

附件

花都区住宅套内防渗漏指引

为进一步加强我区住宅工程卫生间、厨房、阳台、屋面防水工程质量，针对渗漏多发的关键部位、节点，按照《广东省住宅工程质量多发问题治理手册》《广州市建筑防水工程质量常见问题防治指南》，以及相关规范标准的要求，现结合我区实际，制定本指引。

同时，鼓励各建设、设计、施工等单位研发和采用新技术、新材料、新工艺，进一步提升防水工程质量。试行过程中遇到问题，请径向广州市花都区住房和城乡建设局反映。

一、管道穿板和地漏处理

1.必须使用预埋止水节管件，不得预留或后凿孔洞。穿过楼板的防水套管应高出装饰层完成面不小于 20mm。在土建浇筑梁板砼时，安排专人负责预埋止水节成品保护和检查。

2.如特殊原因，需个别位置预留或后凿孔洞，铺设找平层前必须对立管、套管和地漏与楼板节点之间进行密封处理，穿管处要预留凹槽，槽内嵌填高弹性密封材料。管道井、管道预留口周边根部宜设置高出楼地面不少于 150mm、强度不小于 C20 现浇砼反坎。应采取二次封堵工艺，应采用防水材料封堵严密。

3.下沉式厕台必须安装二次排水地漏；卫生间干湿区、阳台必须安装二次排水暗地漏，以地漏最低点，按 1%-3%的坡度找坡，保证排水畅顺。

