



T/CERA xxx: 201x

中国房地产业协会标准

养老设施与适老居住建筑
部品体系标准

Standards for elderly facilities and residential building part system

(送审稿修改)

中国房地产业协会

中国建筑标准设计研究院有限公司

中房研协优采信息技术有限公司

前 言

根据中国房地产业协会《关于印发<2019年度中国房地产业协会团体标准立项计划>的通知》（中国房协[2019]109号）的要求，标准编制组深入调研养老设施与适老居住建筑建设改造中适老化部品需求，认真总结我国养老设施和适老居住建筑建设实践，吸收借鉴国际先进部品类型，汇集了国内优秀专家和机构参与标准的编制，并在广泛征求意见的基础上，制定了本标准。

本标准共分为7章，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、部品分类、养老设施部品体系、适老居住建筑部品体系、既有住宅适老化改造部品体系。

本标准由中国房地产业协会标准化管理委员会归口管理，由中国建筑标准设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中国建筑标准设计研究院有限公司（地址：北京市海淀区首体南路主语国际5号楼7层；邮政编码：100048）。

主 编 单 位：中国房地产业协会养老地产与大健康委员会

中国建筑标准设计研究院有限公司

中房研协优采信息技术有限公司

参 编 单 位：保利（广州）健康产业投资有限公司

清华大学无障碍发展研究院

同济大学

哈尔滨工业大学

辽宁科技大学

中国建筑标准设计研究院有限公司

天津大学无障碍通用中心

苏州科逸住宅设备股份有限公司

来邦科技股份有限公司

盖泽工业（天津）有限公司

同济大学设计院

松下电器（中国）有限公司

江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

北京诚和敬养老健康产业集团有限公司

江苏默元养老服务管理有限公司

朗诗常青藤投资管理有限公司

浙江赛得健康产业投资管理集团有限公司

山东孝养城老年产业有限公司

黄山圣天地养老产业发展有限公司

主要起草人：

主要审查人：

目 次

1	总则.....	1
2	术语和定义	2
3	基本规定	3
4	部品分类	4
4.1	一般规定.....	4
4.2	无障碍部品	4
4.3	墙顶地部品	5
4.4	门窗部品.....	5
4.5	标识部品.....	6
4.6	厨卫部品.....	6
4.7	设备部品.....	7
4.8	收纳部品.....	8
4.9	智能管理部品	8
4.10	辅具家具部品	9
4.11	户外适老部品	9
5	养老设施部品体系	10
5.1	一般规定.....	10
5.2	老年人生活用房	10
5.3	文娱与健身用房	12
5.4	康复与医疗用房	13
5.5	管理服务用房	15
5.6	交通空间.....	17
5.7	室外活动场地和绿化景观	18
6	适老居住建筑部品体系	19
6.1	一般规定.....	19
6.2	套内空间.....	19
6.3	公共空间.....	21
6.4	户外活动空间	22
7	既有住宅适老化改造部品体系	23
7.1	一般规定.....	23
7.2	动作与移动辅助	23

7.3	如厕与沐浴辅助.....	23
7.4	起居安全与保障辅助.....	24
7.5	室外空间.....	24
附录 A	既有住宅适老化改造部品选用要点.....	26
	本规范用词说明.....	27
	条文说明.....	29

Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms and Definitions	2
3	Basic Requirements	3
4	Classification of Patrs.....	4
4.1	General Requirements	4
4.2	Barrier Free Parts	4
4.3	Wall Top and Ground Parts.....	5
4.4	Door And Window Parts	5
4.5	Signage Parts.....	6
4.6	Kitchen and Toilet Parts	6
4.7	Equipment Parts	7
4.8	Storage Parts	8
4.9	Intelligent management Parts	8
4.10	Accessories and Household Parts.....	9
4.11	Outdoor aging Parts	9
5	Part system of Elderly facilities.....	10
5.1	General Requirements	10
5.2	Living Space for the Aged.....	10
5.3	Entertainment and Fitness Space.....	12
5.3	Rehabilitation and Medical Space	13
5.4	Management Service Space	15
5.5	Traffic Space	17
5.6	Site and Landscape.....	18
6	Part system of residential building for the aged	19
6.1	General requirements	19
6.2	Space within the Dwelling Unit.....	19
6.3	Public Space	21
6.4	Outdoor Place	22
7	Part system of the existing residential building for aging transformation.....	23
7.1	General requirements	23
7.2	Action and Movement Assistance	23
7.2	Toilet and Bath Assistance	23
7.3	Living Safety and Security Assistance.....	24
7.4	Outdoor space.....	24
	Appendix A Selection key points of aging parts for reconstruction of existing residential buildings	26

Explanation of wording in this specification..... 27
Explanation of provisions 29

1 总 则

1.0.1 为推进养老设施与适老居住建筑的建造模式和建造方式的转型发展，提升质量和品质，规范既有住宅适老化改造部品应用，推动产业提升，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于室内外及公共空间中下列部品体系构建：

- 1 养老设施部品体系；
- 2 适老居住建筑部品体系；
- 3 既有住宅适老化改造部品体系。

1.0.3 养老设施与适老居住建筑部品体系除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语和定义

2.0.1 养老设施 elderly facilities

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通称。

2.0.2 老年人全日照料设施 24-hour care facilities for the aged

为老年人提供住宿、生活照料服务及其他服务项目的设施，是养老院、老人院、福利院、敬老院、老年养护院等的统称。

2.0.3 老年人日间照料设施 day care facilities for the aged

为老年人提供日间休息、生活照料服务及其他服务项目的设施，是托老所、日托站、老年人日间照料室、老年人日间照料中心等统称。

2.0.4 适老居住建筑 residential building for the aged

专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理及服务要求的居住建筑，特指按套设计的老年住宅和老年公寓，及其配套建筑、环境、设施等。

