|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 91.100.01 |
| CCS | |  | | --- | |  |   XX |

团体标准

T/AQB XX—2025

XX

既有建筑屋面外墙渗漏修缮工程规范

Code for repair and renovation of roof and exterior wall leakage in existing buildings

2025 - X - XX发布

2025 - XX - XX实施

|  |  |
| --- | --- |
| 安徽省质量品牌促进会 | 发布 |
| 安徽省防水防腐保温行业协会 |

目次

[前言 II](#_Toc196397408)

[1 范围 1](#_Toc196397409)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc196397410)

[3 术语和定义 1](#_Toc196397411)

[4 查勘 1](#_Toc196397412)

[5 修缮方案 2](#_Toc196397413)

[6 施工 3](#_Toc196397414)

[7 验收 4](#_Toc196397415)

[8 维护与保养 4](#_Toc196397416)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由安徽省防水防腐保温行业协会提出。

本文件由××××归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

既有建筑屋面外墙渗漏修缮工程规范

* 1. 范围

本文件规定了既有建筑屋面、外墙渗漏修缮工程的查勘、修缮方案制定、施工、验收以及维护与保养的要求。

本文件适用于各类既有民用建筑和一般工业建筑的屋面、外墙渗漏修缮工程。

* 1. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50210 建筑装饰装修工程质量验收规范

GB 50300 建筑工程施工质量验收统一标准

GB/T 50328 建设工程文件归档规范

GB 50345 屋面工程技术规范

GB/T 50429 建筑防腐蚀工程施工质量验收规范

GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范

JGJ/T 53 建筑外墙防水工程技术规程

* 1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

既有建筑

已经建成并投入使用的建筑物。

渗漏率

在规定的检测条件下，渗漏水量与检测面积或体积的比率，用于量化渗漏程度。

隐蔽工程

在修缮施工过程中，被下一道工序所掩盖，无法直接进行质量检查的工程。

1. 如屋面防水层下的保温层、外墙内的防水增强层等隐蔽于后续工序中的构造层次。
   1. 查勘
      1. 查勘内容
         1. 渗漏部位定位与范围界定

