

12 单元外墙渗漏维修方案

一、工程概况

本工程为 12 单元采光井区域 15 层以上（含 15 层）至屋面女儿墙上口外墙维修工程。该区域外墙存在严重老化、破损、粉化、脱落现象，导致渗漏水至室内，严重影响 02、03 户业主正常生活。根据业主意愿，对该区域外墙进行全面维修（15 层以上含 15 层至屋面女儿墙顶端），彻底解决渗漏隐患，恢复外墙外观及防水、保温功能。

二、编制依据

《建筑外墙防水工程技术规程》

该建筑原始外墙结构、保温及装饰资料

业主书面意愿及现场渗漏、破损实际情况

三、施工准备

（一）材料准备

采购符合标准并验收合格的材料，主要包括：保护膜、JS 防水涂料、抗裂砂浆、玻璃纤维网、外墙防水腻子、真石漆、注浆材料、岩棉保温层（厚度、材质接近原墙面）。

（二）机具与现场准备

准备铲除、注浆、粉刷、喷涂类机具及安全防护用品，提前检查调试；划定施工区域，设置警示标志，通知 02、03 户业主施工安排，做好施工区域安全防护。

四、施工流程及核心方法

施工流程：窗户保护→铲除面层→裂缝注浆→基层处理→防水施工→淋水试验→保温铺设→抗裂处理→腻子批刮→真石漆恢复→验收

（一）前期保护与铲除作业

1. 做好住户各窗户保护，全面贴好保护膜，防止施工污染。2. 依次铲除女儿墙顶端外墙真石漆面层、岩棉保温层、原建筑表面粉刷层，直至结构层，铲除过程中避免损坏墙体结构，及时清理施工垃圾。

（二）裂缝处理与基层粉刷

1. 找出墙体明显裂缝，采用压力注浆方式封堵裂缝，确保裂缝封堵密实，杜绝渗漏隐患。2. 采用抗裂砂浆进行基层粉刷，要求表面平整、无起砂、无凹凸，符合后续施工要求。

（三）防水与保温施工

1. 涂刷 JS 防水涂料 2 遍，涂刷均匀、无遗漏、无气泡，确保防水效果。2. 防水涂料干透后进行淋水试验，持续淋水 24 小时，检查无渗漏后，方可进行下一步施工。3. 铺设岩棉保温层（厚度、材质接近原墙面），固定牢固，铺设平整，缝隙填充密实。

（四）面层恢复施工

1. 采用抗裂砂浆带玻璃纤维网批刮，增强面层抗裂性，批刮平整。2. 批刮外墙防水腻子 2 遍，打磨光滑，确保表面平整细腻。3. 恢复真石漆施工，制作分割线，分割线尺寸与原墙面保持一致，确保外观与原墙面统一。

五、质量与安全控制

（一）质量控制

不合格材料严禁进场；裂缝注浆、防水涂刷、淋水试验为关键工序，必须严格把控，淋水试验不合格严禁后续施工；面层恢复需与原墙面外观、尺寸一致，确保施工质量。

（二）安全文明施工

施工人员佩戴安全防护用品，做好高空作业防护；严禁高空抛物，施工机具规范操作；及时清理施工垃圾，控制粉尘、噪音，避开住户休息时间施工，减少对业主生活的影响。

六、施工工期

预计总工期 8-10 天，具体：窗户保护及铲除作业 2-3 天，裂缝注浆及基层粉刷 1-2 天，防水施工及淋水试验 1-2 天，保温及面层恢复 2-3 天，验收 1 天；恶劣天气工期顺延。

七、验收与后期维护

验收标准：外墙无渗漏、无破损，外观与原墙面统一，分割线尺寸一致，各工序施工合格；完工后施工单位自检，提交验收申请，联合业主现场验收合格后交付。

后期维护：提供约定期限保修服务，业主定期检查外墙，发现破损及时通知维修，避免渗漏问题复发。

八、附则

本方案由施工单位解释，可根据现场实际情况合理调整，经业主代表确认后生效；施工单位严格按方案施工，保障业主权益。

提报单位（盖章）：_____

日期：_____



12 单元外窗窗边渗漏维修施工方案

一、工程概况

本工程为 12 单元外窗窗边渗漏维修工程，该单元部分住户外窗窗边存在渗漏水现象，已严重影响住户正常生活。根据业主意愿，对渗漏窗边进行专项维修，彻底根治渗漏隐患，恢复窗边防水及外观完整性。

二、编制依据

《建筑外墙防水工程技术规程》

该建筑外窗及外墙装饰原始资料
业主书面意愿及现场渗漏实际情况

三、施工准备

1. 材料准备：采购验收合格的堵漏王、JS 防水涂料、水泥砂浆、真石漆，确保材料符合施工标准。2. 机具与现场准备：准备铲除、粉刷类机具及安全防护用品，提前调试；通知涉及住户施工安排，做好窗边周边保护，划定施工区域，清理现场障碍物。