2.0.5 老年人住宅 housing for the aged

供以老年人为核心的家庭居住使用的专用住宅。

2.0.6 老年人公寓 apartment for the aged

供老年夫妇或单身老年人居家养老使用的专用建筑，配套完善的生活服务设施及用品，一般集中建设在老年人社区中，也可在普通住宅区中配建。

2.0.7 既有住宅适老化改造 retrofitting for the elderly

针对现有住宅建筑中为协助老年人自立生活，满足老年人居家生活需求而进行的适老化部品配置。

2.0.8 适老化部品 part for elderly

能满足老年人生活需求的，可在养老设施、适老居住建筑及既有住宅适老化改造内现场组装的单一或者复合产品。

3 基本规定

3.0.1 养老设施部品、适老居住建筑部品、既有住宅适老化改造部品的设计和选用应以尊重和关爱老年人为理念，遵循安全、适用、耐久、环保、便利的原则。

3.0.2 养老设施、适老居住建筑以及既有住宅适老化改造宜选用经过产品认证的部品。

3.0.3 部品选型时应明确与老年人相关的关键技术要求，应明确空气质量安全性、防滑性能、使用安全性能、污染性等。

3.0.4 部品选用应以方便使用为目的，宜选用可循环利用的部品和工业化部品。

3.0.5 部品选用应与设计相结合，满足无障碍设计要求。

4 部品分类

4.1 一般规定

4.1.1 按照部品的功能特点分为无障碍部品、墙顶地部品、门窗部品、标识部品、厨卫部品、收纳部品、设备部品、智能管理部品、辅具家居部品、户外适老部品 10 类。

4.1.2 部品体系中各部品的类别宜避免交叉，部品所属的分类应以部品的主要功能及性能为依据。

4.2 无障碍部品

4.2.1 扶手：

1 按照使用功能分为步行辅助类扶手、动作辅助类扶手；

2 步行辅助类扶手主要设置于长距离的通行空间和存在高差变化的位置，包括走廊扶手、坡道扶手、楼梯扶手；

3 动作辅助类扶手主要设置于卫生间和门厅等处，包括 I 型扶手、L 型扶手、U 型扶手、围绕型扶手、上翻型扶手、可移动扶手；

4 扶手材质应选用防滑、热惰性指标好的材料。

4.2.2 防护部品：

1 按照应用部位分为防撞板、防护栏杆、成品护角、楼梯防滑条、高差消除部品；

2 防撞板/防撞杆主要设置于墙面及门处，用于防止轮椅将墙面撞坏，材质可分为木材、高分子材料、金属；

3 防护栏杆类设置于阳台、露台等处；

4 成品护角设置于室内公共通道的墙柱面阳角，具有防撞保护作用。

5 楼梯防滑条设置于楼梯边缘处；

6 高差消除部品设置于存在室内高低差处，用于消除室内垂直型高低差。

4.2.3 电梯：

1 按用途可分为无障碍电梯、医用电梯、可容纳担架电梯；

2 宜选用速度较慢、稳定性高的医用电梯，可配置触摸式专用按钮、延长闭门时间、安装电视监控系统等。

4.2.4 升降装置按照升降方向分为座椅式楼道升降机、站立式楼道升机、轮椅平台式楼道升降机，楼道升降平台。

4.3 墙顶地部品

4.3.1 地面铺装：

- 1 面层材料按材质分为木地板、弹性地材、瓷砖、石材、地毯等；
- 2 面层材料的选用应考虑防滑性、冲击力吸收性能、防火性、防污性、耐磨性。
- 3 地面采暖可选用包括低温辐射热水采暖设备或电热膜采暖设备；
- 4 架空地面由架空龙骨、地脚螺栓构成。

4.3.2 隔墙：

- 1 按照墙体构造分为集成墙体和集成墙面；
- 2 集成墙体包括装饰条板墙体、轻钢龙骨隔墙、木骨架组合隔墙等；
- 3 面层材料包括壁纸、壁布、涂料、木塑装饰板、金属装饰板，宜选用抗菌壁纸；
- 4 室内空间有灵活可变性要求时，可设可拆装饰隔断墙。

4.3.3 吊顶：

- 1 按照构造分为集成吊顶和非集成吊顶；
- 2 面层材料包括软膜天花吊顶、铝单板、彩色涂层钢板、铜板、合金板、PVC板、木塑装饰板、石膏板等；
- 3 采暖模块包括室内加热器、浴霸、暖风机、采暖器等；
- 4 通风模块包括风扇、通风器等；
- 5 照明模块包括固定式灯具、嵌入式灯具、外凸式灯具等。

4.4 门窗部品

4.4.1 门：

- 1 按照开启方式可分为平开门、推拉门、折叠门；
- 2 平开门主要设置于楼栋单元门、防烟楼梯间的疏散门；
- 3 推拉门主要设置于室内厨房门、阳台门、室内房间门；
- 4 公共空间宜选用向外开启平开门或电动感应平移门，不宜选用旋转门。
- 5 开启方式宜选用向外开启或推拉式。

4.4.2 窗：

1 按照开启形式可分为平开窗、推拉窗、复合开启窗。

2 窗的执手应易于单手持握或操作，窗扇宜采用自重较轻且牢固的材料，外开窗宜设关窗辅助装置，失智老年人专用窗宜采用下悬内倒和内平开复合的开启方式，并限制开启角度，高层建筑的外窗应具有限位功能。

3 失智老年人专用窗宜配置防止坠落的纱窗网。

4.4.3 门窗五金件不应有尖角，应选用内外均可开启的锁具且便于老年人操作的执手，宜设应急观察装置。

4.5 标识部品

4.5.1 标识：

1 按照传递信息的属性可分为引导类标识、识别类标识、定位类标识、说明类标识、限制类标识；

2 引导类标识用于通往特定场所及设施等的路线方向说明；

3 识别类标识主要用于增强地点识别性和引导行动路线，失智老年人房间门应采用明显颜色或图案进行标识；

4 说明类标识用于明确设施设备的使用说明或布告通知；

5 限制类标识用于提示周围环境的不安全因素；

4.5.2 标识安装形式包括贴壁式、地牌式、悬挑式、悬挂式、电子媒体式，标识的安装应不影响通行。

4.6 厨卫部品

4.6.1 厨房家具：

1 厨房家具包括坐式整体橱柜、电炊操作台；

2 电炊操作台应设置洗涤池、案台、排油烟机、储物柜等设施或为其预留位置。厨房操作台面颜色宜选用浅色，不应选用红色、黄色等警示颜色，表面花纹颜色与背景的色彩应有一定对比度，厨房操作台面高度宜适合坐姿操作。

4.6.2 厨房设备包括洗涤池、洗碗机、炊具、吸油烟机等，配有燃气灶具时，应采用带有自动熄火保护装置的燃气灶。

4.6.3 卫生间部品：

- 1 按照功能区划分为便溺区部品、盥洗区部品、洗浴区部品；
- 2 便溺区专用部品包括坐便器、蹲便器、坐便辅助装置，其中坐便辅助装置包含折叠助起扶手、增高座圈、升降式坐便辅助器、马桶助力架；
- 3 盥洗区专用部品包括洗面器、坐式镜子/镜柜、感应式/杠杆式水龙头、人工造瘘清洗池，洗面器宜具有易清洁、抗菌等性能，并具有容膝空间，镜柜宜设置镜前灯；
- 4 洗浴区专用部品包括花洒、恒温阀、浴凳、浴帘、截水篦子、机械浴缸、坐式淋浴器、淋浴房；
- 5 通用部品包括卷纸器、置物台、挂钩、地漏等；
- 6 采暖部品包括灯暖型浴霸、风暖型浴霸、远红外热波（碳纤维）浴霸。

4.7 设备部品

4.7.1 采暖设备按照采暖方式的不同可分为散热器、辐射供暖系统、空调系统。

4.7.2 制冷设备包含集中空调系统和房间空气调节器。

4.7.3 通风设备：

- 1 按照机械类型分为新风换气机、换气扇、建筑门窗用通风器；
- 2 换气扇可用于对小范围的空间进行换气、排出污浊气体；
- 3 动力通风器是安装在窗上或墙上通过空气微调装置来进行空气调节，分为窗式通风器和墙式通风器。

