

## 装饰装修工程质量通病

### 1 室内标高和几何尺寸的控制技术措施

现象：

室内标高不统一存在误差。

分析：一

测量仪器未按规定校检，存在误差。

防治：

由专人进行测量，各种测量仪器应定期校验。并具有合格证和检测报告。

分析：二

标准线设置不明确，相互间存在误差。

防治：

1. 主体施工阶段应及时弹出标高和轴线的控制线（如墙面 1m 线、地面方正控制线等），准确测量，认真记录，并确保现场控制线标识清楚。

2. 装修阶段应严格按所弹出的标高和轴线控制线施工，发现超标时及时处理。

分析：三

楼板厚度存在误差。

防治：

严格控制现浇板厚度，在混凝土浇筑前应做好现浇板厚度的控制标识，每 1.5~2m<sup>2</sup> 范围内宜设置一处。

治理：

1. 按检验批进行建筑物室内标高、轴线、楼板厚度的测量，每三层为一个检验批。测量后，认真填写《建筑物室内标高、轴线、楼板

厚度测量记录》(附录 4)。

2. 室内标高、轴线位置的检测数量, 每检验批按 10% 的房间数且不少于 5 间进行抽查。

3. 楼板厚度的检测数量, 每检验批按 10% 的楼板数且不少于 5 块板进行抽查。

## 2 楼地面、厨卫、管井渗漏防治的技术措施

现象: 一

厨卫地面渗水。

分析: 一

基层清理不到位导致防水材料破坏、防水层铺设不到位。

预防:

1. 基层处理: 涂刷防水层施工前, 先将基层表面的杂物、砂浆硬块等清扫干净, 并用干净的湿布擦一次, 经检查无不平、空鼓、起砂等缺陷, 方可进行下一道工序。基层(找平层)可用水泥砂浆抹平压光, 要求坚实平整不起砂, 基本干燥(有潮湿基层要求除外)。涂膜防水基层的表面必须干净干燥, 含水率小于 9% 为宜。

2. 防水层应从地面延伸到墙面, 高出地面 100mm 浴室墙面的防水层不得低于 1800mm

治理:

凿开面层和防水层, 将渗漏点(缝)处清理干净, 干燥后用防水密封材料进行嵌填和涂铺, 并和原有防水层形成一体, 再恢复面层。在渗漏的点(面)较多的情况下, 应全部拆除面层、防水层, 重做防水层和面层。如果地面标高允许, 也可以直接在原面层上做防水层和面层。

分析: 二

预留管道口周边封堵不严。

预防：

1. 地漏、套管、卫生洁具根部、阴阳角等部位，应先做防水附加层。

2. 墙面与楼地面交接部位、穿楼板（墙）的套管宜用防水涂料、密封材料进行加强防水处理。加强层的尺寸应符合下列要求：

（1）墙面与楼地面交接处、平面宽度与立面高度均不应小于**100mm**

（2）穿过楼板的套管，在管体的粘结高度不应小于**20mm** 平面宽度不应小于**150mm** 用于热水管道防水处理的防水材料和辅料，应具有相应耐热性能

（3）基层与相连接的管件、卫生洁具、地漏、排水口等应在防水层施工前先将预留管道安装牢固，管根处密封膏嵌填密实。地漏与地面混凝土间应留置凹槽，用合成高分子密封胶进行密封防水处理。地漏四周应设置加强防水层，加强层宽度不应小于**150mm** 防水层在地漏收头处，应合成高分子密封胶进行密封防水处理。

治理：

维修防水层时，先做附加层，管根应嵌填密封材料封严。修缮选用的防水材料，其性能应与原防水层材料相容。

分析：三

土建施工对浴厕间楼面混凝土浇筑质量不够重视。管道预留孔位置不正确，上下错位，致使安装管道时斩凿地面，增大预留孔洞尺寸。浇补管道四周空洞部分混凝土时清洗不干净，浇捣不密实，浇捣后不重视养护，致使混凝土质量低劣或有干缩裂缝等。地面坡度设置不妥，防水层施工不认真等。

预防:

1. 重视浴厕间楼地面结构混凝土的浇筑质量, 振捣密实, 认真养护。

2. 楼面上预留的管道孔洞上下位置应一致, 防止出现较大误差。

3. 管道安装好后, 宜用细石混凝土认真补浇管道四周洞口。混凝土强度等级应比楼面结构的混凝土提高一级, 并认真做好养护。

4. 认真做好防水层施工, 施工结束后应做蓄水试验 (蓄水 20~30mm 24h 不渗漏为合格), 合格后方可铺设地面面层。

5. 铺设地面前, 应检查找坡方向和坡度是否正确, 保证地面排水畅通。

治理:

对于浴厕间楼地面的渗漏质量通病, 应认真清查原因, 确定漏水点, 针对渗漏原因和部位, 制定修缮方案, 彻底进行根治。

现象: 二

顶部出现水痕、管身潮湿。

分析: 一

找平层施工质量不好, 出现裂缝, 产生渗漏。

预防:

在卫生间的浴缸和冲淋部位的地面与墙面上加做防水层, 一般采用聚

氨酯防水涂料。在楼地面施工时, 应找出 1%流向地漏的坡度。楼地面完成后应进行泼水试验, 以保证流水坡度准确。地漏与泛水坡度符合设计要求, 达到不倒泛水, 结合处严密平顺, 无渗漏。

治理:

按坡向重新做防水层, 注意根部处理。

分析：二

预留管口填堵不严。

预防：

采用较高的细石混凝土分层填补，确保填实的密实度，并严格按照规范要求进行养护。管道预留洞口修补后必须进行筑坝盛水试验。盛水时间不少于 24h，以不渗不漏为合格。

治理：

1. 穿过楼地面管道的根部积水渗漏，应沿管根部剔凿出宽度 10mm 深度 15mm 的沟槽，清理浮灰、杂物后，槽内嵌填密封材料，并在管道与地面交接部位涂刷合成高分子防水涂料。

2. 管道与楼地面间裂缝小于 1mm 应将裂缝部位清理干净，并灌注聚氨酯化学灌浆液进行堵漏。绕管道及管道根部地面涂刷两遍合成高分子防水涂料，涂膜厚度不应小于 2mm

3. 因穿过楼地面的套管损坏而引起的渗漏水，应更换套管，对所设套管要封口，并高出楼地面 20mm 以上，套管根部要密封，如仍渗漏可按上款要求进行修补。

现象：三

管道井渗漏。

分析：一

管道根部刚性防水做法不规范，未二次灌浆、竖向 PVC 管道未做毛化处理、套管预埋高度不足、管道和套管受振动造成与砼咬合不严。

预防：

1. 预留洞口位置应正确，上下顺直。砼板应凿成上大下小的喇叭口形状，至少分两次用膨胀型砼灌实。管道或套管灌实后应予以保护不被震动。砼中预埋套管外壁清理干净，钢管生锈的要除锈，露出地

面高度应预留准确。

治理：

同楼地面章节中治理办法。

分析：二

管道（套管）周边填充料质量达不到要求，填充料收缩与管道之间形成裂缝。

预防：

1.PVC等塑料管道在楼板位置做毛化处理，涂刷401塑料胶，以便与砼连接牢固。管道根部处理完成后做24h蓄水试验。

2.管道周边应留有1cm宽、1cm深的凹槽，用防水油膏或沥青油膏填充。

治理：同楼地面章节中治理办法。

分析：三

管道一般位于墙角位置，应该是找坡的较高处，但因管道离墙近，施工难度大，往往造成管道根部积水或排水不畅，管道（套管）根部的止水台也形同虚设。

防治：

管道（套管）根部坡度大点，禁止积水，止水台应从做找平层时就做好雏形，不得做完面层后为应付验收而做假止水台。现多是用大一号PVC管套住管道，里面填上砂浆抹平，这样做止水台不能说没作用，但是是起不到应有的效果的。

分析：四

管道（套管）周边涂铺防水材料困难，柔性防水材料封闭不严密造成渗漏隐患存在。

预防：

在穿过楼板面的管道（套管）四周，防水材料应向上铺涂，并超过套管的上口，根部应增加铺涂附加防水层。管道（套管）周边涂铺防水材料很困难，但是越是施工难度大的地方也越是最容易渗水的地方，从这个角度上讲卫生间、厨房、管道间不用卷材，优先选用喷涂型防水材料。

