准名录 201

# 总 则

* + 1. 为保护北京古都风貌，深入贯彻落实“要把老城区改造提升同保护历史遗迹、保存历史文脉统一起来”的老城保护总体要求，做到对老城区“应保尽保”，最大限度保护好各时期有价值的建筑，传承和保护历史文脉，坚持城市保护与有机更新相衔接，促进历史文化街区的保护与复兴，以人民为中心，贯彻“老胡同现代生活”的理念，保障建筑质量、改善居住条件，规范北京市老城历史文化街区的房屋保护修缮和环境改造提升，特制定本导则。
		2. 本导则依据《历史文化名城名镇名村保护条例》、《北京历史文化名城保护条例》、《北京城市总体规划（2016年-2035年）》等编制。
		3. 本导则适用于北京老城内，除文物保护单位、普查登记文物、历史建筑以外的胡同、院落和房屋，以及近现代建筑的修缮保护、使用功能改造、市政设施改造、风貌和环境整治提升工程。其中，历史文化街区外的胡同、院落和房屋，其外立面、公共空间等可视范围内的修缮工作执行导则，其他部位的修缮标准另行制定。
		4. 老城是指二环路以内（含护城河及其遗址）的区域。老城区域以外的历史文化保护区等区域的房屋保护修缮，可参照本导则执行。
		5. 老城保护房屋修缮和环境改造提升应符合《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》及老城风貌管控相关规定的要求。实施工程除应符合本导则的规定外，尚应符合国家和北京市现行有关标准、法规的规定。

# 术 语

1. * 1. 恢复性修建

对损毁或被改变了原状的传统风貌建筑，按原貌进行修建；经价值评估后，对历史上有价值的其他建筑，按历史原貌进行修建。

* + 1. 传统风貌建筑

历史文化街区内具有一定建成历史，能够反映[历史](http://baike.baidu.com/view/8081.htm)风貌和地方特色的建筑物，在保护规划中予以划定。传统风貌建筑的格局、形式、风格具有一定的历史文化价值，格局可辨识、建筑维护状况相对较差，但存留的建筑构件或元素能够真实反映街区历史风貌和地方特色。

* + 1. 其他建筑

历史文化街区内除不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑之外的所有其他建筑。包括仿古建筑（院落）、一般平房建筑（院落）、传统风貌比较协调的现代建筑、与传统风貌不协调的现代建筑。

* + 1. 房屋保护修缮

为排除房屋安全隐患、满足住用需要，进行的维修行为，包括保护维修传统工艺做法、结构加固、设施设备维修和改造提升活动，使其恢复传统风貌、优化居住及使用功能。

* + 1. 院落改造提升

在恢复、保护院落格局和传统风貌的前提下，对院落的环境、绿化、景观、市政、管线、使用功能、设施设备等进行的更新改造、功能提升，使居住条件得到改善和提升。

* + 1. 胡同风貌和环境整治

在保护胡同传统风貌的基础上，对胡同道路、管线设施设备、绿化、景观、建筑等进行的维修、提升、整治等活动。

# 基本规定

1. * 1. 当房屋出现下列情况，影响结构和使用安全以及风貌保护时，需进行修缮：
		 **1** 房屋结构发生变形、倾斜、沉降，影响使用安全。

**2** 房屋构件损坏，导致结构承载能力不足。

**3** 房屋使用功能改变、布局与结构的局部调整。

**4** 房屋内外装饰损坏，影响正常使用。

**5** 房屋原有设备、设施老旧损坏或不能满足正常使用要求

**6** 外部环境因素影响，造成建筑不能正常使用。

**7** 建筑有文化价值的保护部位损坏，需要进行修缮。

**8** 其它经评估需要进行修缮的。

* + 1. 修缮目标

通过修缮，达到保护和恢复风貌、结构安全、能源清洁、设施完善、建筑节能的要求。

* + 1. 修缮等级

**1** 房屋评估分类标准与《北京旧城二十五片历史文化保护区保护规划》中建筑的传统风貌和历史文化价值评估的分类相对应。

一类建筑：各级文物保护单位。不属于本导则适用范围。

二类建筑：具有一定历史文化价值的传统风貌建筑。

三类建筑：需要不断修缮的传统风貌建筑。

四类建筑：与传统风貌比较协调的现代建筑；属传统院落格局。

五类建筑：与传统风貌不协调的现代建筑；改变传统院落空间形态。

**2** 院落评估分类依据院落中建筑类别和院落格局现状判定，划分为三类：

一类院落：现存二、三类建筑为主，院落格局较完整的、具有一定传统风貌保护价值的四合院。

二类院落：现存四、五类建筑为主，格局较完整的院落。

三类院落：现存全部为四、五类建筑的院落。

* + 1. 修缮要求

保护胡同、四合院的传统建筑形态，包括建筑（院落）格局、位置、高度、体量、朝向、色彩、材料、装饰、门窗形式和尺寸等基本信息。对于符合传统风貌建筑标准的四合院宜以院落为单位进行修缮或改善。