4.7.4 照明设备：

- 1 照明灯具的选用宜考虑显色指数、色温、照度、无频闪、可调节亮度等性能；
- 2 居室至居室卫生间走道墙面宜嵌装脚灯。

4.7.5 开关分为大面板开关，遥控器开关、感应器开关、带指示灯开关，开关的选用应考虑老年人的便利使用，宜选用带夜间指示灯的宽板开关。

4.7.6 插座宜选用带保护门的插座；插座和开关要结合使用者的身高、轮椅高度、辅助器具高度进行安装。

4.7.7 杀菌除臭设备包括天花板内嵌式活氧除臭装置和壁挂式活氧除臭装置。

4.8 收纳部品

4.8.1 收纳柜：

- 1 面板材料包括实木、实木集成材、复合板材、人造板材等；
- 2 根据使用功能要求配置不同形式的五金材料，包括抽屉式、导轨式、转轴式、拉篮式、升降式等；
- 3 整体收纳可设置门扇，也可采用无门扇的敞开形式。

4.8.2 独立式储藏室宜设置整体收纳。

4.9 智能管理部品

4.9.1 智能管理部品分为安全防卫设备系统、基本业务办公或信息管理系统、健康管理信息系统、养护服务系统、环境监测系统、人身安全监护系统、报警求助系统、娱乐培训系统。

4.9.2 安全防卫设备系统：

- 1 按照功能分为可视对讲系统、门禁控制系统；
- 2 可视对讲系统可用于视频监控、访客对讲等；
- 3 门禁控制系统可用于出入口控制、入侵报警等。

4.9.3 基本业务办公及信息管理系统应覆盖养老服务机构内部的日常管理业务，可根据管理需要划分或设定部门、用户、角色、权限等，为机构日常管理业务提供规范化、专业化和信息化支撑。

4.9.4 健康管理信息系统应满足对老年人健康信息采集、管理、综合评估分析和长期保存的需求，包括健康体征监测、健康档案管理、健康状况评价分析、远程健康咨询和指导、健康助手等功能，以及老年人医疗机构远程健康指导。

4.9.5 养护服务系统应满足老年人日常护理的服务需求，且应支持护理人员通过终端查阅医嘱、健康等信息。

4.9.6 环境监测系统应对老年人生活空间的温度、相对湿度、颗粒物等环境数据进行监测，为养老机构及社区环境信息化服务系统提供环境基础数据，为老年人的生活起居、户外活动等进行必要的指导。

4.9.7 人身安全监护系统应满足老年人的人身安全防护需求，可用于人员定位、人员跌倒监测。

4.9.8 报警求助系统应用于室内、室外老年人居住、活动空间对老年人意外情况（跌倒）、火灾、煤气等事故的自动识别和报警求助需求，应在有燃气设备的空间设置燃气泄漏传感设备，宜在老年人生活用房设置水源泄漏传感设备。

4.9.9 娱乐培训系统应考虑老年人听力及视觉特点，合理配置娱乐培训场所的视频、音响、灯光设施。

4.10 辅具家具部品

4.10.1 辅助器具：

1 用于防止、补偿、减轻失能、半失能老年人使用过程中存在障碍的产品、器械、设备或技术系统；

2 按照辅助功能分为个人医疗辅助器具、技能训练辅助器具、矫形器和假肢、个人生活自理和防护辅助器具、个人移动辅助器具、家务辅助器具。

4.10.2 家具部品：

1 为满足老年人及护理人员日常生活所需的家具，包括餐桌、餐椅、茶几、沙发、电视柜、电动床、床头柜、操作台、鞋柜、玄关凳、阅览桌、棋牌桌、遮挡围帘等，家具宜具有扶手功能；

2 家具部品选用时，应在使用功能、形状设计、材质选择、色彩的搭配方面满足适老化基本要求。

4.11 户外适老部品

4.11.1 室外成品坡道按照形式可分为单坡道、折返坡道、弧形坡道。

4.11.2 户外通用适老部品：

1 室外楼梯、踏步、扶手；

2 护栏、围栏；

3 室外休憩桌椅、饮水器、遮阳设施以及展示宣传橱窗等；

4 种植花坛、种植架以及室外康复设施等；

5 室外照明灯具；

6 室外无障碍停车场、无障碍停车位用标识及设备。

5 养老设施部品体系

5.1 一般规定

5.1.1 养老设施可分为室内空间和室外空间，室内空间根据功能特点划分为老年人生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房、管理服务用房和交通空间，室外空间包括室外活动场地和绿化景观。

5.1.2 本章中的符号，其中●代表应配置，⊙代表宜配置，○代表可配置。

5.2 老年人生活用房

5.2.1 老年人生活用房包括单元起居厅、居室、护理站、卫生间、洗浴等空间。

5.2.2 居室卫生间应设满足老年人盥洗、便溺需求的设施，可设洗浴设施。

5.2.3 单元起居厅内可设置就餐活动空间、起居活动空间。

5.2.4 动作辅助类扶手应设置于便溺区和盥洗区，坐便器侧方靠近墙体时，可设置L型扶手、I型扶手、斜向扶手、支撑扶手，坐便器临空侧或侧墙不承重时，可设置U型扶手、上翻扶手。

5.2.5 老年人用房部品配置应符合表 5.2.5 的规定。

表 5.2.5 老年人用房部品配置

部品名称		功能用房						
		居室	单元起居厅	护理站	备餐间	公共卫生间	公共淋浴间	会见聊天室
无障碍部品	扶手	●	●	-	-	●	●	●
	防撞板	⊙	●	⊙	⊙	⊙	⊙	●
	高差消除部品	●	●	⊙	⊙	●	●	●
	成品护角	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	标识	●	●	●	⊙	●	●	●
门窗部品	推拉门	⊙	-	○	○	⊙	⊙	⊙
	平开门	⊙	-	○	⊙	○	○	○
	窗	●	-	○	⊙	⊙	⊙	⊙
墙	弹性地材	●	●	●	●	●	●	●

顶地部品	抗菌壁纸	○	○	○	○	○	○	○
	集成吊顶	⊙	○	○	○	⊙	⊙	○
厨卫部品	坐便器	●	-	-	-	●	⊙	-
	坐便辅助装置	●	-	-	-	●	⊙	-
	蹲便器	-	-	-	-	○	○	-
	洗面池	●	●	-	-	●	●	-
	感应/杠杆龙头	●	●	-	-	●	●	-
	花洒	○	-	-	-	-	●	-
	恒温阀	○	-	-	-	-	○	-
	浴凳	○	-	-	-	-	●	-
	截水篦子	○	-	-	-	-	●	-
	坐式淋浴器	○	-	-	-	-	○	-
	洗澡机	-	-	-	-	-	○	-
	防滑垫	○	-	-	-	-	●	-
	卷纸器	●	-	-	-	●	⊙	-
地漏	●	-	-	-	-	●	-	
设备部品	散热器/辐射供暖	●	●	●	●	●	●	●
	空调系统	●	●	●	●	●	●	●
	新风系统	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	灯具	●	●	●	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●	●	●	●
收纳	升降式/拉篮式/抽屉式收纳	⊙	⊙	●	●	⊙	⊙	⊙
智能管理部品	安全防卫设备系统	-	-	-	-	-	-	-
	基本业务办公或信息管理系统	-	-	⊙	-	-	-	-
	健康管理系统	-	-	⊙	-	-	-	-
	养护服务系统	-	-	⊙	-	-	-	-
	环境监测系统	-	⊙	⊙	-	-	-	-
	人身安全监护系统	●	⊙	-	-	⊙	⊙	⊙
报警求助系统	●	●	-	-	●	●	●	