四、施工流程及核心方法

施工流程：铲除窗边粉刷层→清理窗边→堵漏王处理→JS 防水涂料涂刷→水泥砂浆粉刷→真石漆恢复→验收

（一）铲除与清理

铲除窗边原有粉刷层，铲除深度需稍微深入窗户型材内 1cm，确保铲除彻底；清理窗户四周杂物、灰尘及浮渣，保持窗边干净、干燥，为后续施工奠定基础。

（二）堵漏与防水施工

用堵漏王粉刷窗户型材凹缝，压实抹平，并制作 R15 圆弧角，确保缝隙封堵密实；待堵漏王干透后，整个窗边涂刷 JS 防水涂料 2 遍，涂刷均匀、无遗漏、无气泡，保障防水效果。

（三）基层与面层恢复

采用水泥砂浆粉刷窗边，窗边下口做带坡处理，确保表面平整、不存水，避免积水导致再次渗漏；水泥砂浆干透后，恢复窗边真石漆施工，制作分割线，分割线与墙面原分割线接头对齐，保持外观统一。

五、质量与安全控制

质量控制：不合格材料严禁进场；堵漏、防水涂刷为关键工序，严格把控施工质量；水泥砂浆粉刷需平整、带坡，真石漆恢复与原墙面一致。安全文明施工：施工人员佩戴防护用品，规范操作机具；及时清理施工垃圾，控制粉尘、噪音，避开住户休息时间，减少干扰。

六、施工工期

预计总工期 3-5 天，具体：铲除清理 1 天，堵漏与防水施工 1 天，水泥砂浆粉刷 1 天，真石漆恢复及验收 1-2 天；恶劣天气工期顺延。

七、验收与后期维护

验收标准：窗边无渗漏、无积水，表面平整，真石漆及分割线与原墙面统一；完工后施工单位自检，联合业主现场验收合格后交付。后期维护：提供约定期限保修服务，提醒业主定期检查窗边，发现破损及时通知维修。

八、附则

本方案由施工单位解释，可根据现场实际调整，经业主代表确认后生效；施工单位严格按方案施工，保障业主权益。

提报单位（盖章）：_____

日期：_____



12 单元屋面防水工程施工方案

一、工程概况

本工程为 12 单元屋面防水维修工程，该屋面存在多处渗漏，严重影响顶层住户正常生活，部分住户因渗漏外出租房。为彻底解决渗漏隐患，根据广大业主意愿，对屋面整体破除、重新做防水，确保防水效果达标，恢复屋面防水、保温、隔热功能。

二、编制依据

《屋面工程质量验收规范》（GB 50207-2012）

该建筑原始结构资料、业主书面意愿及现场渗漏情况

三、施工准备

（一）材料准备

采购符合标准的材料并验收，主要包括：非固化冷油结合物、4mm 厚 SBS 防水卷材、5cm 厚挤塑保温板、C30 抗渗细石混凝土、 $\Phi 4.2@150$ 钢筋网、伸缩缝防水密封材料。

（二）机具与现场准备

准备拆除、防水、浇筑类机具及安全防护用品，提前检查调试；清理屋面障碍物，划定施工区域，设置警示标志，通知住户施工安排，疏通雨水出水口，搭建安全脚手架并验收。

四、施工流程及方法

施工流程：拆除附属装置→破除原屋面层→结构层清理→非固化冷油喷涂→SBS 卷材铺贴→保温板铺设→混凝土浇筑→表面收光→伸缩缝处理→验收

（一）拆除作业

拆除屋面太阳能及非建筑附属装置，轻拿轻放，清理废弃物；整体破除原屋面结构层以上所有层次，至原结构层，边破除边清理垃圾，避免破坏结构层。

（二）基层处理

清理结构层表面灰尘、杂物及油污，找平凹凸部位；喷涂 2 遍非固化冷油结合物，表干后再喷第二遍，重点部位适当加厚。

（三）防水与保温施工

4mm 厚 SBS 卷材热熔满铺，顺水流方向铺贴，搭接严密，女儿墙、炮楼墙、烟道四周上翻 30cm，雨水出水口重点处理；满铺 5cm 厚挤塑保温板，缝隙用专用材料填充密实。

（四）混凝土浇筑与收光

铺设 $\Phi 4.2@150$ 钢筋网，浇筑 8cm 厚 C30 抗渗细石混凝土，振捣密实，预留伸缩缝；按 8% 坡度浇筑，初凝至终凝前表面收光，确保无存水，养护不少于 7 天。

（五）伸缩缝处理

清理伸缩缝，用专用密封材料填充密实，表面聚氨酯防水涂料刷涂严实。

五、质量与安全控制

（一）质量控制

不合格材料严禁进场，关键材料抽样送检；每道工序自检合格后再验收；严控屋面 8% 坡度，重点部位加强防水处理，做好混凝土养护。

（二）安全文明施工

施工人员佩戴安全防护用品，严禁高空抛物；施工机具规范操作，现场设置警示标志；及时清理垃圾，控制粉尘、噪音，避开住户休息时间施工。

六、施工工期

预计总工期 18-22 天，具体：附属装置拆除 1-2 天，屋面破除 3-4 天，基层处理 1 天，防水与保温 4-5 天，混凝土浇筑及养护 8-10 天，收尾及验收 1 天；恶劣天气工期顺延。