**1** 传统风貌建筑修缮标准，具体包括二、三类建筑。其修缮工程，应最大程度的保护有价值的历史信息，保护历史风貌原状。按照原形式、原结构、传统规制做法进行修缮。充分保护利用好旧材料旧构件，如砖、瓦等建筑构件。修缮标准按本导则第5章执行，更新内部设施按本导则第10章执行。

**2** 其他建筑修缮标准，具体包括各类院落中的四类、五类建筑。四类建筑外观宜按照传统风貌建筑修缮标准实施修缮。当执行困难时，可结合实际选用成熟的新材料、新工艺、新技术，保证风貌与历史文化街区的传统建筑形态相协调，修缮标准按本导则第6章执行，更新内部设施按本导则第10章执行。五类建筑，原则上应予以拆除，恢复院落原始格局。近期不具备拆除条件时，可结合实际按本导则第6章要求实施修缮。

图3.1 修缮等级及修缮控制要求图示



表3.1 修缮等级划分及修缮要求一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 适用范围 | 修缮等级 | 修缮标准 | 工艺做法 | 备注 |
| 院落评估分类 | 房屋修缮评估分类 |
| 传统风貌建筑 | 一类院落 | 二类建筑三类建筑 | 第5章 | 附录A附录B | 第7、8、9、10章附录D根据使用功能选用 |
| 二类院落 |
| 其他建筑 | 一类院落 | 四类建筑五类建筑 | 第5章或第6章 | 新材料新技术新工艺 |
| 二类院落 |
| 三类院落 |

* + 1. 修缮类型

本导则所称修缮工程分为五类：翻建、大修、中修、小修、综合维修。实时操作中，应综合风貌评估和安全评估选择确定。

翻建：凡需全部落架拆除、重新建造的工程。适用于整体结构（围护结构和承重结构）发生变形、倾斜、沉降，严重影响使用安全的建筑。传统风貌建筑的翻建，宜保留和利用旧材料，按传统规制做法恢复。

翻建修缮时基础可根据现场情况保留或新做，新做基础可不受传统做法限制，应满足现行规范要求。

大修：凡需部分拆除墙体、屋面和主体结构的维修工程。适用于局部或部分结构（围护结构和承重结构）发生变形、倾斜、沉降，影响使用安全的建筑。

中修：凡需拆换少量主体构件的维修工程。适用于主体结构较完整，仅需更换少量构件的建筑。

小修：凡及时修复小损小坏，保持房屋原来完损等级的维修工程。适用于修复建筑非主要构配件的日常维修。

综合维修：以院落或栋号为单位，针对所有应修缮部位应修尽修的工程。

# 材 料

* + 1. 材料的选用原则

修缮过程中应科学选择建筑材料。充分考虑风貌保护、使用功能、绿色节能等方面要求，注重传统建材和新型建材的有机结合，并根据材料使用年限分级分类，合理使用。

* + 1. 材料基本要求

**1** 木材：材质含水率、强度、耐久性等指标应符合《木结构设计规范》要求。常用木材树种有红松、白松、黄花松、杉木等。禁止杨木、柳木、樟子松用于承重结构。速生林材选用前，必须进行材质检测，材质达到原生林材质标准方可使用。

**2** 砖：砖的形式、型号、规格应满足设计要求，挑选时注意材料的材质、颜色、强度和密实度，旧砖修缮时尽可能保护利用。

**3** 瓦：瓦的形式、型号、规格满足设计要求。

**4** 石材：北京地区常用的石料有青白石、艾叶青、青砂石、紫石、花斑石和虎皮石等几种。选择以无裂缝、无污点及红白线等缺陷的良材为合格。选料依据设计规格和使用部位，结合保留实物，确定使用何处产品。增加荒料尺寸定购。

**5** 油漆：种类有传统建筑颜色光油、传统建筑净光油、新型化工油漆产品。传统材料应按材料工艺配制，灰油熬制、油满配制、熬炼光油、发血料、砖灰、麻和麻布、桐油、地仗材料调配、细腻子；洋绿、樟丹、定粉出水串油、光红油、杂色油、黑烟子、金胶油，工艺技法参见《中国古建修缮技术》。