	能源管理系统	-	-	-	-	-	-	-
	娱乐培训系统	-	○	-	-	-	-	○
康复 辅助 家居	护理床	●	-	-	-	-	-	-
	床头柜	●	-	-	-	-	-	-
	遮挡围帘	●	-	-	-	-	-	-
	气垫床	○	-	-	-	-	-	-
	餐桌椅	-	⊙	-	-	-	-	-
	茶几	○	⊙	-	-	-	-	●
	沙发	○	⊙	-	-	-	-	●
	衣柜	○	-	-	-	-	-	-
	电加热保温餐车	-	-	-	●	-	-	-
	康复器具	-	-	-	-	-	-	-

5.3 文娱与健身用房

5.3.1 文娱与健身用房设置应满足老年人的相应活动需求，可设阅览室、书画室、棋牌室、多功能活动室。

5.3.2 文娱与健身用房宜配置适合老年人特点的文化娱乐设施，应选用无尖角式的阅览桌，同时其高度方便轮椅者使用。坐具应选用带靠背、扶手和软质坐垫部品。书架不宜过高，并设置在靠近坐具和阅览桌的位置。

5.3.3 文娱与健身用房部品配置应符合表 5.3.3 的规定。

表 5.3.3 文娱与健身用房部品配置

部品名称		功能用房			
		阅览室	书画室	棋牌室	多功能室
无障碍部品	扶手	●	●	●	●
	防撞板	⊙	⊙	⊙	⊙
	高差消除部品	●	●	●	●
	成品护角	⊙	⊙	⊙	⊙
	标识	●	●	●	●
门窗部品	推拉门	⊙	⊙	⊙	⊙

	平开门	⊙	⊙	⊙	⊙
	窗	●	●	●	●
墙顶地部品	弹性地材	●	●	●	●
	抗菌壁纸	○	○	○	○
	集成吊顶	○	○	○	○
厨卫部品	洗面池	○	●	●	●
	感应/杠杆龙头	○	●	●	●
设备部品	散热器/辐射供暖	●	●	●	●
	空调系统	●	●	●	●
	新风系统	⊙	⊙	⊙	⊙
	灯具	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●
收纳部品	升降式/拉篮式/抽屉式收纳	●	●	●	●
智能管理系统	人身安全监护系统	⊙	⊙	⊙	-
	报警求助系统	●	●	●	-
	娱乐培训系统	○	○	○	●
康复辅助家居	阅览桌	●	-	-	-
	书桌	-	●	-	●
	棋牌桌	-	-	●	-

5.4 康复与医疗用房

5.4.1 康复与医疗用房应设医务室、康复室，可根据所提供的医疗服务设其他医疗用房。

5.4.2 康复与医疗用房的康复室、理疗室、治疗观察室等均应配置各种符合专业要求的仪器设备，并保证室内流线畅通。

5.4.3 康复与医疗用房部品配置应符合表 5.4.3 的规定。

表 5.4.3 康复与医疗用房部品配置

部品名称		功能用房	
		医疗室	康复室
无障碍部品	扶手	●	●
	防撞板	⊙	●
	高差消除部品	●	●
	成品护角	⊙	⊙
	标识	●	●
门窗部品	推拉门	⊙	⊙
	平开门	⊙	⊙
	窗	●	●
墙顶地部品	弹性地材	●	●
	抗菌壁纸	○	○
	集成吊顶	○	○
厨卫部品	洗面池	●	●
	感应/杠杆龙头	●	●
设备部品	散热器/辐射供暖	●	●
	空调系统	●	●
	新风系统	⊙	⊙
	灯具	●	●
	开关插座	●	●
收纳部品	升降式/拉篮式/抽屉式收纳	⊙	⊙
智能管理部品	养护服务系统	●	●
	人身安全监护系统	⊙	⊙
	报警求助系统	●	●
康复辅助家居	医疗设备	●	○
	康复设备	○	●

5.5 管理服务用房

5.5.1 管理服务空间用房设置包括办公管理用房、后勤服务用房、员工用房。

5.5.2 管理服务用房部品配置应符合表 5.5.2 的规定。

表 5.5.2 管理服务用房部品配置

部品名称		功能用房						
		接待服务厅	入住登记室	值班室	厨房	洗衣房	储藏室	员工用房（休息室、浴室）
无障碍部品	扶手	●	●	-	-	-	-	-
	防撞板	⊙	●	⊙	-	-	-	●
	高差消除部品	●	●	⊙	-	-	-	●
	成品护角	⊙	⊙	⊙	-	-	-	⊙
	标识	●	●	●	●	●	●	●
门窗部品	推拉门	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	平开门	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	窗	●	●	●	●	●	●	●
墙顶地部品	弹性地材	●	●	●	●	●	●	●
	抗菌壁纸	○	○	○	○	○	○	○
	集成吊顶	⊙	○	○	○	⊙	⊙	○
厨卫部品	坐便器	-	-	-	-	-	-	●
	坐便辅助装置	-	-	-	-	-	-	-
	蹲便器	-	-	-	-	-	-	●
	洗面池	-	-	●	●	●	-	●
	感应/杠杆龙头	-	-	○	○	○	●	○
	厨房操作台	-	-	-	●	-	-	-
	厨房炊具	-	-	-	●	-	-	-
	花洒	-	-	-	-	-	-	●
	恒温阀	-	-	-	-	-	-	○
	浴凳	-	-	-	-	-	-	○
截水篦子	-	-	-	-	-	-	⊙	

	坐式淋浴器	-	-	-	-	-	○	-
	洗澡机	-	-	-	-	-	○	-
	防滑垫	-	-	-	-	-	●	⊙
	卷纸器	-	-	-	-	-	⊙	●
	地漏	-	-	-	-	-	●	●
设备部 品	散热器/辐射供暖	●	●	●	●	●	●	●
	空调系统	●	●	●	●	●	●	●
	新风系统	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	灯具	●	●	●	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●	●	●	●
收纳	升降式/拉篮式/抽 屉式收纳	●	●	●	●	●	●	●
智能管 理部品	安全防卫设备系 统	●	-	-	-	-	-	-
	基本业务办公或 信息管理系统	●	⊙	⊙	-	-	-	-
	健康管理系统	●	⊙	⊙	-	-	-	-
	养护服务系统	-	⊙	⊙	-	-	-	-
	环境监测系统	●	⊙	⊙	-	-	-	-
	人身安全监护系 统	●	⊙	⊙	-	-	-	⊙
	报警求助系统	○	●	⊙	⊙	-	-	●
	能源管理系统	-	-	⊙	-	-	-	-
	娱乐培训系统	-	-	-	-	-	-	○
康复辅 助家居	护理床	-	-	-	-	-	-	-
	床头柜	-	-	-	-	-	-	-
	遮挡围帘	-	-	-	-	-	-	-
	气垫床	-	-	-	-	-	-	-
	餐桌椅	-	-	-	-	-	-	-
	茶几	●	●	-	-	-	-	-
	沙发	●	●	-	-	-	-	-
	衣柜	-	-	-	-	-	-	●

