

浅析旧房改造室内设计中常见问题及处理措施

周小玲¹ 王宏琪¹ 郭超凡²

1. 江阳城建职业学院 四川泸州 646000

2. 泸州市骐俊装饰工程有限公司 四川泸州 646000

摘要：2024年3月9日十四届全国人大二次会议民生主题记者会上，住房城乡建设部部长倪虹介绍说：“2023年，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，惠及2200多万居民……”，2024年5月31日财政部网站发布《2024年城市更新行动评审结果公示》，首批15个城市拟获得财政部支持实施城市更新行动。以上政策都能反映出，现阶段对旧房进行的改造和维修数量会日渐增多，旧房改造已成未来发展的必然趋势。

关键词：室内设计；旧房改造；处理措施

引言

随着时代的发展，建筑行业高速发展，但是城镇存在大量旧房。而住建部明确指出，要严格控制老城区和主城区的拆迁，倡导通过城市更新而非大拆大建来改善居民生活品质。当下新建建筑三十年、五十年以后也将变成旧建筑，室内空间不再能满足使用者要求时，我们将面临更大的挑战、更庞大数量的旧房改造需求。^[1]

一、旧房改造的常见类型

旧房改造中，常见分成三类，一是精装房交付后局部改造；二是二手房交易后，整体翻新；三是正在使用的旧房，但是因为经济能力、房屋所处地段为了生活便利等综合因素，不具备更换新房的条件，只需对局部空间进行改造。而早期室内装饰设计水平相对落后，原始的设计空间难以满足现在的生活需求。最常见改造的是厨房和卫生间，厨房操作台面较多为水泥砂浆砌筑灶台，操作空间狭小、储物空间少、动线混乱，水槽、灶台和冰箱之间的操作动线繁琐，烹饪者使用不便；卫生间没有干湿分区、渗水现象等。厨卫空间使用频率高、面积相比其他空间较小、涉及水电管线设备、基础的设施损坏程度高、同时空间中多采用地砖铺贴；改造时砸、凿、剔除瓷砖影响建筑主体结构、改造难度较大、费时费工影响住户的正常生活。在旧房改造施工过程中，是问题最多的空间。^[2]

二、旧房改造室内设计中，常见问题及处理措施

（一）旧房改造中，需对建筑主体结构进行辨别。

在过去的旧房改造施工中，发现上世纪80年的住宅采用的多是预制板作为楼板结构，预制板楼房的内部结

构几乎不允许大规模改动，抗震性差，隔音隔热性能差，最大的问题是存在高度的开裂、渗水风险。在过去旧房改造中，因忽略此问题，在剔凿地砖后，才发现楼板是预制板结构。预制板结构除了渗水问题外，地面还存在抹灰、地砖开裂的问题；同时因预制楼板存在大量的空隙，天花楼板不能安装过重灯具。预制板住宅的每一面墙壁对于房屋安全都非常重要，这也造成很难根据个人需求对居住空间进行定制。后期设计方案和预算报价均存在大幅度调整的情况。随着旧房改造项目的不断实施，知道项目前期应该进行深度勘察。了解当前房屋的结构形式、内部装修以及功能缺陷等内容，为设计方案提供更加全面的参考依据。^[3]对此，旧房改造预制板楼房为例，将所遇问题的处理措施进行探析：

1、加固房屋结构：由于预制板房屋的承载能力有限，不能承受过大的负荷，因此在改造前需要对房屋进行整体加固处理。首先是对楼板进行加固，使用钢丝网和混凝土作为加固层，提高地面的整体牢固性。可以避免在后期出现地面开裂、渗水的风险。同时，对墙体、梁、柱进行加固，以保证整体房屋的建筑质量和安全性。

2、水电路改造：

①老旧小区的水电路安装与布线不能满足现代日常使用需求，存在安全隐患。首先是，电线使用年限过久已老化，其次是电线的规格大小不满足当下电器的功率，达不到荷载要求，存在火灾风险。原始装饰施工图纸，在过去改造中，业主基本遗失，无法了解过去的线路管材的布线与安装位置，所以可以直接放弃之前的线路，按照现在设计需求重新布管穿线，合理布置开关插座的

