无锡融侨悦府项目渗漏维修

施工方案

二〇二六年二月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

无锡融侨悦府项目渗漏维修工程施工方案

一、工程概况

无锡融侨悦府位于梁溪区江海路西侧广益路北侧，小区总建筑面积约 15 万平方，小区由无锡融悦房地产开发有限公司开发建设，现主要由外墙渗漏、阳台渗漏、窗户渗漏等问题。

二. 编制依据

- 屋面防水规范最新 50345-2022；
- 地下工程防水技术规范　GB50108-2008；

三．施工组织及目标

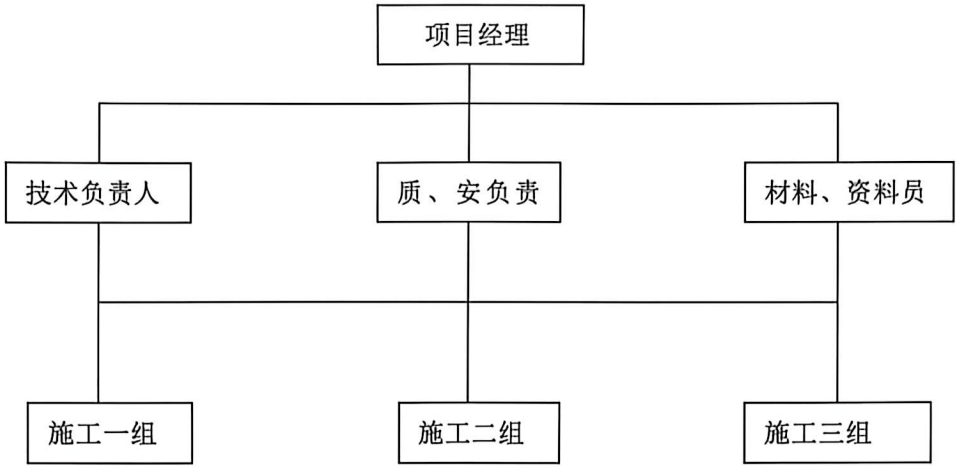
1．施工组织机构及施工人员准备

本着“立足优质、让用户满意”的质量方针、为实现预期优质、高速、安全、文明、低耗的管理目标，我司抽调精干队伍组建防水工程项目部，建立有效的管理体系，对各生产施工的要素实现全过程的动态管理。

施工人员组织方面，根据总进度计划的安排在保证质量和工期的情况下，组成多个作业班组，由项目经理根据各阶段生产任务安排，提高劳动力计划，确保工程进度。

施工组织管理网络如下：

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



2.技术准备

(1).深化设计：在原有项目基础上，根据工程自身特点和实际情况，结合各种防水材料的特点和现场条件，对整个防水施工部位进行详细的设计，达到良好的防水效果。

(2).施工组织设计：根据工程特点和现场条件，重点阐明各分部分项工程的施工顺序、工艺、进度安排、质量和工期保证措施及安全施工措施，以便有效地指导现场施工，施工前和施工过程中根据现场情况等不断深化调整。

(3).技术交底：通过书面和口头结合的方式，做好技术交底工作，交底要结合操作部位,务求细致齐全，关键部位和施工难点要进行详细交底。

3．材料及机具准备

(1).材料采购与验收：在进场施工前，即接到物业单位的开工进场通知后，按照物业单位认可的材料品牌、规格、型号、同时满足设计要求进行购进所需防水材料和辅助材料,所有材料应具有产品出厂合格证和出厂检验报告，防水施工前，对所进场的防水材料进行抽样检测，检

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

验合格方可使用。

(2).机具准备：在进场开工前，按照施工工艺要求，工程所需提前准备好所需机具及时安排进场。

4、工程质量目标：

(1).工程质量达到国家规定的相关标准；

(2).工程质量达到设计要求和合同规定的标准；

(3).工程符合以下标准或规范：

- 屋面防水规范最新 50345-2022；
- 地下工程防水技术规范［附条文说明］GB50108-2008；

5．安全目标及文明施工目标：

（1）.安全生产：杜绝安全事故、无火灾事故。

（2）.文明施工：努力做好规范管理、严格遵守文明施工规章制度。

6．工期目标：

我司根据物业单位的要求、集中人力、财力、物力确保工期不延误、按照计划完成防水施工任务、确保防水施工工期。

四．材料要求与介绍：

（一）．各部位使用防水材料

在本工程中，根据要求，具体防水材料为以下几种：

1．地下外墙面：采用东方雨虹渗透结晶防水及东方雨虹 JS 聚合物水泥涂料两层设防。

2．地上外墙：采用东方雨虹渗透结晶防水、国产优质结构胶等。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3、门窗：采用东方雨虹渗透结晶防水、国产优质结构胶封堵等。