	电加热保温餐车	-	-	-	-	-	-	-
	康复器具	-	-	-	-	-	-	-

5.6 交通空间

5.6.1 交通空间包括公共出入口、公共走廊、楼梯间、电梯厅。

5.6.2 公共走廊两侧均宜设置扶手，当走廊宽度不足、走廊一侧门过多时，应保证一侧设置扶手，楼梯两侧均应设置扶手。

5.6.3 交通空间部品配置应符合表 5.6.3 的规定。

表 5.6.3 交通空间部品配置

部品名称		功能空间			
		出入口	走廊	楼梯间	电梯厅
无障碍部品	扶手	●	●	●	●
	防撞板	⊙	●	●	●
	高差消除部品	●	●	⊙	⊙
	成品护角	⊙	⊙	⊙	⊙
	标识	●	●	●	●
	电梯	-	-	-	●
	楼梯升降装置	-	-	⊙	-
门窗部品	电动感应平开门	⊙	-	-	-
墙顶地部品	弹性地材	●	●	●	●
	抗菌壁纸	○	○	○	○
	集成吊顶	⊙	○	○	○
	雨篷	●	-	-	-
设备部品	散热器/辐射供暖	●	●	●	●
	空调系统	●	●	●	●
	新风系统	⊙	⊙	⊙	⊙
	灯具	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●
智能	安全防卫设备系统	-	-	-	-

管理 部品	人身安全监护系统	●	●	●	●
	报警求助系统	●	●	●	●
辅具 家居 部品	休息座椅	●	●	-	⊙

5.7 室外活动场地和绿化景观

5.7.1 室外活动场地应设有满足老年人室外休闲、健身、娱乐等活动的设施。

5.7.2 室外活动场地应设置室外休憩桌椅、饮水机、遮阳设施、展示宣传橱窗以及照明灯具，在有高差处应设置成品坡道和坡道扶手。

5.7.3 室外无障碍停车场、无障碍停车位应设有显著标识。

5.7.4 室外绿化景观应设置种植花坛、种植架，宜设置失智老人花园。

6 适老居住建筑部品体系

6.1 一般规定

6.1.1 适老居住建筑可按功能空间及特点划分为套内空间、公共空间、户外活动空间。

6.1.2 本章中的符号，其中●代表应配置，⊙代表宜配置，○代表可配置。

6.2 套内空间

6.2.1 套内空间可分为起居室、卧室、厨房、卫生间、过道、储藏间、阳台。

6.2.2 起居室、长过道及卧室床头宜安装多点控制的照明开关，应选用带夜间指示灯的宽翘板开关，开关的安装位置应醒目。

6.2.3 卫生间地面颜色宜选用浅色，不应选用红色、黄色等警示颜色，地面有花纹时，其颜色与背景的色彩有一定的对比度。

6.2.4 套内空间部品配置应符合表 6.2.4 的规定。

表 6.2.4 套内空间部品配置

部品名称		功能空间						
		起居室	卧室	过道	卫生间	储藏间	阳台	厨房
无障碍部品	扶手/栏杆	●	●	●	●	●	●	○
	防撞板	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	○	○
	高差消除部品	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	成品护角	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	○	○
门窗部品	推拉门	⊙	⊙	-	⊙	⊙	⊙	⊙
	平开门	○	○	○	○	○	○	○
	窗	●	●	-	⊙	⊙	●	●
墙顶地部品	弹性地材	●	●	●	●	●	●	○
	防滑瓷砖	○	○	○	○	○	○	⊙
	抗菌壁纸	○	○	○	○	○	○	○
	集成吊顶	○	○	○	●	○	○	⊙

厨卫部 品	坐便器	-	-	-	●	-	-	-
	坐便辅助 装置	-	-	-	●	-	-	-
	洗面池	-	-	-	●	-	○	-
	感应/杠杆 龙头	-	-	-	⊙	-	⊙	⊙
	花洒	-	-	-	●	-	-	-
	恒温阀	-	-	-	⊙	-	-	-
	浴凳	-	-	-	●	-	-	-
	截水篦子	-	-	-	●	-	-	-
	坐式淋浴 器	-	-	-	○	-	-	-
	防滑垫	-	-	-	●	-	-	-
	卷纸器	-	-	-	●	-	-	-
	地漏	-	-	-	●	-	-	-
	操作台	-	-	-	-	-	-	●
	厨房炊具	-	-	-	-	-	-	●
	洗涤池	-	-	-	-	-	-	●
设备部 品	散热器/辐 射供暖	●	●	●	●	●	●	●
	空调系统	●	●	●	●	●	●	●
	新风系统	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	灯具	●	●	●	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●	●	●	●
收纳	升降式/拉 篮式/抽屉 式收纳	●	●	⊙	●	●	●	●
智能管 理部品	安全防卫 设备系统	●	-	-	-	-	-	-
	人身安全 监护系统	●	●	●	●	●	●	●
	报警求助 系统	●	●	●	●	●	●	●
康复辅 助家居	护理床	-	●	-	-	-	-	-
	床头柜	-	●	-	-	-	-	-
	衣柜	-	●	-	-	-	-	-

	餐桌椅	●	-	-	-	-	-	
	茶几	●	-	-	-	-	-	
	沙发	●	-	-	-	-	-	
	玄关凳	●	-	-	-	-	-	
	低位晾衣装置	-	-	-	-	-	-	●

6.3 公共空间

6.3.1 公共空间包括建筑物的出入口，公用走廊、楼梯间、侯梯厅。

6.3.2 公共空间部品配置应符合表 6.3.2 的规定。

表 6.3.2 公共空间部品配置

部品名称		功能空间			
		出入口	公用走廊	楼梯间	侯梯厅
无障碍部品	扶手	●	●	●	●
	防撞板	⊙	●	⊙	⊙
	楼梯防滑条	-	-	●	-
	成品护角	⊙	●	⊙	⊙
	标识	●	●	●	●
门窗部品	平开门	●	⊙	⊙	-
	电动开门辅助装置	○	-	-	-
	窗	-	⊙	⊙	-
墙顶地部品	弹性地材	●	●	●	●
	防滑瓷砖	○	○	○	○
	抗菌壁纸	○	○	○	○
	集成吊顶	○	○	○	○
设备部品	应急照明装置	●	●	●	●
	开关插座	●	●	●	●
智能管理部品	安全防卫设备系统	●	-	-	-
	人身安全监护系统	●	●	●	●
	报警求助系统	●	●	●	●