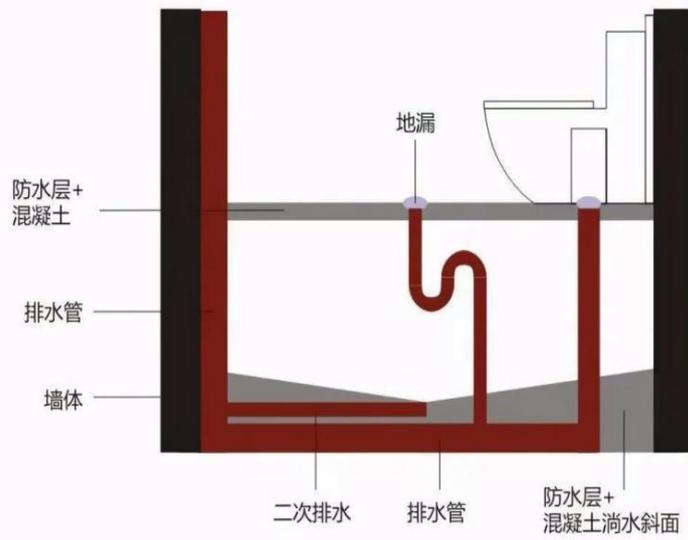
预埋止水节管件



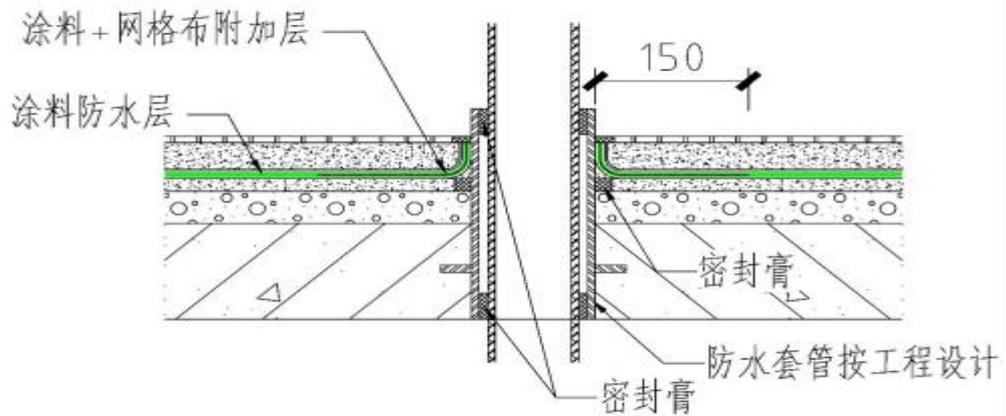
暗地漏



二次排水地漏示例



无预埋止水节管件的密封处理示例



二、涉水区域墙体、门槛石、反坎处理

1.应设置不低于装饰完成面 200mm 素砼反坎，应铝模一次成型，如特殊原因需二次浇筑的应设置止水钢板式或止水条等防渗漏措施。

2.外地面、厕浴间、厨房、外阳台地面标高应比相邻室内地面低 20-50mm。当需进行无障碍设计时，低于相邻房间面层 15mm 并应以斜坡过渡。

3.卫生间干湿区之间预埋止水钢板或混凝土挡水坎。

4.门槛石部位设置止水坎。

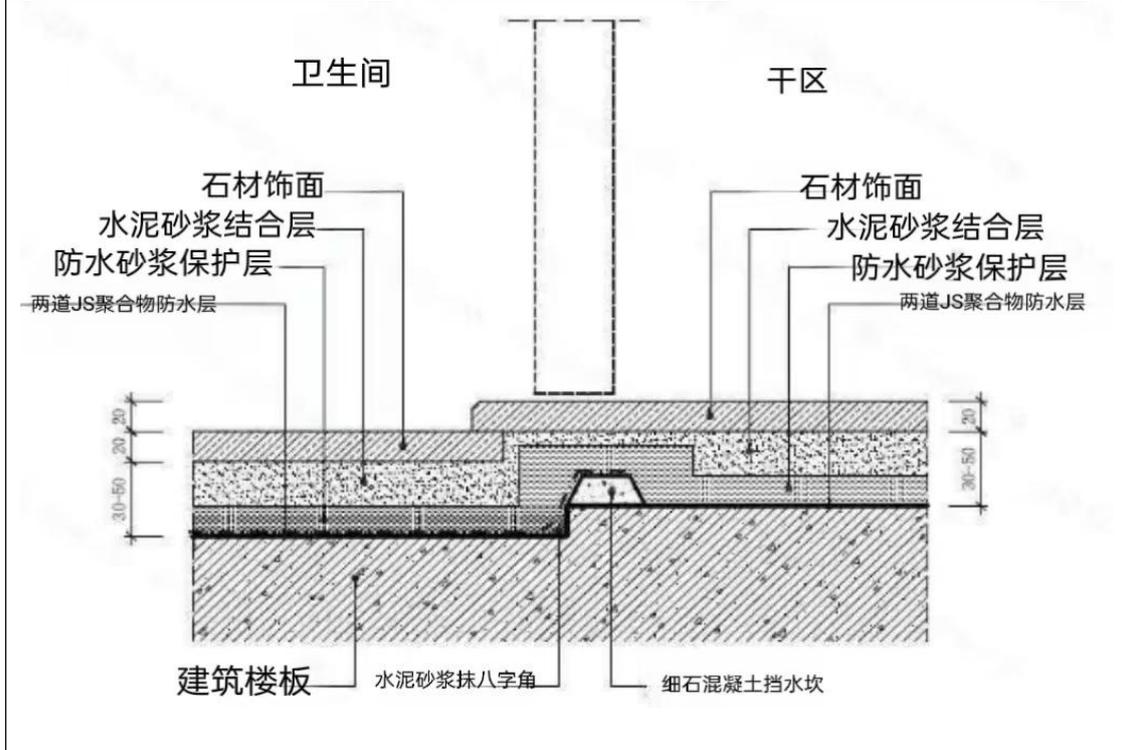
5.门槛石铺贴时应采用湿铺工艺，应采用防水砂浆施工。

6.门槛石与洞口缝隙使用硅酮密封胶收口。

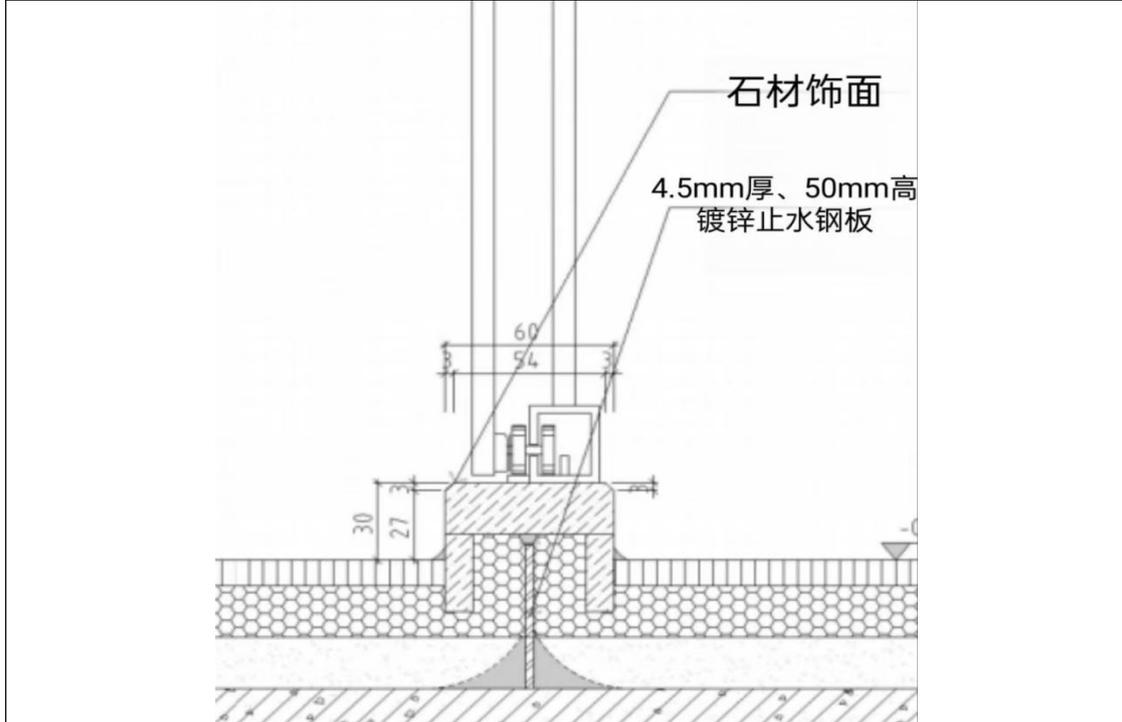
7.卫生间防水层应翻过止水坎并向外延展，长度不应小于 500mm，两侧宽度不应小于 200mm。