位置,增加插座面板数量,增设多控开关,满足业主的使用需求。

②给排水,在旧房改造中,其中最棘手的是金属排水管和给水管。80年代的铸铁排水管存在多种弊端,其中最难是生锈腐蚀的处理。处理措施,一是如果铸铁排水管只是局部或轻微锈蚀,可以通过修补来解决漏水问题。用电吹风烘干裂缝处,再将表面锈蚀清理干净,刷上防锈漆后使用A/B快干环氧树脂胶、塑钢泥、免钉胶、结构胶等填充胶类把缝隙填满。最后,用镀锌铁皮箍住破损的铸铁管,拧紧即可。这种方法适用于没有压力需求的下水管,只要能堵上然后封上水泥,基本不会出现漏水问题。二是如果铸铁排水管生锈严重,修补无法彻底解决问题,直接更换为PVC管。给水根据后期布置的新点位使用PPR管重新铺设管道,将卫生间的水管铺设在天花板的上方,以方便后期维修。

3、卫生间地面完成标高:预制楼板的卫生间要搞清楚原始结构是否存在降板,降板与否,决定卫生间改造施工是否需要挖回填层,也会影响卫生间完成面的标高。如果卫生间无降板,存水弯在楼下天花部位,无法安装蹲便,只能安装马桶。其次排水管不使用圆口使用扁口的马桶移位器可以降低地面标高。如果是下沉卫生间,则需要考虑挖回填的人工以及垃圾清运的问题。

(二) 整体布局不合理、储物空间不足等问题

过去许多老旧小区内的旧房存在内部空间布局不合理、生活动线杂乱等问题,难以满足现代人的居住需求。例如,客厅较小,而厨房和卧室却较大;没有玄关;卫生间较小,并且没有干湿分区等。对于整体翻新的二手房,结合墙体承重结构,分析可以拆除的墙体,重组空间,重新根据业主需求,合理进行整体布局,重新调整生活动线,包括将阳台和客厅连通起来、调整卧室布局、在卫生间重新开门洞并设置干湿分区等。^[4]如厨房卫生间局部改造,拆除原始水泥砌筑橱柜,根据动线重新规划,增加储物空间,卫生间设置干湿分区。如家中有老人还需考虑适老化的设计,如无障碍设计,家中有轮椅使用者,考还需虑扩宽门洞等。

(三) 垃圾清运问题

不管是二手房全屋翻新还是厨房卫生间局部改造,就需要对已有的墙、地面装饰层进行剔凿,更有水泥砌筑的灶台、柜体、过时老旧的家具等,会产生大量的垃

圾。这些垃圾不仅会占用空间,还会影响施工进度因此需要及时清理。而在垃圾清运会遇到各种问题。首先老旧小区空间狭小,一些小区没有地下停车场,车辆全部停在小区地面,小区完全没有建筑垃圾堆放区域,如有垃圾产生必须马上清运出去,才不会影响其他业主,其次是,老旧小区基本没有电梯,所有建筑垃圾需要纯人工进行搬运。耗时耗力费用高昂。针对此问题的处理措施:在开工前,先与物业沟通可以堆放垃圾的点位。在拆除旧材料的工作中,可以根据材料的不同分类处理,例如:木材、瓷砖、旧家具、废旧电器等。分类处理可以方便垃圾的清理、运输和利用。在分类后,垃圾就需要清运和处理。可以选择自行清运或委托专业清运公司进行处理。在清运时,可考虑利用回收站、垃圾桶等设施,以减少对环境的负面影响。对于无电梯人力上下下的问题,可以借助一些半自动机械化工具辅助。

结语

不管是新房装修还是旧房翻新改造,都是为了满足人们对于美好生活品质的追求。以上问题只是很小的一部分,旧房改造靠的更多是从业人员过硬的专业技能,和丰富的实践经验。我们只有更深入的去研究并解决旧房改造中遇到的问题,才能承担更多的社会责。

参考文献

- [1]唐宝玉.旧房改造背景下的室内设计专业适老化模块教学研究.大众文艺.04(2024):167-169.doi:10.20112/j.cnki.ISSN1007-5828
- [2]王瑞琪.(2022).旧房改造中正当程序原则研究.(eds.)2022社会发展论坛(贵阳论坛)论文集(二)(pp.164-166).中国人民公安大学;doi:10.26914/c.cnkihy.2022.018674.
- [3]彭金旺.旧房改造中厨卫空间快速装修部品设计研究.2021.中南林业科技大学,MA thesis.doi:10.27662/d.cnki.gznlc.2021.000395.
- [4]陶晶晶.旧房改造中的装修设计探讨[J].明日风尚,2020,(20):40-41.
- [5]杨竣凯.老旧小区的旧房改造设计研究——以金源华庭小区旧房改造为例[J].房地产世界,2023,(03):124-126.