6.4 户外活动空间

6.4.1 户外活动空间包括活动场地、步行道路、绿化景观。

6.4.2 户外活动空间部品配置应符合表 6.4.2 的规定。

表 6.4.1 户外活动空间部品配置

部品名称		功能空间			
		活动场地	步行道路	绿化景观	停车场
户外适老部品	护栏/围栏	●	⊙	⊙	⊙
	室外休憩桌椅	○	●	●	-
	遮阳设施	-	⊙	⊙	-
	展示宣传橱窗	●	-	-	-
	室外照明灯具	●	●	●	●
	种植花坛、种植架	-	-	●	-
	健身器材	●	-	-	-
	室外扶手	-	●	○	●
	轮椅坡道	-	●	-	●
	饮水机	-	○	-	-
标识	●	●	●	●	

7 既有住宅适老化改造部品体系

7.1 一般规定

- 7.1.1 既有住宅适老化改造可按空间划分为室内空间、室外空间。
- 7.1.2 室内空间适老化改造应以辅助生活为主，包含动作与移动辅助、如厕与沐浴辅助、起居安全与保障辅助等。
- 7.1.3 室外空间适老化改造主要为动作辅助与通行便利。
- 7.1.4 本章中的符号，其中●代表应配置，⊙代表宜配置，○代表可配置。

7.2 动作与移动辅助

- 7.2.1 在室内不同的使用空间之间，应设置减少地面高差的通行类无障碍部品。
- 7.2.2 扶手的设置不应影响正常的室内通行。
- 7.2.3 动作与移动辅助部品配置应符合表 7.2.3 的规定。

表 7.2.3 动作与移动辅助部品配置

部品类型	部品名称	配置需求
无障碍部品	消除高差部品	●
	楼梯防滑条	●
	成品护角	⊙
	防撞板	●
	步行辅助类扶手	●
	动作辅助类扶手	⊙
	防护栏杆	⊙

7.3 如厕与沐浴辅助

- 7.3.1 如厕与沐浴辅助部品应以辅助居住者在卫生间的行动为主，在保证安全的前提下兼顾使用的便利。
- 7.3.2 如厕与沐浴辅助时应以固定部品和可移动的辅具家居部品协同使用为原则。
- 7.3.3 如厕与沐浴辅助部品配置应符合表 7.3.3 的规定。

表 7.3.3 如厕与沐浴辅助部品配置

部品类型	部品名称	配置需求
无障碍部品	动作辅助类扶手	●
厨卫部品	坐便辅助装置	●
	浴凳	●
	沐浴轮椅	⊙
	浴室防滑垫	⊙
智能管理部品	人身安全监护系统	○

7.4 起居安全与保障辅助

7.4.1 关键区域应设置保障起居安全的辅助部品。

7.4.2 日间活动空间中设置的辅具家居部品应能使居住者能正常完成日常生活行为。

7.4.3 起居安全与保障辅助部品配置应符合表 7.4.3 的规定。

表 7.4.3 起居安全与保障辅助部品配置

部品类型	部品名称	配置需求
无障碍部品	楼道升降机	○
	可移动扶手	⊙
辅具家居部品	玄关凳	⊙
	移动坐便椅	⊙

7.5 室外空间

7.5.1 扶手的设置应实现居住者的室外交通室外空间或动作辅助保障。

7.5.2 室外通行中对于不同高差的区域，应根据通行与可具备的辅助条件选择适老化部品。

7.5.3 室外空间部品配置应符合表 7.5.3 的规定。

表 7.5.3 室外空间部品配置

部品类型	部品名称	配置需求
户外适老部品	室外独立扶手	●
	坡道板、轮椅坡道	●
	固定坡道	⊙
	垂直升降平台	○
	轮椅升降机	○
	座椅电梯	○

附录A 既有住宅适老化改造部品选用要点

- A.0.1** 既有住宅适老化改造部品设计和制造，应考虑既有住宅的特征，研发对结构损伤小、安装空间小，容错率高，接口安装简便的适老化部品。
- A.0.2** 部品选用前应确认改造部品的实际使用效果，并结合改造项目的实际情况核准改造部品的适用情况。
- A.0.3** 改造部品选用前，应了解使用者的使用习惯，结合使用特点合理选择有相关配合要求的部品。
- A.0.4** 当具备多种改造方案时，应以无安全隐患区域作为选择改造方案的决定条件，同时还应方便老年人的使用。
- A.0.5** 适老化改造部品的设置时，除应满足老年使用者的使用目的，还应考虑照料者的使用需求。
- A.0.6** 增设适老化改造部品时，应综合考虑增设部位相关部品和设备设施的原有使用情况，增设后不应影响原有设备设施的功能使用。
- A.0.7** 增设扶手前应了解扶手安装的实际目的，并与使用者确认后再进行改造，应避免增设不当、多余增设或增设不足。
- A.0.8** 在有高差的交接区域设置长凳时，应综合考虑高差两侧的实际高度和安装完成后的有效使用高度。
- A.0.9** 设置浴缸时，应综合匹配浴缸内外的高度，高度差均不应影响进、出浴缸两个环节的使用。
- A.0.10** 坡道应设置在存在高差的区域，且设置后不应造成使用不便。
- A.0.11** 既有住宅建筑套内整体改造时，应首先考虑整体厨房、整体卫浴等模块化部品，保证其安装尺寸。
- A.0.12** 既有住宅改造时宜在条件允许时进行管线分离，将管线敷设在架空地板、空腔隔墙和吊顶中，并在必要的部位设检修口

本规范用词说明

1 为了便于在执行本规范条文时区别对待，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，采用“可”。

2 规范中指定应按其他有关标准、规范执行时，采用“可”。“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中国房地产业协会标准

养老设施与适老居住建筑
部品体系标准

条文说明

目 次

1	总则	33
2	术语和定义	34
3	基本规定	35
4	部品分类	36
4.2	无障碍部品	36
4.3	墙顶地部品	36
4.4	门窗部品	36
4.5	标识部品	36
4.6	厨卫部品	37
4.7	设备部品	37
4.8	收纳部品	37
4.9	智能管理部品	37
4.10	辅具家具部品	38
5	养老设施部品体系	39
5.2	老年人生活用房	39
5.3	文娱与健身用房	39
5.6	交通空间	39
7	既有住宅适老化改造部品体系	40
7.1	一般规定	40
7.2	动作与移动辅助	40
7.3	如厕与沐浴辅助	40
7.4	起居安全与保障辅助	41
7.5	室外空间	41
	附录 A 既有住宅建筑改造适老化部品选用要点	42

1 总 则

1.0.1 随着我国社会老龄化进程的不断加剧，对老年建筑的需求显得尤为明显，党中央、国务院高度重视养老服务基础设施建设。为解决老年建筑中存在适老化部品体系缺失的问题，本标准从适老化部品分类、养老设施适老化部品配置体系、适老居住建筑适老化部品、既有住宅适老化改造部品配置体系等方面，从标准化层面规范适老化部品生产供应链的总体体系引导，为建设方、设计方提供适老化部品的配套选用依据，同时为施工方提供便利的部品体系化管理方法。