8.卫生间门槛底、阳台铝合金门框和下轨应填充密实，防水材料加强，门框周边缝隙和拼缝使用硅酮密封胶收口。

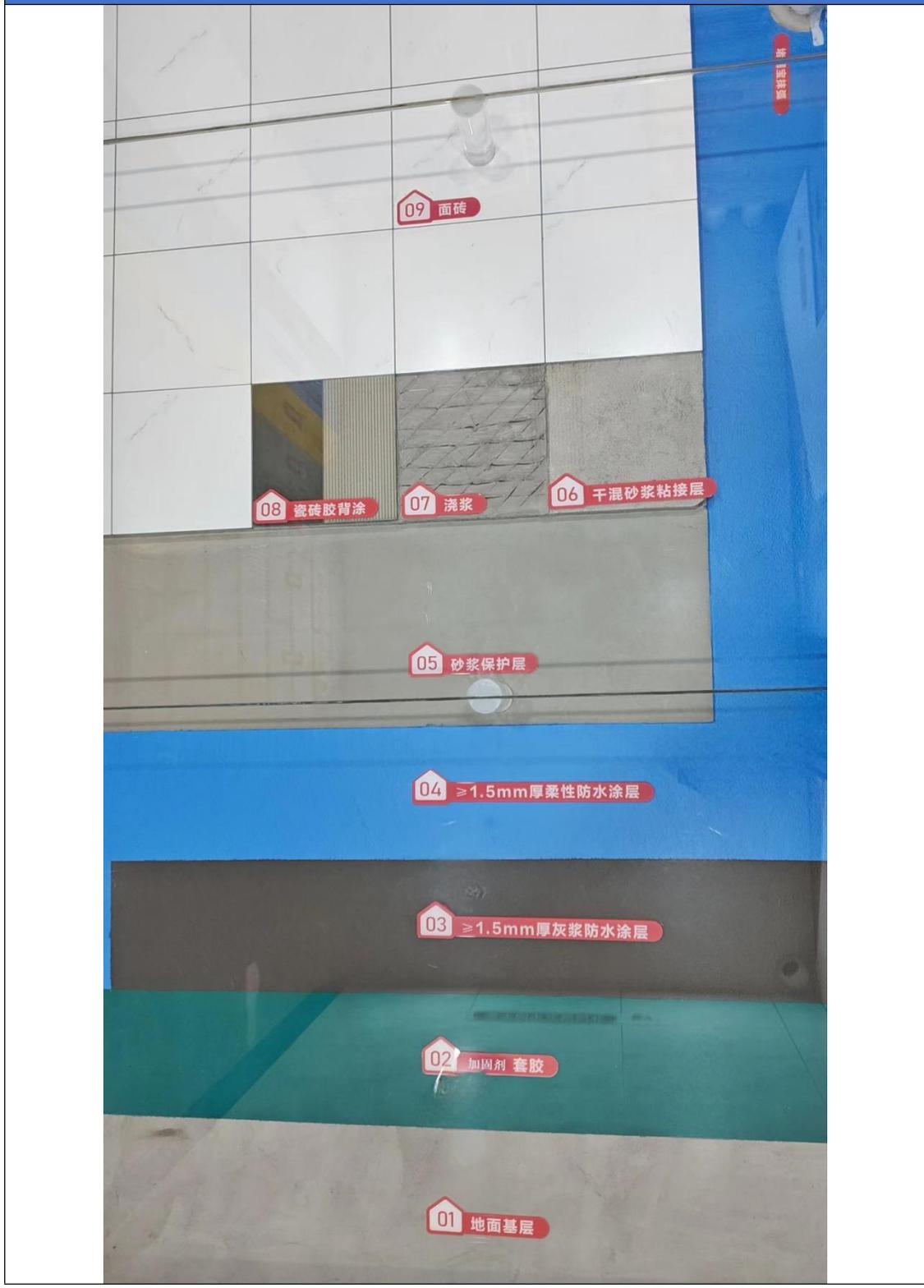
卫生间干、湿区防水地面做法示例一



卫生间干、湿区防水地面做法示例二



卫生间地面防水做法示例



三、基层处理

- 1.结构板浇捣完成后，及时进行阳台、卫生间的蓄水试验，发现漏水情况立即补漏处理。
- 2.基层要平整、坚实、无空鼓、裂缝，防水施工前保持干燥。
- 3.在结构混凝土面上增加一层防水砂浆找平层。
- 4.平面与立面交接处的阴阳角等细部做成圆弧，阴角圆弧直径宜大于 50mm，阳角圆弧直径宜大于 10mm。

卫生间防水基层阴阳角圆弧做法示例



四、防水层处理

1.涂刷均匀、无漏刷（分多遍涂刷），淋浴区墙面防水层翻起高度不应小于 2000mm，且不低于淋浴喷淋口高度。盥洗池盆等用水处墙面防水层翻起高度不应小于 1200mm。墙面其他部位泛水翻起高度不应小于 250mm。