五.施工方案与施工工艺

1．施工准备工作：

防水层施工前的准备工作，施工所需的配套材料，机具以及铺贴方法和注意事项。当有明水时时，应做好排水工作，为防水层施工创造条件。

2．基层条件与要求：

(1).基层必须平整、光滑、无油污、孔洞、凹凸不平，裂缝和起皮空鼓等现象。

(2).防水基层的混凝土或水泥砂浆垫层必须满足强度要求。

(3).所有阴阳角部位应抹成圆弧形,平面与立面的平整度应符合规范或设计要求。

3．渗透结晶防水浆料施工工艺流程：

基层清理→增强层施工→接点密封→湿润基面→涂刷第一遍→养护→涂刷第二遍→养护→保护层施工。

4、渗透结晶防水浆料施工

（1）、涂料配制

①配料称量必须准确，每次称量误差不得超过±5%。

②按比例、按顺序先将添加剂倒入容器，然后倒入粉料，并同时采用电动搅拌钻搅拌，充分搅拌至无沉淀的膏状。

判断是否均匀标准：浆料没有生粉团达到均匀。

③拌匀后需放置 5-10 分钟，再搅拌一下才能使用；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

④操作过程中应保持间断性的搅拌，以防止沉淀。

（2）、增强层和节点处理

增强层主要针对施工部位的薄弱环节，即是容易造成渗漏的部位。采取加强处理，提高防水安全性能，保证防水效果。

①在需增强的部位，如阴角、管口部位，应先涂刷柔韧性防水浆料1～2遍，宽度按设计或规范要求。

②需铺设胎体增强材料部位，可待增强涂层干燥后，将裁剪好的胎体材料平铺，再用防水浆料粘贴。

（3）、涂料的涂刷施工

①当涂膜层厚度在1.5mmm以内，应分二遍施工；在1.5～2.0mm应分三遍施工。涂刷第一遍后，待初步干固以后（间隔2～4小时）再涂第二遍。

判断初步干固标准：墙壁手感已干、触动不脱落为准。

②施工时每二-四人为一组，一人专职称量和配料，其余二-三个涂刷防水层。涂刷应从平面最低处开始距上上料口最远处开始，立面与平面同需施工时，应先立面后平面。

③按照一次搅拌的数量和一次涂刷的厚度要求，对施工面进行划分，控制每次搅拌的材料在该面积上用完，以保证涂层厚度的准确性。

④平面涂刮施工时，将拌匀的涂料按用量均匀地倒在基面上，用刷子将它刮匀，在平面上前后两度的涂刮应相互垂直。立面涂刷施工时，毛刷的涂刷方向应采用由下往上的施工操作，注意流到阴角部位的浆料要及时刮走，避免因堆积过厚引起开裂。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（4）、当第一遍涂层干固能上人进行第二遍施工前，施工组长或组质量员应逐处细致检查涂刮质量，检查有否漏涂和砂眼，并及时补上。

（5）、待初步干固后，应采用喷雾状的形式进行淋水养护，以达到最佳效果。

（6）、在防水层上作保护层时，应使之粘结牢固。采用水泥砂浆、细石砼、块体等刚性保护层施工时，运输车不得直接在防水层上行走或用铁揪等尖物直接碰击防水层。

六．质量保证措施

• 施工人员必须经过技术培训，施工前施工技术负责人应对各施工班组及操作人员进行技术交底。

• 防水材料必须符合质量要求和相关技术指标，不合格材料，严禁使用。

• 对施工过程中出现的技术问题及时处理，严格把好质量关

• 防水层施工完成后，要求严格对成品的保护，如有损坏应及时修补

• 施工条件和基层质量不符合要求时，防水层严禁施工。

• 防水层施工完成后，各施工班组，项目质检要严格进行自检，为相关单位验收创造条件。确保一次性验收达标。

• 防水工程验收“保证项目、检查项目、实测项目”必须严格按照技术规程要求进行验收。

七．安全与文明施工措施

• “安全生产、预防为主”是施工现场的基本方针，严格执行国家有关安全生产的规定，按照“建设工程施工现场管理规定”实施细则执

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

行。

• 防水工程施工过程中，严格按照“施工安全管理工作程序”中的确良安全防护控制要求实施，把好“教育、措施、交底、防护、验收、检查”六关。

• 认真贯彻安全生产制度，防水材料及辅助材料是易燃物品，要设防水标志，易燃材料远离火源。

• 施工人员现场施工时，严禁抽烟，喝酒。

• 进入施工现场，必须戴安全帽，穿工作服和胶底鞋，高空作业必须系好安全带。

• 施工人员应严格遵守建设和施工单位现场管理制度。

八．成品保护措施

成品的保护是工程成败的关键，为确保防水工程得到理想的效果，对于成品保护特别制定如下措施：

• 涂刷好的防水层及时采取保护措施，防止损坏，杂物及时清理。

• 在防水层施工时，不准交叉作业和与防水无关的人员进入现场，严禁穿带铁钉、铁掌的鞋，以免损坏防水层。

• 必须的人员，物料的进入，必须轻拿轻放，严禁尖锐物体撞击扎伤防水层。

• 防水层施工完毕后，严禁在防水层上随意开洞或钻孔，损坏防水层，如需安装设备或其它构件，必须先与我公司技术负责人联系，经得同意后，并安排妥善的修补工作。

九．质量与保修承诺

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（一）.质量承诺

• 材料质量符合国家现行相关质量标准和甲方的相关要求。 •

• 工程施工质量符合设计与施工规范要求，同时满足甲方的要求。

• 所有材料的品牌和规格型号符合设计与甲方要求，及时提交产品合格证和质量检验报告。

（二）.保修承诺

• 对工程质量履行保修责任和义务，在保修期内，对出现材料和施工质量引起的渗漏水问题及时进行免费维修，接到物业管理单位维修通知后，24 小时内到现场进行维修。

上海光敏建筑工程有限公司

2026 年 2 月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App