治理：同楼地面章节中治理办法。

现象：四

地面积水或倒流现象。

分析：一

设计一般只注明阳台、卫生间、厨房等地面标高比室内地面标高低 2cm，没有从结构标高中考虑排水的必要坡度，没有适当降低这些部位的楼板标高。

防治：

土建与水电安装协调，把好审图这一关，凡是阳台、卫生间、厨房等部位的结构平面标高都要比地面低 4~6cm，不要随意改变预留孔的位置。

分析：二

水电施工图设置的地漏一般在柱边，这个部位钢筋密集、重叠，上部钢筋一般比其他部位高，施工时未采取相应措施，砼施工时经常为盖住钢筋而造成这个部位周边高于其他相邻面层。

预防

施工时保证楼地面标高的准确性，埋设的管口按施工图标高施工（宁低勿高），并认真复查排水坡度是否合乎要求再进行施工。面层完成后做泼水实验，排水坡度满足排水，不得有积水或倒流现象。

治理：

重新找坡维修。

### 3 外墙渗漏防治的技术措施

现象：

外墙出现水渍、阴影。

分析：一

外墙饰面层开裂，雨季时雨水渗漏进外墙。

预防：

1. 外墙粉刷面层宜掺入聚丙烯抗裂纤维。长期以来，外墙粉刷龟裂，渗水现象较普遍，现场控制手段不多，本条要求在粉饰砂浆中掺入聚丙烯抗裂纤维（或其它新型的合格抗裂材料），对上述质量问题能加以有效的控制。

2. 外墙涂料层宜选用吸附力强、耐候性好、耐洗刷的弹性涂料。目前建筑工程的涂料使用很大部分选用硬质型涂料，它们以装饰性和防水性为主要功能，一般不能遏制弥盖建筑物外墙体表面的龟裂纹，反而会随之开裂、剥落、腐蚀墙体，造成墙面渗漏。这就严重影响了涂料所应该具备的对基层的保护功能与装饰效果。弹性外墙涂料以特种丙烯酸橡胶乳液为基料，具有较好的延伸性和拉伸强度，可在+80℃至-20℃气温下保持高弹性，能有效地弥盖墙体表面的龟裂纹，从而提高防渗效果。施工时应注意深层厚度的质量控制。

3. 外墙粉刷应使用含泥量低于2%、细度模量不小于2.5的中粗砂。严禁使用石粉、混合粉。外墙涂料在使用前，应进行抽样检测。

4. 在外墙的细节处理部位，如膨胀缝两侧、门窗孔洞边的保温板上需预粘贴窄幅网格布，其宽度约300mm，翻包部分宽度约100mm

治理：

对水泥砂浆层的空鼓部分，应予以凿除，用聚合物水泥砂浆修

补平整。聚合物水泥砂浆应分层抹压,厚度以把墙面修补平整为标准。墙体表面的缝隙较宽时,应首先洒水润湿缝隙,选用无机防水堵漏材料填平。墙体表面的缝隙较窄时,可选用丙烯酸类防水涂料涂刷缝隙,涂刷时应增设胎体增强材料,涂膜厚度控制在 1.0~1.5 mm,涂膜表面涂布与水泥颜色接近的灰色外墙涂料(缝隙的宽窄,应以能否填入无机防水堵漏材料为标准)。

分析: 二

外檐窗台、窗眉、阳台、雨蓬、腰线和挑檐等处粉刷的排水坡度不符合规范、图集要求。

预防:

窗台、窗眉、阳台、雨蓬、腰线和挑檐等处粉刷的排水坡度不应小于 2%。滴水线粉刷应密实、顺直,不得出现爬水和排水不畅的现象。由于施工现场对该类外墙附属构件的成型质量重视不够,易出现该类构件表面积水现象,引发渗漏通病,该条予以明确强调。现场在保证排水坡度 2%规定的同时,并宜大于 2cm 的垂直高差。

治理:

1. 门窗洞口应干净、干燥后施打发泡剂,发泡剂应连续施打、一次成型、充填饱满,溢出门窗框外的发泡剂应在结膜前塞入缝隙内,防止发泡剂外膜破损。

2. 门窗框外侧应留 5mm 宽的打胶槽口;外墙面层为粉刷层时,宜贴“上”型塑料条做槽口。外窗底框下沿与窗台间应留有 10mm 的槽口。

3. 打胶面应干净,干燥后施打密封胶,且应采用中性硅酮密封胶。严禁在涂料面层上打密封胶。

分析: 三

预防：

1. 粉刷前应清除保温板上的污物。
2. 保温板间板缝宽度超过 2mm时应用单组分聚氨酯泡沫填缝剂填实。
3. 聚苯板粘贴及锚栓施工完毕后经施工单位、监理验收合格后，在膨胀钉帽及周围 50mm范围内用面层聚合物砂浆对钉帽部位进行找平。要求塑料胀钉钉帽位置用聚合物砂浆找平后的表面与大面聚苯板相平整。目的是为了避免钉帽位置由于面层胶粘剂过厚，将来在成活后的面层出现流坠、干缩痕迹。
4. 外粉刷必须设置分格缝。
5. 外墙涂料找平腻子的厚度不应大于 1mm
6. 外墙面砖嵌缝必须采用勾缝条抽压出浆至密实。
7. 粘贴面砖的外墙面用防水砂浆刮糙时，门窗洞口四周墙面刮糙底层与糙面层必须位置错开。

治理：

参照分析一中治理办法。

#### 4 门窗工程

##### 4.1 门窗边渗水

现象：

窗口四周渗水

分析：一

门窗材料不符合规范要求。

预防：

1. 由于目前工程中组合门窗越来越多，外门窗越做越大，但不少

而忽视拼樘料的断面形式与尺寸，造成组合门窗三项性能无法达到使用要求，引起渗漏。因此，本条规定了门窗拼樘料必须进行抗风压变形验算。门窗拼樘料必须进行抗风压变形验算，拼樘料与门窗框之间的拼接应为插接，插接深度不小于 10mm 门窗横向或竖向组合时，应采取套插，搭接长度宜大于 10mm 并用密封膏密封。拼樘料还应上下或左右贯通，两端应比门窗框外边缘长 30mm 直接嵌固在门窗洞口边的预留孔内。

2. 门窗设计应明确抗风压、气密性和水密性三项性能指标。7 层及 7 层以上外窗的抗风压性能和气密性能不宜低于 4 级、水密性能不宜低于 3 级；1~6 层外窗的抗风压性能和气密性能不宜低于 3 级、水密性能不低于 2 级；其性能等级划分应符合 GB/T7106(7107、7108)-2002 的规定。

3. 塑钢门窗型材必须使用与其相匹配的衬钢，衬钢厚度应满足规范要求，并作防腐处理。

4. 门窗安装前应进行三项性能的见证取样检测，安装完毕后应委托有资质的检测机构进行现场检验。

分析：二

主体结构中，门窗洞口尺寸大于门窗，封堵不严。

预防：

1. 门窗框安装固定前应对预留墙洞尺寸进行复核，用防水砂浆刮糙处理，然后实施外框固定。固定后的外框与墙体应根据饰面材料确定间隙。门窗框洞口尺寸预留过大，处理不当，易造成开裂渗水。因此，门窗框安装前应对预留洞口尺寸进行复核。当偏差过大，修补厚度超过 50mm 时，应加筋支模浇 C20 细石砼进行修补；修补厚度小于等于 50mm 时，可用防水砂浆加钢丝网分层刮糙，修补至允许间隙。

砌体洞口边应用防水砂浆先行刮糙处

理后，再实施外框固定。

洞口与窗框间隙表

序号	墙体饰面材料洞口与窗框间隙	(mm)
1	墙体外饰为抹灰面或贴马赛克	5~20
2	墙体外饰为贴釉面砖	0~25
3	墙体外饰为贴大理石或花岗岩板	0~50