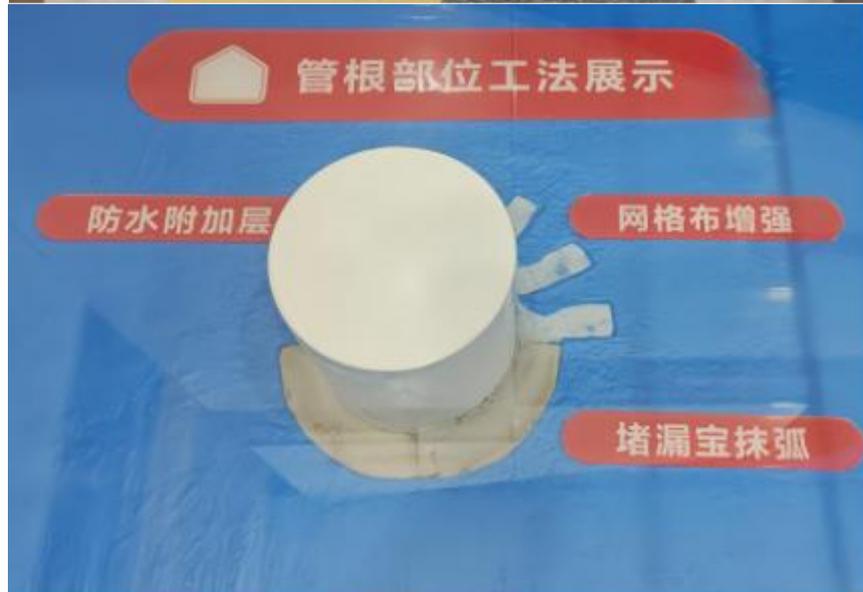


2.涂膜防水层分 2-4 遍薄涂，每遍干燥后再施工下一道涂膜，总厚度不小于 1.5mm 且满足设计厚度要求（现场实测厚度、粘结强度）。

3.在管根、阴阳角等易发生漏水的部位应增加一层网格布加强处理，宽度 300mm 为宜。首先用橡胶刮板或油漆刷厚度均匀地涂刷一遍涂料，并立即粘贴网格布进行网格增强处理。网格布粘贴时，应用漆刷摊压平整，与下层涂料贴合紧密，表面再涂刷一至二层涂料，使其完全覆盖。

4.淋浴区、地漏等节点需提前用堵漏王或增强网格布加强处理，防水涂料涂刷宽度室内部分 300mm 为宜。

防水涂膜示例



五、下沉式卫生间回填层处理

1.找坡方向应准确，应坡向二次排水口，安装完成后应采取成品保护措施。

2.下沉式卫生间回填层找坡方向应准确，应坡向二次排水口；沉箱内应选择陶粒等轻质材料，或可采用预制板架空的方式，不得使用建筑垃圾及吸水性较大的填充料。



3.给排水管道连接牢固、无渗漏。进行给水管道压力试验、排水管道灌水试验及通球试验。

六、饰面层处理

1.楼地面找平层砂浆配合比必须符合设计要求，不得采用“鸡糠灰”干硬性砂浆，避免大量藏水，并在找平层中设置二次排水暗地漏；找平层涂刷界面剂后再贴砖。

2.卫生间及阳台全部地砖、石材铺贴采用湿铺，室内出阳台第一排地砖采用湿铺；应控制好坡度确保不存积水，坡度 $\geq 3\%$ 且向地漏倾斜；砖缝使用专用勾缝剂（美缝）。