1.0.2 我国标准中常见的老年建筑分为老年人居住建筑和养老设施建筑，本标准中对于适老居住建筑特指老年人居住建筑和户外用于老年人活动的场所。养老设施和适老居住建筑在开发实践中，亟需建立部品配置体系进而指导设计建造，本条规定了本标准的适用范围，适用于室内外及公共空间中养老设施部品体系、适老居住建筑部品体系、既有住宅适老化改造部品体系构建。

2 术语和定义

2.0.1~2.0.3 养老设施、老年人全日照料设施、老年人日间照料设施的定义采用《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450-2018 中 2.0.1 中对老年人照料设施的定义。

2.0.4~2.0.7 适老居住建筑、老年人住宅、老年人公寓的定义采用《老年人居住建筑设计规范》GB 50340-2016 中 2.0.1 中对老年人居住建筑、老年人住宅、老年人公寓的定义

2.0.8 部品的定义修改采用《住宅部品术语》GB/T 22633-2008 中 2.1 中对住宅部品的定义和 GB/T 51231-2016 中 2.1.11 中对部品的定义。

3 基本规定

3.0.2 认证作为产品合格评定的方式之一，我国已将推行产品认证制度作为提高产品质量的重要手段。认证能指导使用者选购满意的产品，给生产制造者带来信誉，帮助生产企业建立健全有效的质量体系，在建筑工程领域是确保产品质量、保障相关方利益的有效手段。加强产品认证的推行，可有效降低工程质量的不确定性，提升产品质量的可靠程度。

3.0.3 根据《医疗建筑集成化装配式内装修技术标准》中的规定，部品选型时应明确与老年人相关的技术参数，如隔声、防火、防水、抗撞击、抗菌、环保、安全要求等。选用可循环利用的部品，可有效减少建筑垃圾的产生。

3.0.4 在《民用建筑设计统一标准》中对无障碍设施进行了明确了术语定义，无障碍设施是保障人员通行安全和使用便利，与民用建筑工程配套建设的设施。因此本标准中涉及的部品均与建设无障碍设施相关的部品，主要功能为满足安全通行和使用便利的两项功能的部品。

3.0.5 部品的选用应与设计相结合，共同实现无障碍要求，例如消防栓、灭火器的公共安全问题，宜通过嵌入式设计的手段实现无障碍要求。

4 部品分类

4.2 无障碍部品

4.2.1 步行辅助类扶手为老年人及行动不便者提供上下行走时的支撑。动作辅助类扶手可以起到支撑身体重心和维持平衡的作用，协助老年人安全地完成起坐、下蹲、转身等动作。

4.2.2 防护部品主要指防撞保护和消除高差类部品。

4.2.3 养老设施中通常将电梯做细分，通常设置供老年人、家属、工作人员、参观人员使用的客梯；供工作人员使用的餐梯、货梯、污物梯。本标准提出适用于障碍群体的电梯，包括无障碍电梯、医用电梯、可容纳担架电梯。

4.3 墙顶地部品

4.3.1 地面铺装采用干式工法安装的装饰部品或装饰部件，可起到对建筑地面的保护和装饰作用。

4.3.2 养老设施与老年人居住建筑中隔墙面层材料的选用应考虑环保性和抗菌性。

4.3.3 集成吊顶属于板块吊顶的一种形式，既有板块吊顶的装饰功能，又有特殊的功能模块。集成吊顶的功能模块分为采暖模块、通风模块、照明模块、其他模块。

4.4 门窗部品

4.4.1 公共区域的门应便于轮椅或担架进出，宜采用向外开启平开门或电动感应平移门，公共疏散通道的防护防火门扇和公共通道的分区门扇，应安装透明的防火玻璃，防火门的闭门器应带有阻尼缓冲装置。

4.5 标识部品

4.5.1 在我国国家标准 GB/T 51223-2017《公共建筑标识系统技术规范》中对建筑标识和标识系统分别作了如下分类：

序号	分类方式	标识类别
1	传递信息的属性	引导类标识、识别类标识、定位类标识、说明类标识、限制类标识
2	标识本体设置安装方式	附着式标识、吊挂式标识、悬挑式标识、落地式标识、移动式标识、嵌入式标识
3	显示方式	静态标识、动态标识
4	感知方式	视觉标识、听觉标识、触觉标识、感应标识、交互式标识
5	设置时效	长期性标识、临时性标识

4.5.2 标识的形式类型是设计师在实践中需要重点考虑的,因其分类对设计标准的具体条文有着巨大影响

4.6 厨卫部品

4.6.1~4.6.2 厨房分为简易厨房、开敞式厨房、独立式厨房,整体厨房均可应用于这三种形式的厨房中,包含厨房家具和厨房设备。

4.6.3 卫生间部品按照功能区分分为便溺区部品、盥洗区部品、洗浴区部品。

4.7 设备部品

4.7.1 设备部品主要包括采暖设备、制冷设备、通风设备、照明设备以及杀菌除臭设备。

4.8 收纳部品

4.8.1 收纳家具的形式与材质,与收纳所处的功能空间存在一定的关联性,不同的功能空间选用的收纳家具具有一定的专属性。

4.9 智能管理部品

4.9.1 智能管理部品分为安全防卫设备系统、基本业务办公或信息管理系统、健康管理系统、养护服务系统、环境监测系统、人身安全监护系统、报警求助系统、娱乐培训系统。

4.10 辅具家具部品

4.10.2 家具的选用需符合老年群体的需求特征。例如家具的圆角设计；满座轮椅使用的设计尺寸；防滑、透气、易清洁的座面选择；软硬度事宜的沙发坐垫；恰当的隐性功能扶手等。

5 养老设施部品体系

5.2 老年人生活用房

5.2.4 老年人用房中卫生间的扶手应选用动作辅助类扶手，设置于便溺区和盥洗区，坐便器侧方靠近墙体时，可设置 L 型扶手、I 型扶手、斜向扶手、支撑扶手，坐便器临空侧或侧墙不承重时，可设置 U 型扶手、上翻扶手。沙发床使用灵活，便于特殊情况下的功能使用。卫生间地面颜色宜选用浅色，不应选用红色、黄色等警示颜色，地面有花纹时，其颜色与背景的色彩有一定的对比度。

5.3 文娱与健身用房

5.3.1 文娱与健身用房阅览桌应选用无尖角式的，同时其高度应方便轮椅者使用。坐具应选用带靠背、扶手和软质坐垫部品。书架不宜过高，并设置在靠近坐具和阅览桌的位置。

5.6 交通空间

5.6.1 公共走廊两侧均宜设置扶手，当走廊宽度不足、走廊一侧门过多时，应保证一侧设置扶手，楼梯两侧均应设置扶手。

7 既有住宅适老化改造部品体系

7.1 一般规定

7.1.1 既有住宅建筑就建筑本身而言已经使用了一定的时间，在既有住宅建筑中的居住者，不仅对室内空间有着一定的适老化改造需求，对住宅建筑室外空间的使用也有很强的适老化使用需求。所以对既有住宅建筑适老化改造时，应包含室内空间和室外空间两个部分。