注：d—墙体厚度，b—洞口修补厚度（大于30mm），1— $\phi 8$ 纵向钢筋，2—C20细石砼，3—连接钢筋 $\phi 6@500$

2. 当为砌体洞口修补时，可将两侧灰缝剔进20mm深，埋入连接钢筋，再用1:2水泥砂浆将灰缝填满嵌实。连接筋端部制成90°弯钩，弯钩长度宜大于30mm，先用电锤冲孔后将弯钩打入，以增强其拉结效果。门窗洞口应干净干燥后施打发泡剂，发泡剂应连续施打、一次成型、充填饱满，溢出门窗框外的发泡剂应在结膜前塞入缝隙内，防止发泡剂外膜破损。现场施打发泡剂与空气接触后，表面会产生一层氧化胶膜，具有一定的防水效果，当发泡剂与洞口边的防水砂浆粉刷层和门窗框紧密粘接后，会形成一道防水屏障。因此，发泡剂施打前，必须将门窗框与洞口间缝隙内的污染、浮灰等清理干净，并保持干燥，保证发泡剂与之有效粘接。发泡剂应连续施打，一次成型，充填饱满；临时固定用的木楔撤掉后，及时补打发泡剂；溢出门窗框外的发泡剂应在结膜硬化前塞入缝隙内，防止发泡剂外膜破损，降低防水效果。

3. 门窗框外侧应留5mm宽的打胶槽口；外墙面层为粉刷层时，宜贴“ ”型塑料条做槽口。门窗框外侧应留5mm宽的打胶槽口，其留置方法见图。槽口条宜采用特制木材或专用塑料条。

打胶面应干净干燥后施打密封胶，且应采用中性硅酮密封胶。  
严禁在涂料面层上打密封胶。

分析：三

门窗锚固件选材不符合要求，施工时打裂窗口四周。

预防：

1. 门窗安装应采用镀锌铁片连接固定，镀锌铁片厚度不小于**1.5mm**，固定点间距：转角处**180mm**，框边处不大于**500mm**，严禁用长脚膨胀螺栓穿透型材固定门窗框。

2. 在有些工程中门窗框安装采用长脚膨胀螺栓穿透型材或用普通白铁皮作连接件的固定方式，造成许多门窗框固定不牢，造成渗漏和不易维修，因此，本条提出严禁采用这种固定方式。采用固定片的材料应不低于**GB/T11253**规定中**Q235**力学性能的材料或采用门窗专用镀锌铁片连接件，固定件厚度不应小于**1.5mm**，宽度不应小于**20mm**，长度可根据主体墙厚确定采用单向或双向固定片的尺寸。固定件与门窗框应采用卡头连接。

4.2 分户门和门窗安装松动开裂、不牢固，周边密封开裂。

现象：

门框四周开裂、开关门时晃动。密封胶开裂。

分析：一

门窗预留门洞口尺寸过大，后补砌过厚，固定时因砂浆强度低造成震动开裂。

防治：

1. 防盗门框下部一般埋入楼地面面层以下**10mm**，以楼层**50**线为准，安装过程注意保证门框不变形，框口上下尺寸均匀一致，对角线差不超过**2mm**。

洞口的补砌要考虑强度等级。不低于门窗洞口处过梁的强度等级。

治理：

将门框周边松动部位剔除用砼修补待强度达到要求时固定门框，密封胶打严。

分析：二

门框固定方式不符合规范要求。

防治：

1. 洞口应清理干净。

2. 防盗门必须与洞口结构可靠连接，应优先考虑采用预埋件与门框连接板焊接连接方式，如可能采用膨胀螺栓连接的，膨胀螺栓打入结构层深度不得小于 **60mm**

3. 门框与墙体不论采用何种连接方式，每侧边不得少于 4 个连接点。

治理：同分析一中治理办法。

#### 4.3 门窗框缺棱掉角

现象：

1. 门框边梃缺棱掉角，尤其是在下部 **60cm** 范围内损坏严重。（纱窗框的下冒头或边梃下部缺棱掉角）。

分析：

1. 制作门窗框时选材不当，采用了带爬棱或大木节的木料。

2. 施工中运输车辆由门框中出入，由于门的宽度较小或工人粗心大意，车轴或车帮将门框边梃下部棱角撞坏。

3. 室内抹灰装修时，工人搬运架板、马凳、材料等时，将门框棱角碰坏。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/127060042020006160>