3.内墙砖瓷砖胶应严格按产品说明书要求配比，严禁擅自超标加水、加水泥；瓷砖胶搅拌时间及使用方法应按厂家说明使用；砖缝使用专用勾缝剂（美缝）。

4.内墙砖背面脱模剂清理干净；背胶涂刷完要晾干 12 小时以上方可进行贴砖，刷完后砖块不要重叠堆放，保证每块砖背胶的干燥。

5.墙面瓷砖与水管口交接位置应封堵严密。



七、厨房

1.厨房应按要求设置楼、地面防水层和墙面防潮层。

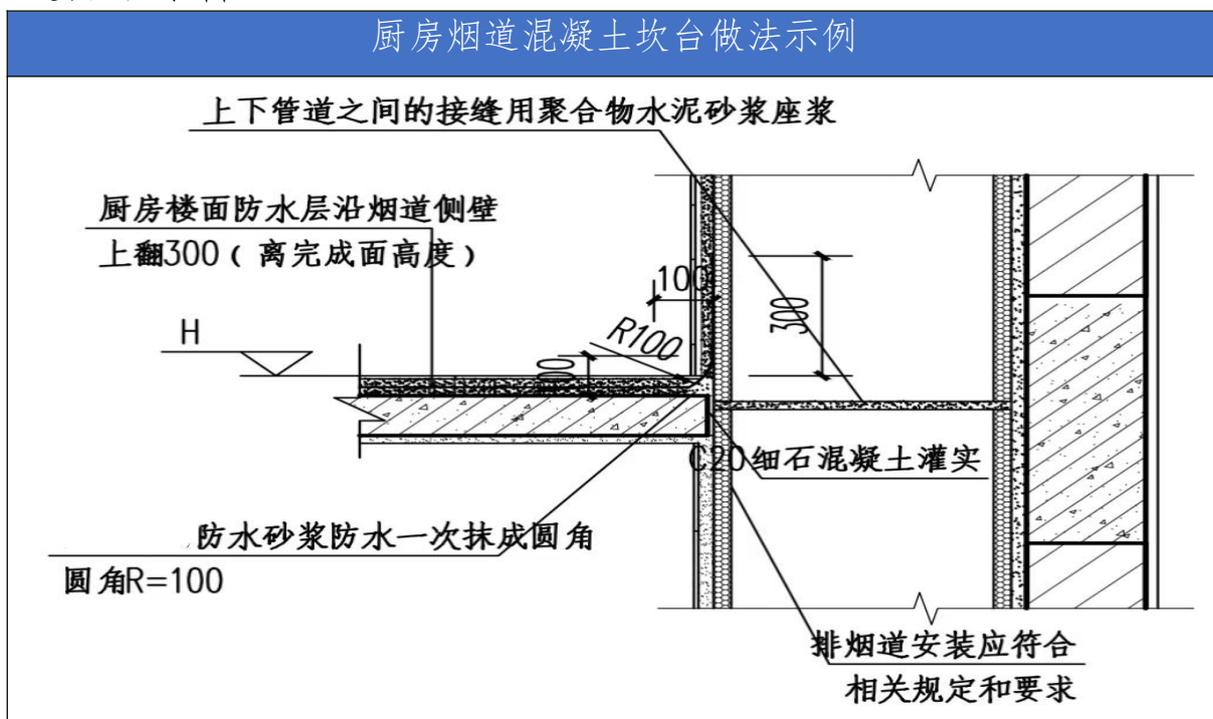
2.当厨房采用轻质隔墙时，应做全防水墙面，其四周根部除门洞外，应做混凝土坎台，并应至少高出相连房间的楼、地面饰面层 200mm。

