

常见房建工程质量通病防治 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E5_B8_B8_E8_A7_81_E6_88_BF_E5_c67_491051.htm 散水坡渗水通病与防治 地下室一层外墙顶部向下洇湿渗水，有的发黑发霉，破坏了室内环境，加大了室内湿度。原因分析 1) 散水坡与结构主体墙身未断开。 2) 纵横向伸缩缝设置不合理，不能适应升、降而产生裂缝。 3) 散水坡宽度小于挑檐长度，散水坡起不到接水作用。 4) 散水坡低于房区路面标高，雨水排不出去，导致积水。 5) 散水坡结构埋置深度未超过冻结层，受冻后散水坡结构遭受破坏，产生裂缝，导致渗水。 预防措施 1) 散水坡的基础的埋置深度应超过冻结层，基础应采用毛石、砂、炉渣等材料。垫层应用碎石混凝土，结构应密实、牢固。 2) 散水坡应从垫层到找平层和面层与墙身勒脚断开，防止建筑物沉降时破坏散水结构的整体性。要按房屋建筑轴线设置温度缝，防止因温度变化酿成散水坡伸缩而损坏散水坡。 3) 屋面无组织排水房屋的散水坡宽度应宽于挑檐板150~200，使雨水能落在散水坡上。 4) 散水坡的坡向和坡度必须符合设计要求，表面抹水泥砂浆罩面，必须抹压密实，结合牢固。散水坡设置的纵向、横向伸缩缝均采用柔性沥青膏或沥青砂浆嵌填饱满密实。 5) 散水坡的标高必须高于房区路面标高，排水应通畅，严防产生积水而浸泡基础。散水坡面层要加强养护，防止开裂。 治理方法 1) 散水坡与主体结构之间出现缝隙产生渗漏的维修，可采用无齿锯沿着裂缝锯成深20，宽15的沟槽，清扫干净，内嵌填密封材料封堵严密。 2) 散水坡标度低于房区路面标度的维修，将原散水

坡水坡表面凿毛，用清水冲洗干净，铺抹水泥砂浆（或豆石混凝土），其高度一定要超过房区路面20以上。并留出温度缝和沉降缝，按要求内嵌填密封材料，封堵严密。预埋件根部渗水现象与危害 预埋件根部外墙内侧出现洇湿渗水，破坏了墙内的装饰层，影响美观。原因分析 预埋件安装不牢固松动，或者外墙装饰后凿洞打孔安装预埋件，或者受冲撞，抹灰时新老砂浆结合不牢，而酿成空鼓和裂缝。有的后安装预埋件不填洞，导致渗水。预防措施预埋件（如落水管卡具、空调托架等）安装必须在墙面饰面之前。安装预埋件时要严格控制规格、数量、位置和标高、间距，安装要牢固可靠，不得有松动和位移等缺陷。对铁预埋件在安装前，必须认真进行除锈和防腐处理，使预埋件与饰面层结合牢固。抹灰时，对预埋件的根部必须精心操作，抹压密实。严禁急压成活后，不得随意冲撞和振动，防止因外力使预埋件松动，与饰面抹灰层脱离产生裂缝。防治方法 对预埋件松动或空洞没有填实或出现裂缝的维修，应在预埋件周围凿出 20×30 的环沟，用水冲洗干净，拌制微膨胀水泥砂浆，分层进行填充抹压密实，外涂同墙体同色的防水胶两遍。后安装空调而凿孔穿线，洞孔没有填塞时，应清洗干净，内填嵌密封材料，外抹水泥砂浆覆盖层。穿墙管道根部渗漏维修，应用C20细石混凝土或1：2水泥砂浆固定穿墙管的位置，穿墙管与外墙面交接处应留设 20×20 的凹槽，内设置背衬材料，分层嵌填密封材料。屋面出入孔渗漏水通病与防治现象及危害 屋面出入孔经常渗漏水，屋外下雨，屋内也跟着下雨，人们上下楼很不方便。原因分析 1.不上人屋面，出入孔时不注意保护防水层，将防水层踩坏，没有及时进行修补，下雨时出现渗漏水现

象。2.屋面缺乏管理，制度不健全没有专人管理，木盖损坏，不及时修理，下雨时，淋到室内。3.水平出入门，门向内开，门的下槛内低，雨水从门槛流入室内。4.卷材防水层收头只铺贴到立墙上面没有铺到高层门下槛预制板的下面，同时预制板兼踏板铺设时没有向外流水坡度，又没有做滴水，因此下雨时，出现爬水，向室内流水。

预防措施

- 1、屋面出入孔的防水施工首先砌好孔口四周的砖砌体或浇筑好混凝土墙体，屋面找平层施工的同时，抹好根部的圆弧和抹好平立墙面。浇筑钢筋混凝土圈梁的外口要凸出墙面30.铺贴防水卷材附加层，卷材的上端头要单面粘贴在圈梁凸出的下口；铺贴屋面防水卷材的同时，贴好立墙卷材，并将卷材上端裁齐卷入圈梁上口压牢密封好；用木框压牢；木盖要作防腐处理，上面用金属材料包好，铁件都要作防锈处理。
- 2、高低层的房屋建筑都设有通向低层屋面的门孔，其防水做法是：首先砌好低层屋面上的附墙，抹好找平层，铺贴防水卷材附加层，卷材上端头粘贴在附墙顶上压牢，随着屋面防水卷材的铺贴，用满粘法贴立墙的卷材，卷材要贴到高层门下槛预制板（兼踏步）的下面，即高层与低层之间应加U形卷材连接封闭。在门口处用钢筋混凝土板挑出做踏步，板下与砌体间应留出一定空隙，以适应沉降的需要。板的面层抹灰要抹成内高外低的流水坡，下口要做出滴水线。门必须外平外开。