七、验收与后期维护

验收标准：屋面无渗漏、无存水，坡度达标，各工序合格，材料资料齐全；完工后施工单位自检，提交验收申请，各方现场验收合格后交付。

后期维护：提供约定期限保修服务，业主定期检查屋面，清理雨水口，避免损坏防水层。

八、附则

本方案由施工单位解释，可根据现场情况合理调整，经业主代表确认后生效；施工单位严格按方案施工，保障业主权益。

提报单位(盖章)：_____

日期：_____



融创溪湾雅苑12单元外墙屋面渗漏维修报价（整体破除）							
序号	部位	施工内容	单位	工程量	单价（元）	小计（元）	备注
1	报修户： 12-1503 12-1501 12-1202 12-1203 12-1602 12-1603 12-1502 12-1303 12-1701 12-1702 12-1703 12-1704 外墙及屋面	一：屋面防水工程施工项					
2		查找，切割，拆除至原结构层（范围适量放大）	M2	480.00	50.10	24,048.00	
3		细石混凝土浇筑	M2	480.00	66.00	31,680.00	8公分厚的混凝土+钢丝网。
4		伸缩缝切割及灌缝	项	1.00	3,000.00	3,000.00	聚氨酯灌缝
5		压力注浆	M2	2.00	360.00	720.00	
6		淋水实验	M2	10.00	3.90	39.00	
7		保温板恢复，加固	M2	420.00	25.50	10,710.00	5cm厚厚阻燃型挤塑聚苯板保温层
8		防水腻子，弹性涂料，真石漆，分割线等	M2	15.00	67.50	1,012.50	
9		清理防水施工面	M2	480.00	5.00	2,400.00	
10		所有女儿墙，炮楼墙，烟道四周做R角	M	400.00	25.00	10,000.00	
11		非固化冷油施工喷涂2遍	M2	520.00	15.00	7,800.00	
12		屋面卷材（SBS卷材4mm），女儿墙，炮楼墙，烟道四周上翻30cm	M2	520.00	60.00	31,200.00	屋面满做防水
13		屋面管道桥架保护	项	1.00	3,000.00	3,000.00	混凝土浇筑时管道需要吊起保护
14		安全绳	M	100.00	3.50	350.00	
15		施工围挡（三角旗绳）	M	100.00	2.70	270.00	
16		移动电源	项	1.00	500.00	500.00	
17		安全锥	个	10.00	26.00	260.00	
18		屋面太阳能拆除清理并下楼	项	1.00	5,000.00	5,000.00	
19		原屋面建筑垃圾及居民垃圾清理下楼	项	1.00	1,000.00	1,000.00	
20		垃圾清理袋装下楼	项	1.00	6,000.00	6,000.00	
21		垃圾清理外运	车	11.00	1,500.00	16,500.00	
22		二：外墙防水施工项					
23		原墙面真石漆切割及铲除	M2	95.00	25.00	2,375.00	
24		原墙面岩棉保温层铲除，至原结构层	M2	95.00	35.00	3,325.00	
25		压力注浆。墙面明显裂缝处压力注浆	M2	7.00	360.00	2,520.00	
26		批刮抗裂砂浆找平	M2	95.00	37.90	3,600.50	
27		防水涂料涂刷2遍	M2	95.00	59.00	5,605.00	
28		铺设，固定岩棉保温层，厚度，型号同原材料质	M2	95.00	125.00	11,875.00	
29		批刮抗裂砂浆，内置玻璃纤维网	M2	95.00	47.80	4,541.00	
30		批刮防水腻子2遍	M2	95.00	32.50	3,087.50	
31		真石漆喷涂，底+中+面涂3层	M2	95.00	97.00	9,215.00	
32		分割线制作，型号，尺寸同原墙面分割	m	350.00	13.50	4,725.00	
33		15层以下外墙漏水点外墙防水透明剂	M2	20.00	20.00	400.00	
34		窗户保护	项	1.00	2,300.00	2,300.00	
35		垃圾清理及外运	车	3.00	1,500.00	4,500.00	



36	安全绳移位	次	8.00	410.00	3,280.00	
37	蜘蛛人作业	人工日	16.00	550.00	8,800.00	
38	三：窗边防水施工项					
39	切割铲除窗边粉刷层，至窗户型材超过1cm深度	m	24.00	27.50	660.00	
40	堵漏王窗边粉刷	m	24.00	35.00	840.00	
41	窗台及窗边水泥砂浆粉刷，下口带坡5%	m	24.00	35.50	852.00	
42	真石漆恢复，含外墙腻子2遍，	M2	2.40	125.00	300.00	
43	垃圾清理及外运	车	1.00	1,500.00	1,500.00	
44	蜘蛛人作业	人工日	5.00	550.00	2,750.00	
45						
46	工程直接费				232,540.50	
47	税率9%，利润6%，管理费5%				16,508.10	
48	总计				279,048.60	