3.成品烟道安装完毕后，烟道与结构之间的缝隙必须采用混凝土封堵，底模安装牢靠，浇筑不漏浆，浇筑前必须进行清理并湿润。

4.烟道混凝土坎台浇筑时应一次性浇筑高出地面 300mm，宽 50 至 100mm。

5.烟道混凝土坎台根部阴阳角部位用水泥砂浆做 $R \geq 50\text{mm}$ 圆弧。

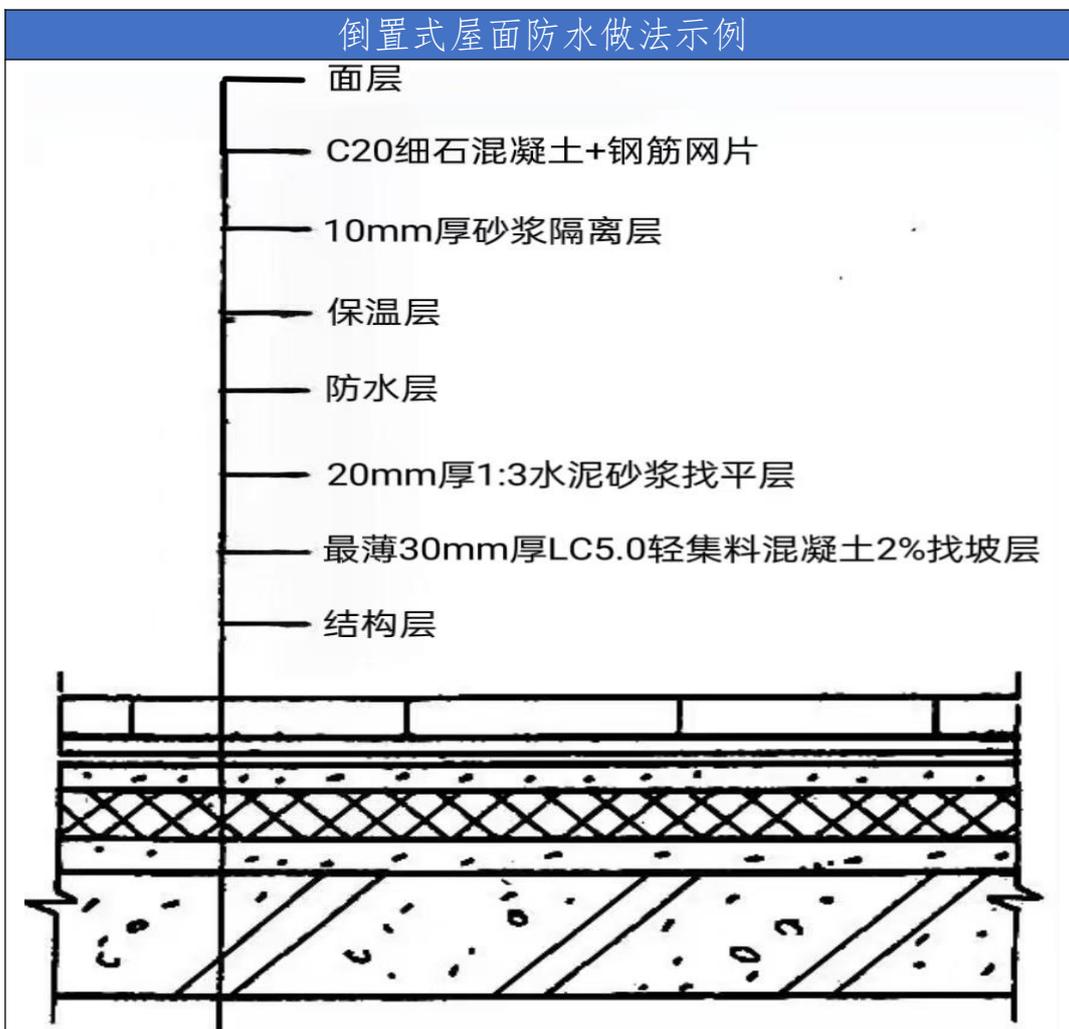
6.烟道混凝土坎台根部往垂直与水平方向 300mm 内涂刷两遍防水涂料。



八、上人屋面

平屋面宜优先采用倒置式屋面，防水做法按等级划分如下：

防水等级	防水做法	防水层	
		防水卷材	防水涂料
一级	不少于3道	卷材防水层不应少于1道	
二级	不少于2道	卷材防水层不应少于1道	
三级	不少于1道	任选	



屋面构造材料规格、型号，及泛水、排水沟必须符合设计要求。

九、屋面排气道

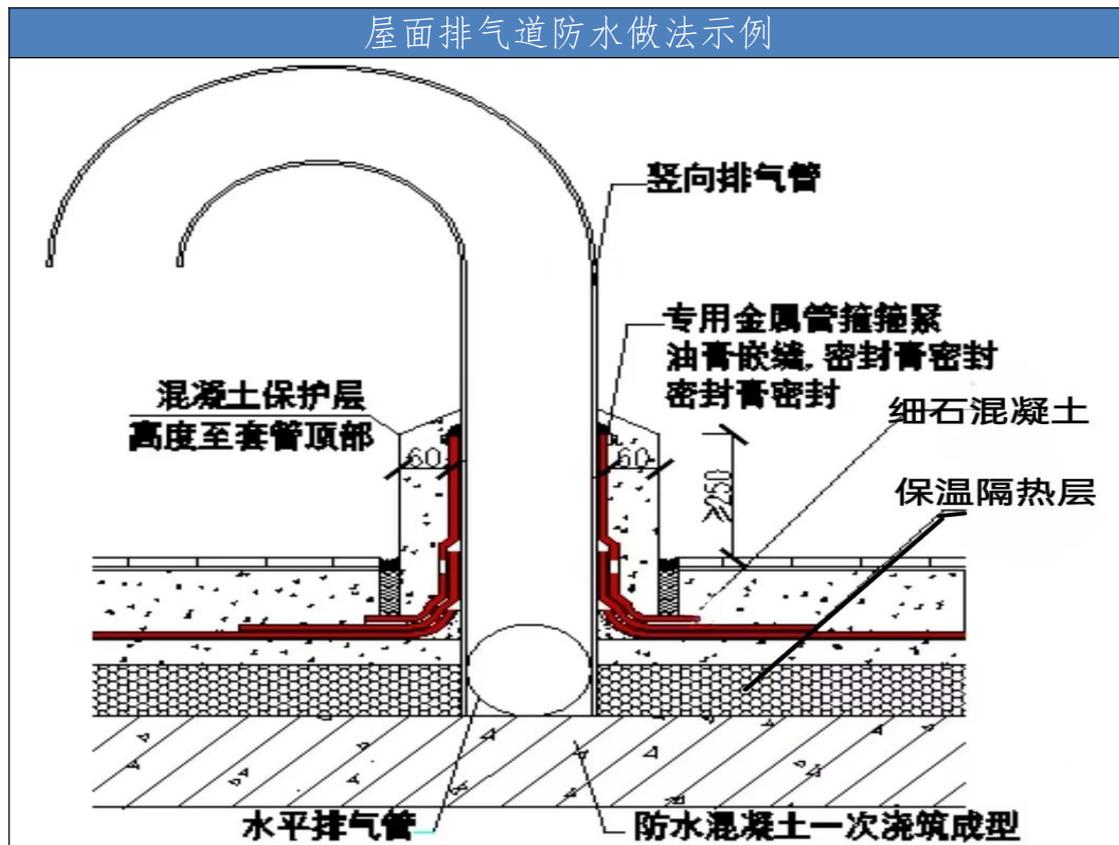
1.排气道应纵横贯通，并与大气连通的排气管相通，排气孔应设置在纵横排气道的交叉处。排气道纵横间距宜为 6m，屋面面积每 36 m²宜设置一个排气孔。