治理方法

- 1.不上人屋面防水层被踩坏出现渗漏的维修；首先将原防水层被踩坏部分铲除、清理干净。涂刷基层处理剂，按规范要求铺设一布三涂或一层卷材。从出入口到维修屋面设施处铺抹1m宽20厚的1：2.5水泥砂浆保护层。
- 2.屋面管理要有一定的制度，应有专门负责，未经允许不得随意上屋面

，垂直出入口木盖被损坏应及时维修。3.出入口，门向内开，门的下槛内低外高，雨水流向室内。由于设施不便作大改动，可在门槛外侧用水泥砂浆筑一50高，宽60的小坎，以防雨水流进室内。门孔下槛预制板兼踏步铺设时，没有向外流水的小坡度，又没有做滴水，下雨时出现爬水流入室内。处理办法，可将预制板端头冲洗干净，涂刷107胶水泥浆，在预制板端头下方做出鹰嘴滴水，以防爬水。窗台倒泛水向室内渗水的通病与防治现象和危害雨水沿窗台板向室内倒灌，破坏了室内装饰，影响室内美观。原因分析 预制窗台板安装时凿裂墙体，板下座浆松散，使雨水顺墙流至框内缝及从窗台板渗入室内。窗下框与窗台板有缝隙，水密性差。窗楣、窗台没有做出滴水槽和流水坡度。室外窗台高于室内窗台板。窗台板抹灰层不做顺水坡或者坡向朝里和窗台板开裂等缺陷而酿成渗漏水。预防措施 室外窗台应低于室内窗台板20为宜，并设置顺水坡，雨水排放畅通。外窗框的下框应设置止水板。铝合金和深色镀锌板推拉窗的下框的轨道应设置泄水孔，使其轨道槽内降落的雨水及时排出。金属窗外框与室内外窗台板的间隙必须采用密封胶进行封闭，确保水密性，防止产生渗漏。室外窗台应采用细石混凝土做垫层，浇筑的混凝土必须铺压密实结合牢固，并应加强养护防止产生收缩和塑性裂缝。室外窗台饰面层应严格控制水泥砂浆（微膨胀砂浆）的水灰比，抹灰前要充分湿润基层，并应涂刷素浆结合层，薄厚应均匀一致，抹灰应抹压密实结合牢固，下框企口嵌灰必须饱满密实、压严。窗楣、窗台应做出足够的滴水槽和流水坡度。滴水槽的深度和宽度均不应小于10，流水坡度为10%，有的外墙贴陶瓷锦砖、条形砖对水的集聚性很强，

有了滴水槽和流水坡度，可以及时将雨水分散、引导掉。对装饰层应加强养护（混凝土养生液养护），防止水泥砂浆脱水产生干缩裂缝。室外窗台开裂，雨水易从缝隙中渗透，为了避免窗台出现裂缝，除加强基础的刚性和各层增设圈梁之外，还要尽量推迟窗台抹灰时间，使结构沉降稳定后进行。窗台抹灰后应加强养护，以防止砂浆的收缩而产生裂缝。治理方法对窗框下框与窗台板间有缝隙以及墙体裂缝处的处理方法：可将缝隙清扫干净，涂刷防水胶嵌填密封材料。其颜色应与原色相同。窗楣、窗台没有滴水应凿毛补做，窗台没有流水坡也应凿出坡度，抹上聚合物水泥砂浆，抹平压实压光，做好养护。变形缝部位渗水质量通病与防治现象与危害变形缝两侧墙面洇湿、渗水，造成墙体污染发黑发霉，影响美观。原因分析 变形缝结构不符合规范要求，缝内有夹杂物不贯通，酿成刚性结构，改变了变形缝的性能，使建筑物沉降不均匀，部分墙体被拉裂。 变形缝内嵌填的密封材料质水密性差，盖板构造错误，不能满足变形缝正常工作，导致盖板拉开，产生渗漏。预防措施 沉降缝基础、圈梁混凝土的变形缝必须断开，施工时应采用木板隔开处理。 变形缝内严禁掉入砌筑砂浆和其他杂物，缝内应保持洁净、贯通，按规范要求填油麻丝外加盖镀锌铁板。密闭镀锌铁盖板的制作应符合变形缝工作应符合变形缝工作构造要求，确保沉降、伸缩的正常性。安装盖板必须整齐、平整、牢固，接头处必须是顺水方向压接严密。 在外墙变形缝中应设置止水层，保证变形缝的水密性。 安装金属或合成橡胶、合成树脂等制成的止水带； 用可变形的金属板作止水层； 填充弹性密封材料作止水层。治理方法 原采用弹性材料嵌缝的变

形缝，应清除缝内已失效的嵌缝材料及浮灰、杂物，缝壁干燥后设置背衬材料，分层嵌填密封材料。密封材料与缝壁应粘牢封严。原采用金属折板盖缝的变形缝，应更换已锈蚀损坏的金属折板，折板应顺水流方向搭接，搭接长度不应小于40。金属折板应做好防锈处理后锚固在砖墙上，螺钉眼宜用与金属折板颜色相近的密封材料嵌填、密封。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com