使用渗漏检测仪器并结合现场观察，定位屋面、外墙渗漏位置。采用全站仪、激光测距仪测量渗漏区域边界，绘制渗漏位置图，标注建筑结构尺寸、管道走向等信息。

* + - 1. 渗漏原因分析

结合建筑设计资料、施工记录、使用年限、环境因素等，分析渗漏原因，包括建筑结构变形、材料化学腐蚀、周边新建工程影响等。

* + - 1. 建筑结构安全评估

由结构检测单位采用无损检测、结构荷载计算等方法，评估渗漏对建筑结构的损坏，检查墙体、屋面混凝土强度、钢筋锈蚀、砌体抗压强度等指标，判定结构安全性及加固需求。

* + - 1. 周边环境考察

考察建筑物周边地形地貌、排水系统、绿化布局及相邻建筑情况，分析地形积水、排水通畅性、植物根系影响及相邻建筑施工 / 使用对防水性能的影响。

* + - 1. 既有防水保温系统评估

调查原有防水、保温系统的材料类型、铺设方式、施工工艺、使用年限，通过抽样检测、实验室分析，评估材料性能衰减及与基层粘结强度，判断对渗漏的影响。

* + - 1. 渗漏影响评估

评估渗漏对室内装修、电气设备、家具的损坏，检测室内空气质量及霉菌等有害物质，判断对人体健康的影响。

* + 1. 查勘方法
       1. 多方法查勘

采用目测、仪器检测、取样分析、资料查阅、走访调查等方法查勘。

* + - 1. 仪器检测

使用电子渗漏检测仪、红外热成像仪、超声波检测仪等，检测屋面、外墙渗漏点、内部隐患及结构缺陷。

* + - 1. 取样分析

取样防水、保温材料及建筑结构构件，送实验室检测物理性能、化学成分、力学性能等，为修缮方案提供依据。

* + - 1. 资料查阅

查阅设计图纸、施工记录、竣工验收资料、维修档案，了解建筑原始设计、施工及维修历史。

* + - 1. 走访调查

走访使用单位、管理人员、住户，了解渗漏发生时间、频率、季节规律及使用异常情况

* 1. 修缮方案
     1. 修缮目标与范围

依据查勘结果，明确修缮目标（消除渗漏、恢复防水功能、延长建筑寿命等）及范围（屋面、外墙具体楼层、区域，相邻结构或室内装修处理）。

* + 1. 修缮材料与工艺选择

根据渗漏原因、建筑结构、环境条件及经济性，选择修缮材料与工艺，优先采用环保、节能、耐久性好的新型材料，明确施工流程、技术参数及操作要点。

* + 1. 施工步骤与工艺要求

制定施工步骤，绘制施工工艺流程图，编号说明施工环节，明确工序顺序、施工方法、质量控制要点及检验标准。

* + 1. 安全与环保措施

制定安全保障措施（安全教育、防护用品、安全标识、操作规程）及环境保护措施（减少噪音、粉尘、污水、废弃物污染）。

* + 1. 施工进度与资源配置

根据工程规模、难度及现场条件，制定施工进度计划，明确各阶段时间节点，配置施工人员、材料、设备。

* + 1. 质量保障与监督机制

建立质量保障体系，明确施工、监理、建设单位责任，制定质量检验计划（项目、频率、方法、标准），加强施工监督，关键工序和重要部位实行旁站监理。

* 1. 施工
     1. 施工准备
        1. 材料与设备要求

施工材料应具备质量证明文件、产品合格证及检测报告。进场材料需检验品种、规格、型号、数量及外观质量，符合设计要求。防水卷材、防水涂料、密封胶等需复试的材料，应按规定见证取样送检，合格后方可使用。

* + - 1. 人员要求

施工人员应持证上岗。

* + - 1. 场地要求

施工现场应划分材料堆放区、设备停放区、施工操作区、办公区及生活区，设置安全警示标识。围挡坚固美观，高度符合规定。搭建临时水电线路、仓库、加工棚等设施，满足施工条件。

* + - 1. 施工协调

施工前，施工单位应与建设、监理、设计、物业管理单位及周边居民沟通协调，提交施工组织设计和开工报告，经批准后开工。协调物资运输、垃圾清运等事宜，向居民发布施工通知，告知施工时间、内容、影响及防护措施。

* + 1. 施工过程控制
       1. 施工执行

按审批方案施工，不得擅自更改工艺和顺序，施工人员应熟悉方案及操作规程。

* + - 1. 质量检验

1. 建立自检、互检、专检制度，工序完成后依次进行检验；
2. 关键工序（防水层施工、节点处理、密封胶嵌缝等）应旁站监理，确保质量符合要求。
   * + 1. 施工记录

记录施工日期、部位、人员、材料、质量检查等信息，真实准确，及时归档。收集材料检验报告、隐蔽工程验收记录等，建立工程档案。

* + - 1. 安全环保

1. 遵守安全规程，定期安全检查，消除隐患；
2. 处理施工噪音、粉尘、污水、废弃物，设置垃圾收集容器，工完场清。
   1. 验收
      1. 验收标准

验收应按照GB 50300《建筑工程施工质量验收统一标准》和GB 50210《建筑装饰装修工程质量验收规范》的相关规定进行。

* + 1. 验收内容

验收应包括但不限于以下内容：

- 修缮工程的外观质量；

- 渗漏问题的解决情况；

- 施工记录的完整性和准确性。

-48h喷淋实验（建议增加此项）



* + 1. 验收程序

验收应按照以下程序进行：

- 施工单位自检；

- 监理单位验收；

- 建设单位组织竣工验收。

* 1. 维护与保养
     1. 维护

建立定期检查制度，使用单位应每 6 个月对屋面、外墙进行全面检查，内容包括外观质量、渗漏情况、防水密封材料老化状况等。

安排专人日常巡查，重点检查屋面排水口畅通性、外墙裂缝及渗漏痕迹，发现问题及时记录并处理。

及时修补检查中发现的轻微损坏，防止问题扩大。

* + 1. 保养

根据防水、保温材料特性定期维护保养，修复或更换异常材料。

定期清理屋面、外墙排水系统，确保排水畅通。

保持建筑物周边环境整洁，修剪绿化植物防止根系破坏建筑。