**6** 颜材料：种类有传统矿物质颜料、传统动植物颜料、国内外化工颜料。二类、三类建筑应选择传统矿物质颜料。

* + 1. 旧材料、旧构件的保护和利用

在施工过程中，应最大限度的保护有价值的旧材料和旧构件，做到应保尽保，合理利用。

**1** 可再次利用的旧材料、旧构件

**1）**木构件：梁、檩、柱、椽、板、枋、连檐、瓦口、瓦条等各类有价值的构件。

**2）**墙体材料：砖（含大开条、小开条、大停泥、小停泥、尺二方砖、尺四方砖、披水砖、枭砖、混砖、荷叶墩、炉口砖、戗檐砖、透风砖、城砖等）；对于半头及以上的砖要留存，用于砌筑墙体。

**3）**屋面材料、构件：凡可视范围的屋面瓦（含合瓦、筒瓦、披水、瓦脸、猫头、滴水、花边等）、还有较早的红陶瓦（陶制平瓦，近代西洋建筑用），脊瓦（含清水脊的线砖、平草、跨草（立草），过垄脊的折腰瓦、续折腰瓦、罗锅瓦、续罗锅瓦等瓦件）。

**4）**石材：抱鼓石、门枕石、阶条石、腰线石、柱顶石、台明石、挑檐石、垂带、象眼石、燕窝石、上基石、中基石、如意石等。

**5）**其它：传统门窗、楣子、砖雕、木雕、石雕等。

**2** 旧材料、旧构件的使用原则

**1）**安全性原则：修缮中利用旧料、旧构件必须符合安全使用要求。特别是建筑承重构件使用旧材料时需严格把关（柁、檩、柱、椽、板、枋、连檐、瓦口、瓦条等）。

**2）**统一性原则：同一栋建筑中旧材料的使用要进行筛选，型号和规格应统一。

**3）**工艺匹配原则：施工时，要求按传统工艺操作。在修缮过程中不得改变原做法，不得提升越制。

**4）**优先使用原则：旧材料旧构件在风貌保护修缮中，优先原地使用，优先用于地区重点保护院落的修缮，其次是胡同可视部位的建筑修缮，再次是院内建筑可视部位的建筑修缮。在局部修整时，尽可能采用原样式、同年代的构件更换。

**5）**拆暗用明原则：建筑修缮过程中，将不露明处保存完好的旧构件用于露明部位。

**6）**降级使用原则：对部分不满足原功能的旧材料旧构件，在满足安全性前提下，可作为非承重性围护构件、装饰构件，适当降级使用。

* + 1. 新型建材的使用

使用范围见第5、6、7、8章规定。在与传统风貌协调的前提下，选用满足使用功能的绿色节能材料。

主体结构材料选用工艺成熟、性能指标满足房屋安全需要的复合型材，墙体材料选用满足现代宜居生活的节能保温复合材料，门窗选用节能门窗，屋面材料需满足保温和防水要求，院落地面铺装宜采用透水材料。

# 传统风貌建筑修缮标准

* + 1. 适用于二、三类建筑，应最大程度的保护有价值的历史信息，保护历史原状，按照原形式、原结构、传统规制做法进行修缮，更新内部设施。

前期应制定修缮方案，包括但不限于以下内容：修缮原则、价值评估、结构安全评估和传统工艺做法研究，经相关部门的批准后有序进行。

具体做法见本导则附录A。

* + 1. 台基、台阶

台基的砌筑形式有：全部石材-陡板石台明；砖石混合型-砖砌台明；砖砌台明；石角柱（埋头）作法。

台阶形式有踏跺和礓䃰两大类。踏跺有如意踏跺和垂带踏跺的形式。

修缮时应尽量保留整修；残损风化严重、影响使用安全时予以更换，应采用原材质，按原尺寸加工，原工艺做法安装。

* + 1. 石活

尽量保留，不宜剁斧见新。可通过归安、拆安、粘补等做法进行维修，达到外观整齐、坚固。

石雕等装饰性构件应保留，并按原形制进行恢复、修补。

* + 1. 主体结构

建筑主体结构多为木结构承重，形式有坡屋顶、平顶和勾连搭坡屋顶。四合院主房坡屋顶，常见形式有七檩前后廊、六檩前出廊、五檩前廊、五檩等，形式主要根据院落空间和建筑尺度的相互关系决定。

