金科观庭外墙屋面漏水维修施工方案

一、工程概况

1、工程名称：金科观庭外墙屋面漏水维修工程；

2、工程地址：无锡市梁溪区上马墩路 200 号；

3、施工内容：外墙屋面漏水维修；

4、质量要求：合格；

5、工期：40 天；

6、概述：本工程为外墙屋面防水维修工程，主要目的是解决外墙屋面存在的防水问题，提高房屋的防水性能。

二、施工准备

1、施工技术准备：根据公司专业技术人现场勘看，对外墙和屋面漏水问题原因的分析，检查外墙屋面结构是否完好，有无裂缝、渗漏等现象，检查外墙屋面防水层是否完好，有无破损、老化等现象，检查外墙屋面保温层是否完好，有无破损、老化等现象，检查排水系统是否畅通，有无堵塞、积水等现象，对外漏水质量问题原因的分析，如最终确定漏水位置与漏水原因。

2、材料准备：

防水材料：选择合适的防水卷材（SBS）、防水涂料（聚氨酯、JS）、防水砂浆、防水胶带等。

施工工具：铲刀、刷子、滚筒、卷材切割机、手持压滚、扫帚等。

基层处理剂：环氧树脂基层处理剂、聚氨酯基层处理剂等。

3、施工队伍组织：

项目经理、技术负责人、施工员、安全员、质量员等人员组成施工队伍。

对施工人员进行技术、安全、质量等方面的培训，提高施工质量。

建立完善的施工队伍管理制度，确保施工队伍的纪律性和执行力。

三、屋面施工方法

本工程屋面漏水严重；全面排查所有漏水鼓情况，做好标记和范围记录，系统性控制和推进解决屋面漏水修缮措施。

1、施工工艺： 漏水原因检查和分析→拆除屋面老旧防水卷材→清理损坏基层（起皮起砂基层）→漏水点凿除按原设计修复→屋面整体做水泥砂浆找平→做聚氨酯防水→细部处理→屋面做 SBS 防水卷材→现场清理→闭水试验→验收

2、施工步骤

2.1、屋面清理与修复

清理屋面灰尘和杂物，保持屋面清洁，拆除老旧和损坏的防水卷材，基层起砂和起皮部位铲除，检查屋面结构，找出破损部位，并进行清理和修补（按原设计修复），修复损坏的排水系统，确保排水顺畅。

2.2、防水材料选择与处理

根据旧屋面实际情况选择合适的防水材料。

对防水材料进行清洗、打磨、修补等处理，确保防水效果。

2.3、防水层施工

防水涂料涂抹：

基层砂浆粉刷完成且达到强度后，选择合适的防水涂料，均匀涂抹在屋面上，注意不要漏涂。等待防水涂料干燥，确保防水效果。

2.4 防水卷材铺设：

根据旧屋面情况选择合适的防水卷材。

采用热熔法进行铺设，搭接宽度不小于 100mm，搭接处应进行热熔或冷粘处理，收口处应进行密封处理，防止雨水渗入。

2.5 特殊部位处理：

阴阳角、管根、女儿墙、变形缝、屋面排水口等特殊部位采用专用处理材料，确保防水效果。

三、外墙施工方法

外墙局部开裂空鼓严重；全面排查所有外墙空鼓情况，做好标记和范围记录，系统性控制和推进解决外墙开裂空鼓防水修缮措施。

1、施工步骤： 吊绳自检→架设电动吊篮或吊绳→清理凿除空鼓开裂墙面→刷涂聚氨酯防水涂料→涂刷界面剂材料→批刮防水砂浆→铺热镀锌钢丝网打钉固定→批刮抗裂砂浆→刷涂聚氨酯防水涂料→安装保温板→批刮外墙防水腻子→涂刷外墙涂料底涂→美纹纸勾缝→涂刷外墙涂料(颜色接近)→撕勾缝美纹纸→自检→验收

四、施工质量保证措施

1、质量目标：合格；

2、施工前做好技术交底，完工后应做一次全面的检查；

3、各种用于维修的材料品种、质量、性能应符合设计要求和本规程规定性能，进场必须有合格证，产品说明书，并保证根据各部位的维修需要，使用符合性能要求的优质材料；

4、外墙涂料与墙体之间必须粘结牢固，无脱层、空鼓及裂缝；

5、建立并坚决执行三检制度，即工人完工后自检，互检，现场技术员负责巡回检查，工程责任人重是抽查，如发现施工中有不达标及留有隐患时及时采取相应整改、补救措施；

五、施工安全措施

1、吊绳在施工前必须经过负荷试验，经过试验检查吊绳的安全性能，同时要保证安全系数在允许的范围，使用时严格控制施工荷载；

2、吊绳系挂前检查工人的身体状态，如果有偶然头疼或感冒等不适应提前告知安全监督员，保证施工人员安全上岗。同时上岗者施工前后均不得喝酒；

3、安全绳系挂后，有安全监督员检查安全绳系挂的牢靠程度，保证安全绳正常使用；

4、施工期间，施工人员不得打电话，其他人员不得打扰施工。施工用的涂料桶随施工人员同上下，并且要系挂牢固。施工过程当中，滚刷不得乱扔和乱弃；

5、施工人员由于高处作业，施工时间避开高温期间，中午注意休息，保证施工人员精力充沛；

6、操作绳、安全绳必须分开生根并扎紧系死，靠沿口处要加垫软物，防止因磨损而断绳，绳子下端一定要接触地面，放绳人同时也要系安全副绳；

7、施工员上岗前要穿好工作服，戴好安全帽，上岗时要先系安全带，再系保险锁（安全绳上），然后再系好卸扣(操作绳上)， 同时坐板扣子要打紧，固定死；

8、下绳时，施工负责人和楼上监护人员要给予指挥和帮助；

9、操作时辅助用具要扎紧扎牢．以防坠伤人，同时严禁嘻笑打闹和携带其它无关物品；

10、楼上、地面监护人员要坚守在施工现场．切实履行职责．随时观察操作绳、安全绳的松紧及绞绳、串绳等现象，发现问题及时报告，及时排；

11、楼上监护人员不得随意在楼顶边沿上来回走动。需要时，必须先系好自身安全绳，尔后再进行辅助工作。地面监护人员不得在施工现场看书看报，更不得随意观赏其它场景。并要随时制止行人进入危险地段及拉绳、甩绳现象发生；

12、操作绳、安全绳需移位、上下时，监护人员及辅助工人要一同协调安置好，不用时需把绳子打好捆紧；

13、施工员要落地时，要先察看一下地面、墙壁的设施，操作绳、安全绳的定位及行人流量的多少情况，待地面监护人员处理、调整，同意后方可缓慢下降，直至地面；

14、高空作业人员和现场监护人员必须服从施工负责人的统一指挥和统一管理；

六、质量检测与验收

防水层施工完成后，进行质量检测，确保防水效果。

检测内容包括防水层的厚度、平整度、接缝处理等。

验收标准应符合国家相关规范和标准，验收合格后，方可进行下一道工序的施工。

七、安全措施

施工前进行安全培训，培训内容包括安全操作规程、个人防护用品的正确使用等。

在施工过程中，安排专人负责安全监管，定期进行安全检查，及时发现和纠正存在的安全隐患。

制定详细的应急预案，包括火灾、触电、高处坠落等常见事故的应急处理措施，确保在紧急情况下能够迅速采取有效措施。