2.防水层附加层和防水层施工前应对管壁表面进行清理、修整，排气管与屋面相交的阴角处用水泥砂浆抹成半径不小于 30mm 的圆角。以便防水施工。

3.在基层处理剂干燥后，防水层收至套管根部。

4.该节点增强层需按图样进行裁剪并按次序与基层满粘施工，收口处采用专用管箍紧并密封。

5.在管道外侧混凝土保护层应通过分格缝与平面保护层断开，且应将防水层覆盖，在与套管交接处应油膏嵌缝并密封。



十、女儿墙

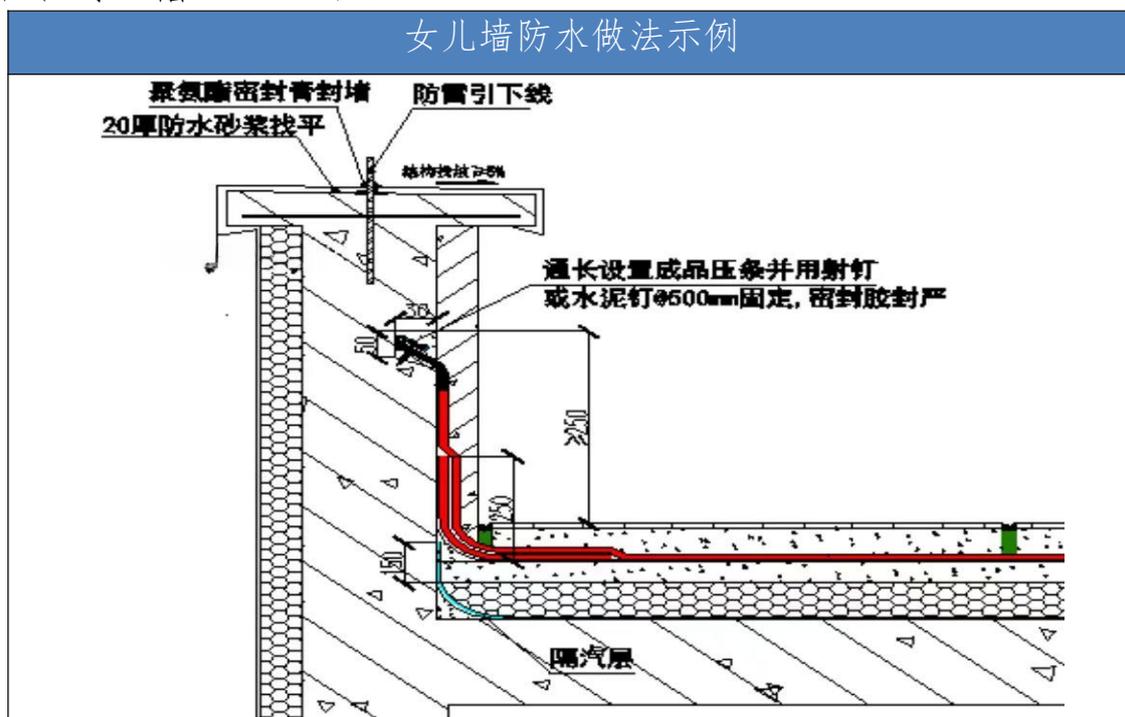
1.女儿墙下部反坎应尽量与屋面混凝土一次浇成，如若施工有困难则必须保证女儿墙浇筑前把基层凿毛并充分浇水湿润。浇筑时须预留防水层收口凹槽（深 30mm、宽 50mm）。