修缮时不应增加开间进深和柱高，不应改变院落中各建筑的空间关系（位置、尺寸、高度等）。

原有木结构构件，凡不存在结构安全问题的应保留；存在安全隐患的须视具体情况进行加固或更换；维修后的构架应保持原状。修缮过程中，保留民居梁架的“草栿”做法；保留木结构的榫卯做法，梁架结构中应按规矩做榫卯，保证木结构的抗震性能。

更换的构件原则按现有尺寸加工，不应减小构件尺寸，也不得无故加大构件尺寸，按要求复核构件安全。确因原有构件尺寸过小，存在安全隐患、已变形弯曲的构件，在重新更换时可在原构件尺寸基础上适当加大（原则不超过1/10，必须经设计和专家论证），不得不加分析的套用权衡尺寸表。

原有木柱做法应尽量保存，不露明部分应做防腐，露明部分应采取必要的保护措施。主要修缮方法有：抽换、墩接、挖补、补配附柱、打牮拨正等。修缮后应达到：直顺、坚固，允许有轻微变形、局部顺裂。

屋架尽量保留修缮，主要方法有：新做或局部更换，支顶、附檩、檩柁加固、钢拉杆加固、钢木夹板加固、螺栓加固、铁箍加固等。修缮后应达到：屋架牢固无损坏，挠度在安全允许范围之内；檩条、椽子、望板等构件无严重劈裂及严重腐朽，变形不超过允许值。

* + 1. 墙体

墙体根据不同部位，分为：山墙、槛墙、檐墙、廊心墙等；山墙按部位分为：下碱、上身、山尖、博缝、墀头、戗檐、挑檐等。维修应采用原材质，按传统工艺形式砌筑。青砖砌筑形式有干摆、丝缝、细淌白、糙淌白、糙砌等等，白缝鼓缝用于民国时期的建筑。墙面抹灰做法，应为深月白灰或青灰墙面。

墙体发生损坏的情况有：倾斜、空鼓、酥碱、鼓涨、裂缝。原有墙体符合围护结构安全要求的，应保留。根据损坏的程度，修缮方式分为：择砌、局部拆砌、剔凿挖补、局部整修。墙体残损歪闪严重，上述修缮手段都不能解决问题时，可拆除重砌。

修缮后应达到表面平整、缝宽均匀，且满足围护结构的安全和抗震构造要求，具体标准见本导则附录B。

* + 1. 门窗

应按原有形式恢复，外檐门窗形式有隔扇窗、支摘窗、帘架风门、门连窗等，棂条形式有步步锦、方格等。传统木门窗，按传统榫卯工艺制作。为符合节能要求，可采用双层窗，外侧传统形式木质纱窗，内侧保温窗；也可采用仿古木质边框中空玻璃、仿古木包铝或仿古铝合金窗。门窗与墙体收口处应采取有效保温隔热措施，避免出现冷桥。

* + 1. 屋面

应全部恢复传统形式，如合瓦、筒瓦、灰平台等。控制原有檐口和屋脊高度不变，现状后期改造违反规制的，应按原样恢复。普通民居四合院建筑屋面（除影壁、砖门楼、游廊用10号筒瓦；亭子、垂花门用3号筒瓦）均应采用合瓦。平台屋面宜恢复挂檐板或瓦檐口的传统形式。

屋面经整修后应达到整体平顺，脊件完整，檐口平顺，瓦件齐全，瓦垄（灰梗）顺直，无塌陷、倒喝水等缺陷。

* + 1. 油饰、彩画

传统民居常见做地仗油饰，根据等级规制选做彩画。

**1** 油饰有黑红净油饰、黑绿净油饰、土红油饰、透木纹硬木色油饰等（见《清工部工程做法》）。做法如下：

**1）**黑红净或黑绿净的下架油饰：

土红油、中绿油:余塞、楞条、仔边、裙板

黑色油:柱、框、槛、边挺、抹头

**2）**黑红净或黑绿净的上架油饰

飞椽头：中绿油

檐椽头、柁头：青油

连檐瓦口：土红油

**3）**素色油饰：

土黄或土红浑油（红土色或西北黄土色）

透木纹硬木色油饰

**2** 彩画：现状留有彩画的应予以修复或按原做法复原，常见做法根据等级分类：苏式彩画的中低等级（金线苏画、墨线苏画）。根据位置分类：满做彩画、椽柁头彩画、满做油饰椽柁头青及绿油饰、掐箍头（民国新式彩画）、掐箍头搭包袱（民国新式彩画）椽柁头彩画、满做金线苏画。