7.1.2 与适老居住建筑的理念有明显的不同，室内空间的功能已相对固定，改变空间布局时，应以适老居住建筑部品体系为依据，在不改变室内空间的功能前提下，适老化改造更多地是辅助居住者的日常生活。

7.1.3 室外空间中存在大量的设备设施，在室外空间中增设这些设备设施，应属于健康需求，包含在养老设施部品体系的公共空间配置中，所以对于室外空间的适老化改造，应以满足动作和辅助为主，实现居住者交通或抵达这些设备设施的目的。

7.2 动作与移动辅助

7.2.1 既有住宅建筑中室内不同的使用空间，往往存在地面材料种类多样，构造措施有设计要求等情况，例如在住宅建筑设计中卫生间的地面完成高度要低于起居室或卧室，起居室采用瓷砖地面与卧室采用木地板地面往往也存在一定的高差，为了减少高差或消除高差，采用通行类的无障碍部品可实现减少高差产生的目的。

7.2.2 有时候在室内空间中设置扶手的初衷是为了便于通行，但往往没有考虑到通行本身的最低要求，盲目的、多余的设置扶手，有可能会影响到正常的室内通行。

7.3 如厕与沐浴辅助

7.3.1 据统计，居住者在使用卫生间出现危险和事故的比例，较居住建筑中的其他使用空间更多，所以既有住宅建筑在如厕和沐浴辅助时，应着重考虑使用者的行为特征。

7.3.2 既有住宅建筑卫生间适老化改造时，不能以完全改变所有使用设施为目的，要在尽可能保留现有设备设施的基础上，增设合理的固定部品，在辅具家居部品为协同使用为原则，尽可能的不改变现有的设备设施。

7.4 起居安全与保障辅助

7.4.1 关键区域是指居住者在日常生活中经常使用的区域或地点。

7.4.2 日间活动是居住者在室内空间中停留空间最长的项目,设置的部品不应降低居住者正常的日常生活行为要求与质量。

7.5 室外空间

7.5.1 室外空间的固定扶手,最主要的设置目的就是使得居住者能到自主到达特定的设备设施地点。

7.5.2 室外通行中消除高差的适老化部品种类繁多,在部品的选择上重点要考虑通行荷载,以及适老化部品使用过程中有无辅助条件的考虑。

附录 A 既有住宅建筑改造适老化部品选用要点

A.0.1 既有住宅适老化改造中选用的部品,和新建建筑选用的部品,有一定的不同,主要还是由于既有住宅改造过程中会对建筑主体结构产品损伤,同时适老化改造部品的安装空间相对较小,安装部位千差万别,这就要求适老化改造部品应具备容错率高、结构安装简便的特点,以便提升适老化改造部品的使用广度和安装效率。

A.0.2 市场上针对既有住宅适老化改造的部品种类很多,可应对多种适老化改造需求。但同一种改造部品在不同改造项目中的适用情况不尽相同,有时也会产生相反的使用效果,例如同样都是 5mm 门槛高差的室内门,对于具备 1m 以上的通行条件下基本没有问题,但在卫生间等狭小空间的门口设置时,进入卫生间也无大问题,退出卫生间就会产生非常大的阻碍。所以在部品选用前应重点确认与具体改造项目的适用程度,详细核准具体使用条件。

A.0.3 既有住宅适老化改造,是一项非常有针对性的工作,其最重要的针对点就是改造项目的实际使用者。对使用者的使用习惯的了解,针对特殊情况选用改造部品,是实现适老化改造效果最重要的环节。同时选用的改造部品,也应关注其相关部品的配合关系,只有合理选择有配合要求的部品时,才能真正达到适老化改造目的。

A.0.4 既有住宅适老化改造,往往会有多种方案可选,取舍这些方案首先应以无安全隐患区域作为首要目标,在确保安全的条件下,再选择最适合老年人使用的改造方案。例如在卧室通往卫生间的路径上设置扶手让老年人通行,和重新设置卫生间地点相比,变更卫生间地点或采用可移动的坐便器,可有效避免产生安全隐患区域,同时也方便了老年人使用。

A.0.5 适老居住建筑的使用者包括老年使用者和照料者,在满足老年使用者的使用目的的同时,还应全面考虑照料者的使用需求。设施不当时,可能会造成照料者在照料过程中使用不便,或照料者在独自使用时产生安全风险。

A.0.6 增设的适老化改造部品,在满足改造后的使用功能时,还应保证原有设备设施的正常使用,例如在改变室内平开门的开启方向后,虽然消除了行动流线中不安全的状况,方便了室内平开门的通行使用,但如果没有考虑原有灯具的开关位置,往往会使得灯具开关操作变得麻烦,反而影响到行动流线。

A.0.7 增设扶手是既有住宅适老化改造中最常用的做法，可增加老年人的独自活动范围，但很多改造工程在设计或施工前，没有具体了解本改造项目所服务的老年人对扶手安装的实际需求和目的，盲目增设扶手，反而没有达到增设扶手的目的。应在增设扶手前，设计/施工单位应详细了解老年人对于扶手安装的实际目的，并将改造方案与使用者确认后，有条件的情况下可以模拟安装后的情况，演示并确认后，再进行改造施工。

A.0.8 住宅建筑门厅位置经常是高差的交接区域，同时此部位又作为进出住宅户内更衣换鞋的使用区域，很有必要在此处设置长凳。但如果没有考虑到长凳跨越高差交接区域前后的实际高度和安装完成后的有效使用高度，就会造成在高度较大的一侧长凳就坐无法使用，手扶使用又高度太低也无法使用。

A.0.9 老年人使用浴缸时，分为进入浴缸和退出浴缸两个环节。当浴缸外的高度超出浴缸内高度很多时，就会造成退出浴缸产生很大的人身危险；而浴缸外的高度小于浴缸内高度很多时，进入浴缸会变得非常吃力。所以浴缸内外的高度和高度差均应控制在一个合理的范围内。

A.0.10 不是所有存在高差的区域都应设置坡道，例如在住宅建筑室内卧室与卫生间交叉区域较小的地方，坡道的设置往往会造成使用者不方便使用，或造成一定的安全隐患。这种情况下，可以不设置坡道，或增加相应的扶手替代坡道，或将坡道和扶手结合设置，以提升使用方便程度。

A.0.11 整体厨房、整体卫浴等模块化部品的功能完善、性能优异、使用可靠，应在既有住宅建筑套内整体改造时，首先考虑其设置条件，确定满足模块化部品的设计和安装施工后，其他改造部品再与之搭配相应的构造。一方面要保证模块化部品的尺寸要求，另一方面也要配合其他部品设置预留预埋条件，以及水、暖、电等的设备设施接口配备。

A.0.112 管线分离可有效避免对建筑主体结构的破坏，保证其使用年限；同时管线分离的设置便于未来的维护改造，实现建筑长寿化。