2.防水层附加层和防水层施工前应对女儿墙表面进行清理、修整，女儿墙与屋面相交的阴角处用水泥砂浆抹成半径不小于 30mm 的圆角。以便防水施工。

3.在基层处理剂涂刷完毕并干燥后及时施工附加层，阴阳角增强层均先于大面防水层施工，且与基层满粘施工，增强层宽度不小于 500mm。

4.防水层在 $30 \times 50\text{mm}$ 凹槽内收口固定，凹槽内须填满密封胶。

5.在女儿墙防水层外抹 30 厚 1:2 水泥砂浆，水泥砂浆从屋面开始到凹槽 50mm 以上。



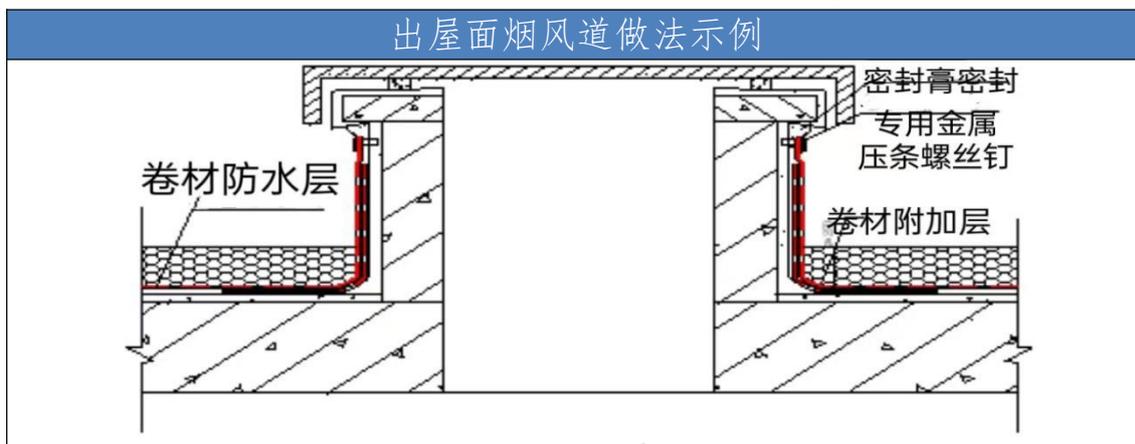
十一、出屋面烟风道

1.出屋面烟风道的侧壁应采用混凝土结构，并与屋面混凝土一次性浇筑。

2.清理基层灰尘、沙粒、油污等，阴角部位做圆角处理，圆弧半径不小于 100mm。

3.在阴阳角部位应增设 500mm 宽防水附加层。

4.附加层验收合格后方可施工防水层，防水层收头高度应不小于完成面 250mm，防水收口用收口压条固定并用密封膏密封。



十二、出屋面套管

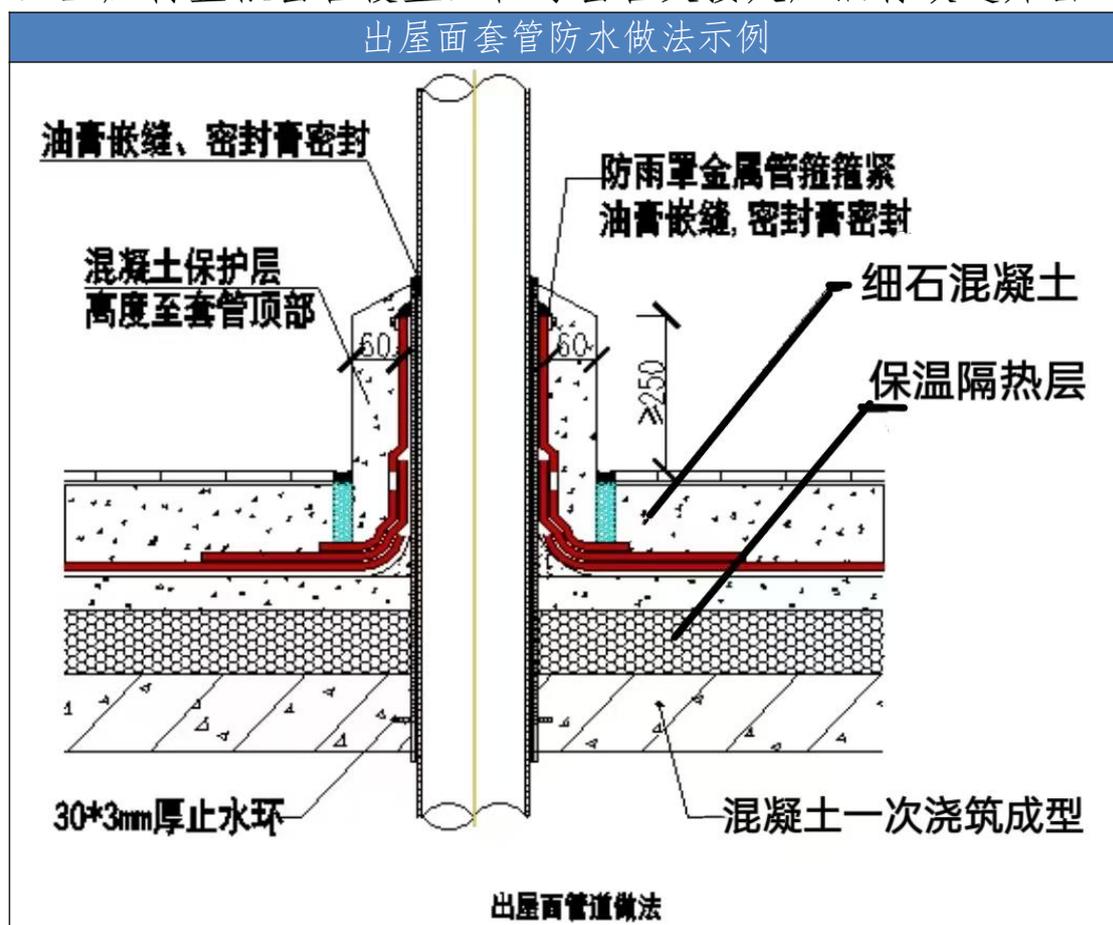
1.在安装管道前,先清除套管内的杂物,钢套管应清除铁锈,并在管壁刷防锈漆。

2.用沥青麻丝塞严管道与套管间的缝隙,用密封胶封口。

3.屋面找平时须将套管与屋面相交的阴角处用水泥砂浆抹成半径不小于 50mm 的圆角。做完找平层及圆角并在基层处理剂干燥后,防水层收至套管根部。

4.该节点增强层需按图样进行裁剪并按次序与基层满粘施工,收口处采用专用管箍紧并密封。

5.在套管外侧混凝土保护层应通过分格缝与平面保护层断开,且应将整根套管覆盖,在与套管交接处应油膏嵌缝并密封。



十三、屋面水落口

1.预留洞的留设应根据水落口外形合理留置，埋置时可采用座浆、干硬性混凝土等工艺、材料进行施工。

2.水落口与混凝土交界处须增加防水增强层，且应深入水落口内不小于 50mm，并在大面防水层施工完毕后采用沥青基密封膏将收口部位密封。

3.水落口杯必须设置在沟底最低处，设标高应根据附加层的厚度及排水坡度确定。

4.结构施工完成后，水落口汇水区直径范围内水泥砂浆面层应进行压光处理，在找平层与面层保护层施工过程中进行递减厚度，保证面层的排水坡度。

5.侧排地漏 500mm 范围内坡度不应小于 5%，在防水层下面增设涂膜附加层，防水层从四周压入，向水落斗内延伸 50mm 以上。

6.水落口与结构板之间用细石混凝土灌缝密实，防止松动。

7.虹吸式雨水口直径不小于 500mm。

水落口防水做法示例