* + 1. 其它传统元素

应注重保留保护建筑中的砖石木雕，新做砖石雕刻应采用传统题材，雕刻要精美，不得粗制滥造。对已有的粗滥雕刻应进行替换。保护栏杆、楣子、坐凳等传统形式的木装修。

* + 1. 附属设施

**1** 应进行厨房、卫生间改造以保证居民基本生活条件。改造中厨房、卫生间建议采用整体装配式体系以满足绿色施工需求。

厨房、卫生间应在建筑内部设置，不应在院内加设或利用原有违法建筑建设改建，不应破坏传统建筑风貌。

**2** 空调及新风设备等室外机位置应隐蔽，具有良好的通风条件，避免气流短路，便于清扫和维护；室外机不宜设置在建筑沿街一侧，不得影响传统建筑风貌。室外机根据建筑布局和院落形式，综合考虑，应做隐蔽化、景观化处理。

# 其他建筑修缮标准

* + 1. 本章适用于四类、五类建筑，本着保证住用安全、功能齐备，量力而行，符合风貌管控要求的原则制定修缮方案。四类建筑宜按照传统风貌建筑修缮标准实施，可结合实际选用成熟的新材料、新工艺、新技术，应保证风貌与历史文化街区的传统建筑形态相协调。五类建筑，原则上应予以拆除，恢复院落原始格局。近期不具备拆除条件时，可结合实际按本章要求实施修缮。街区内与传统风貌比较协调的建筑、与传统风貌不协调的建筑修缮，参照《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》执行。
		2. 主体结构

原有构架存在安全隐患的必须进行加固；挑顶、维修后的屋架保证结构安全，可按照现有形式维修更新。

翻建修缮时，可以采用传统木结构，也可以采用新型结构形式（含混凝土结构、胶合木结构、钢结构等），外观应符合风貌要求。新型结构应做结构设计，满足现行规范要求。

修缮后应达到：承重结构牢固无损坏，挠度在安全允许范围之内；辅助构件变形不超过允许值。

* + 1. 墙体

可采用复合式墙体，外侧传统青砖，内侧蓝机砖、新型保温砖背里的做法。软心墙面可用新型节能砌块砌筑后，抹灰或涂料饰面。

砌筑形式仿传统做法，有丝缝、细淌白、糙砌等等。新砌墙体可采用新型材料，但要与街区风貌相协调。

墙体保温做法，宜采用内保温或夹心保温形式。

近现代红砖墙可以保留，体量尺度大的近现代砖混建筑（不含历史建筑）宜通过外立面整饰与环境协调。

* + 1. 门窗

可采用与建筑整体风貌相协调的节能门窗。

* + 1. 屋面

屋面宜恢复传统形式，原有檐口和屋脊高度不变。对现状后期改造违反规制的，应按原高度恢复；如需更换新型瓦，其颜色、形式和外观应与传统屋面协调。禁止使用石棉瓦和彩钢保温屋面板，屋面宜增加保温和防水功能，提升建筑品质。

* + 1. 色彩

应与老城传统色调相协调，灰色为主，协调统一。

* + 1. 附属设施

厨房、卫生间可根据所在街区的保护管控导则的指导意见选择设置位置，原则上应布置在建筑内部。近期不具备条件，需布置在院内的，应以不破坏传统建筑风貌为前提。

厨房、卫生间给水排水管线埋地敷设，管线汇总在院落统一设定的进出口位置。供水系统，按院落或分户设置计量装置，采用远传或插卡式水表，水表设置位置应便于检修及查验。水电表及其它外挂设施的安装，应做隐蔽、景观处理；排水系统，按照院落外管线情况，可设置分布式排污处理设施，同时院内雨、污管线分流，并结合院落面积考虑雨水收集利用措施。

空调及新风设备等室外机位应隐蔽，具有良好的通风条件，避免气流短路，便于清扫和维护；室外机不宜设置在建筑沿街一侧，不得影响传统建筑风貌。室外机根据建筑布局和院落形式，综合考虑，应做隐蔽、景观处理。

#  院落改造提升

* + 1. 四合院一般由正房、耳房、后罩房、厢房、倒座、抄手廊、院墙、影壁、垂花门和宅门等建筑组成。修缮中，以院落为整体，根据院落历史沿革，恢复原有格局（如一进、两进、三进、四进、带花园、并列式等）和历史原貌。修缮后应达到格局完整，层次分明，干净整洁。
		2. 院墙形式做法要求见本导则5.0.5条规定。
		3. 影壁的传统形式有座山影壁、一字影壁和八字影壁、反八字影壁，院内看面墙形式等，现状保存较完整的墙面、影壁，应按原状修缮。
		4. 甬路、散水

院内甬路按原状铺墁方砖、条砖，可分别采用龟背锦、筛子底、海墁等传统排列形式。

散水按原状铺墁方砖、条砖，分别采用一顺出、褥子面、八字面、人字纹等传统排列形式。

* + 1. 铺地绿化

铺地常用海墁做法，形式参见本导则附录A，宜合理利用旧材料。

一类院落宜恢复传统形式、采用传统材料；二类、三类院落可选用新型材料，如仿古砖、透水砖等，其颜色、形式和外观应与传统材料相近，风貌协调。

院落铺地和装饰宜简洁干净。

绿化应选用老北京树种和植物，特别是传统风俗文化中偏好的植物和树种，体现传统文化和生活。

* + 1. 院落排水和设施设备

应进行院落现状排水勘察，根据市政管线条件，制定有组织排水方案，组织施工，确保排水顺畅。

现状低洼的院落应根据实际情况采取合理措施解决积水和雨水倒灌问题，制定综合实施方案（含院落提升、雨污分流、管线综合等），方案根据实际情况确定，必须经过相关部门的批准后有序进行。

* + 1. 地下空间的利用原则

院落提升中涉及地下空间开发利用时应符合《北京市地下文物保护管理办法》和《北京市地下空间规划设计技术指南》的相关规定，并应严格控制大规模成片开发。地下空间的建设与合理利用应符合规划、园林绿化等相关部门的规定，在不影响风貌保护和房屋安全的前提下，经过相关部门的批准后有序进行。

# 老城胡同风貌和环境整治

* + 1. 胡同街区的环境整治，前期应准确把握文化特色，认真调查研究区域的历史和文化传统，修缮后要符合区域文化氛围，注意严格区分规制和等级差别，突出层次和特色，避免千篇一律，避免外来文化元素的移植，避免“南装北饰、内衣外穿”（将江浙皖地区的建筑形制、色彩、窗格等用于北京老城区，混淆地方文化特色的做法；将室内装饰手法或纹样、色彩用于外檐或铺面装饰的行为，垂花门用于街面亦属此类）。
		2. 保持胡同的完整性和真实性，保持胡同原有肌理、走向和空间尺度，不得任意改变其标高、长度、宽度（降低地面以恢复原有胡同标高者除外）。挖掘区域历史文化特色，注意保留和恢复胡同内原有的上马石、拴马桩、泰山石等文化元素，突出所在区域的风貌特色。精细化设计，塑造具有老北京文化特色的胡同空间。

胡同地面铺装应与传统风貌相协调，做法应考虑材料、色彩和功能的统一，控制好颜色、材质；市政井盖、树池等地面设施的形式、风格与地面铺装协调一致，可结合胡同文化植入传统文化元素。不得出现与历史文化街区不协调的材料和色彩，材料选择以青砖颜色为主，不得采用现代城市的石材地面，优先采用透水材料。

* + 1. 沿街建筑和沿街立面

严格控制沿街建筑的形制、高度、色彩和材质。胡同两侧建筑的比例、尺度、外形特征、色彩、材质、细部等发生改变的，应做恢复性修建。

门楼、宅门修缮前，应鉴定原有宅门形制，对近年改造的，不符合传统风貌要求的宅门，做恢复性修建（一般有广亮大门、金柱门、蛮子门、如意门、随墙门、西洋门等）。修建方案需经有关部门批准后实施。

应保持院墙做法的多样性（院墙一般分下碱、上身、砖檐、墙帽；墙体砌筑一般较建筑墙体粗糙，墙帽形式多样，有宝盒顶、馒头顶、假硬顶、真硬顶、蓑衣顶等）。

中式楼、西洋楼、临街商业建筑，应保留原有做法。修缮后在空间形态、体量、高度、色彩、材质等方面确保符合风貌。维修工程不得有新开门脸、新增店铺等改变原格局的做法。

胡同内的影壁，位于大门外两旁或大门对面， 形式有一字影壁、八字影壁和撇山影壁，做法讲究，应按原状修缮。历史上有且重要的胡同影壁应有选择地进行恢复。

* + 1. 景观绿化

保护胡同中的古树、大树，有条件的地方应补种大树，树种的选择应符合北京传统，以本地树种为主，不得轻易引进外来树种。通过门前绿化、立体绿化等手段，提升绿视率。

* + 1. 市政设施改造

传统建筑修缮改造前，市政基础设施宜统一规划，方案应具有引导性和前瞻性，且应执行《北京市历史文化街区传统风貌保护和更新设计导则》中关于建筑现代化设施、设备和管线的风貌控制要求。室外设施应做小型化、隐蔽化、集中化、景观化处理，最大限度减少对街区风貌和空间形态的影响，净化胡同空间，提升胡同景观品质。

**1** 市政基础设施包含院落及院外的场地、道路、管线、站点、垃圾收集等多种类别。

**1）**持续实施胡同和道路架空线入地工程，及时清除废弃架空线及架空线杆架。

**2）**完善基础设施建设，包含供电设施、供热设施、燃气设施、垃圾收集设施等站点。

**2** 管线更新及优化

**1）**对于供水管线的更新，宜完善支户线建设。

**2）**排水管网进行优化，宜在胡同内实行雨、污分流。

**3）**电力继续推进“飞线入地”工程及“煤改电”工程。

**4）**供热方式：煤改电地区，可利用峰谷电价政策，采用电采暖方式。在条件具备的院落，提倡采用清洁能源（燃气、电等）和可再生能源。

**5）**结合保护规划，可试点设置地下管线、井盖信息化、智能化措施，为基础设置的智慧化管理预留条件。

**3** 站点及垃圾收集，应结合胡同整体规划以及景观设计，将配电箱（柜）、燃气调压箱、化粪池、景观水体（雨水调蓄池）、分类垃圾收集箱、路灯等城市家具统筹设计。

**4** 根据能源负荷分布情况、胡同道路尺度、气象条件合理规划市政基础站点设置位置，在胡同区域内，结合景观场地，制定经济合理站点规划方案。

**1）**有条件的胡同，优先将架空管线整体优化布置，规整架空管线敷设状况。在条件较成熟的胡同里优先将架空管线埋地敷设，并结合远期及检修需求，设置检修井或预留施工槽。

**2）**路灯照明可选择智能灯杆，结合安防、照明、广播等多项功能。

**3）**垃圾收集点考虑风向及人流等因素，便民投放的同时减少对居民影响，规划设置垃圾回收场地。

**5** 胡同内布置市政管线时，应根据胡同现状因地制宜，不得改变原有胡同的尺度和走向。

**1）**胡同宽度小于3米时，宜优先布置给水、污水管线。

**2）**胡同宽度在3～10米区间时，结合实际情况按如下优先顺序进行管线综合布置：给水、污水、燃气、电力、通信、雨水、热力。实际操作可在遵循相关法规的前提下，用新设备新技术并利用竖向空间弥补水平空间不足的问题，以确保现代生活所需的管线设施布置到位。

**3）**胡同宽度在3～4米范围时，宜优先布置给水、污水、电力或燃气管线。

**4）**胡同宽度在4～6米范围时，宜优先布置给水、污水、燃气、电力、通信管线。

**5）**胡同宽度在6～8米范围时，宜优先布置给水、雨水、污水、燃气、电力、通信管线。

**6）**胡同宽度在8～10米范围时，宜根据规划优先布置给水、雨水、污水、燃气、电力、通信、热力管线。

**7）**胡同宽度在10米以下时，不宜设置热力一次水管线。

**6** 市政设施改造应结合实际地上、地下条件，统一规划设计。为分期、分步、近远结合、先地下后地上施工创造条件；在条件受限制地区，存在雨污合流的情况，宜在胡同小市政与大市政衔接区域，设置污水初级净化、处理装置。

#  绿色与节能提升设计

* + 1. 建筑的绿色与节能设计的建筑形式、技术、设备和材料选型应符合老城风貌要求、遵循环境友好及可持续发展的原则。
		2. 街区及院落环境设计

**1** 街区及建筑场地修缮应与整体规划中的交通、市政、综合管廊等专项规划相衔接。严格保护历史形成的街区空间形态和尺度关系。修缮中应考虑街区机动车停车方式和优化出行环境，以《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》中3.3.11条规定执行。

**2** 历史文化街区步行与自行车道应采用无障碍设计且应连续。

**3** 历史文化街区与传统院落所有景观设计不宜采用塑料等不可降解材料。景观小品、城市家具、休憩设施、儿童活动区等宜优先采用木、竹、砂石、砖、布、钢等天然触感材料。对于冬季可能影响触感的区域宜采用保暖或防护等措施。

**4** 合理选择绿化方式，采用乔、灌、草结合的复层绿化。应选择具有北京地方特色的传统植物和绿化形式；建筑宜在符合历史文化街区传统风貌控制和城市设计等要求的前提下，充分利用街区边角空间、腾退空间、开放院落增加绿化景观，宜设置屋顶绿化、垂直绿化，立体绿化。

**5** 绿化灌溉应采用节水灌溉方式，包括喷灌、微灌、滴灌等高效节水灌溉。

**6** 结合街区及院落充分利用场地空间合理设置绿色雨水基础设施，采用场地雨水综合利用方案，通过下凹式绿地、雨水花园、透水铺装等措施，提高场地年径流总量控制率。

* + 1. 建筑本体设计

**1** 对于传统建筑改造时，墙体、屋面应采取保温、隔热措施；门窗应选用节能门窗，样式选择参见本导则附录A。

**2** 装饰装修中合理采用耐久性好、节约资源或易维护的材料和技术措施。

**3** 室内装饰装修材料中有害物质限量应符合现行国家相关标准要求，宜采用改善室内空气质量的功能材料。

**4** 建筑家具和设施宜符合人体工学的适应性要求，实行精细化设计。

**5** 给排水管道和设备应设置明确、清晰的永久性标识。

**6** 采取有效措施避免管网漏损，合理设置检修阀门。

* + 1. 提高与创新

**1** 因地制宜应用被动式超低能耗绿色建筑技术，提升建筑性能。

**2** 在施工修缮和运行维护阶段合理应用建筑信息模型技术，提高效率。

#  装配式厨房、卫生间体系设计

1. * 1. 厨房、卫生间改造推广应用装配式装修体系，设计、施工宜采用标准化、通用化的整体卫浴系统和整体厨房系统。设计时应充分结合实际，合理布置空间，处理好与相邻建筑空间的关系，精细化设计接口节点，确保使用功能。
		2. 厨房、卫生间应在建筑内部设置，不应在院内加设或利用原有违法建筑建设改建，不应破坏传统建筑风貌。厨房卫生间设置在建筑内部时，位置选择应考虑通风采光，宜满足《住宅设计规范》GB 50096、《住宅建筑规范》GB 50368中相关要求。近期不具备设置在建筑室内条件的，可根据所在街区的保护管控导则的指导意见选择合适位置设置，布置在院内时，宜选择设置在耳房与厢房之间、倒座房与厢房之间、后罩房与耳房之间的天井院、外院内较为隐蔽位置。
		3. 装配式厨房、卫生间体系设计

**1** 集成卫浴系统应采用整体防水底盘；卫生间功能布局考虑照顾老年人、残疾人和儿童的使用方便，并按需要配置相应设施；卫生间门下部宜设通风百叶或预留高度 10mm～12mm的门隙；卫生间应设置座便器、洗面盆、镜、浴缸（淋浴器）、地漏、排风等设施，应合理安排座便器、洗面盆、淋浴器的位置，洗浴、盥洗、坐便单元宜采用干湿分离式设计；卫生间内各类水、电、暖等设备管线应设置在架空层内，并设置检修口。

**2** 厨房改造应合理布置操作流线，操作台宜采用“L”型或“—”字型布置；厨房门下部宜设通风百叶或宽（高）度 10mm～12mm的门隙；厨房地面铺装应选用防滑、易清洁的材料，天棚、墙面应选用防火、抗热、易清洁的材料；橱柜应与墙体可靠连接，宜与装配式墙面集成设计；吊柜内的搁物板宜采用可调式设计；厨房内各类水、电、暖等设备管线应设置在架空层内，并设置检修口。

**3** 厨卫吊顶宜采用集成吊顶。通风管道、消防管道、强弱电管线等宜与结构分离，敷设在吊顶内，并采用专用吊件固定在结构板（梁）上；吊杆、龙骨材料和截面尺寸应根据荷载条件进行计算确定，符合《集成吊顶》产品标准要求。