

房屋建筑工程防渗漏原因及施工技术

侯正宝

中铁二十二局集团电气化工程有限公司 北京 100000

摘要: 今时今日, 房地产行业迎来了新的发展空间, 实现了快速的扩张。在房地产市场繁荣的背景下吸引了更多企业参与到其中, 然而房地产市场的建筑质量良莠不齐的现象也逐渐的扩大, 特别是渗透问题的存在严重的损害了房屋购买者的权益, 此时业主与房地产企业之间的矛盾不断的激化。所以, 当前如何做好房屋建筑工程防渗漏工作则是一项紧迫的问题, 需要各大房地产企业给予高度的重视。对此, 本文通过分析房建工程渗漏的原因, 探索了防渗漏技术的具体应用实践, 以此来降低防渗漏风险。

关键词: 房屋建筑工程; 渗漏原因; 防渗漏施工技术

当前, 城市化建设步伐的推进, 为房地产行业的发展带来了新的发展机遇, 随着房建工程数量的增长, 人们愈加地关注工程建设质量^[1]。从当前房地产建筑工程的建设现状分析来看, 建筑物能否保证免受各种水分的侵袭而不渗漏, 直接关系到房屋的安全性、耐久性、使用功能、人们的生活质量和整体人居环境甚至是经济效益, 如果建筑物长期受雨水的侵蚀, 钢筋会锈蚀, 结构的安全性受到严重的威胁, 其耐久性也将大打折扣; 其次, 屋面漏水、墙身渗漏等现象, 会导致装饰层大片脱落、发霉变味等现象, 直接影响建筑物的使用功能并威胁住户的身体健康; 另外, 长期渗漏会严重损坏家具家电设备, 缩短其使用寿命, 甚至引起电器短路而发生灾难, 从而带来严重的经济损失, 同时还要花费大量的人力, 因此合格的建筑防水工程在建筑中发挥着功能保障作用。针对当前存在的渗漏问题, 必须寻找原因才能够对其进行针对性的解决, 保障用户的权益^[1]。所以, 对于房地产建筑工程的施工建设, 必须严格按照相应的规范来组织设计工作, 并在施工期间注意施工材料及施工技术的使用问题, 尽量降低渗漏风险, 从而保障建筑工程的质量。

一、房屋建筑工程防渗漏原因

1. 施工设计因素

对于房地产建筑工程来说, 设计则是整个工程建设的灵魂所在, 每一个设计环节对于后续施工的每一个环节及施工质量都有着直接的影响^[3]。但是, 从当前房建工程的设计角度分析来看, 设计人员并没有完全对建筑物的特性有一个细致的了解及掌握, 特别是在进行实地勘测时忽略了建筑物所在区域的自然环境因素, 如气候因素、地址因素等, 若是没有对这些因素进行综合的考

虑, 所设计的方案必然会存在不合理之处, 这就留下了渗漏隐患。

2. 施工材料因素

房建工程的施工建设必然离不开建筑材料的支撑, 施工方材料作为整个工程的重要构成要素, 其质量高低对房建工程的质量有着直接的影响^[4]。目前, 很多房地产开发商投机取巧, 在建筑材料方面来缩减成本, 以次充好的现象更是大有存在, 以劣质的材料施工必然会影晌房建工程的质量, 这就为后期使用中带来了渗漏风险。现阶段建材市场上的材料更是良莠不齐, 若是在采购环节随意购进建筑材料, 这样既难以保障建筑物的质量, 还会增加渗漏风险。

3. 施工技术因素

目前, 对于房建工程质量的保障以及防渗漏功能的增强, 既需要保证设计合理与材料优质, 还需要重点考察施工技术, 因为施工技术的水平对于房建工程的最终建设效果有着直接的影响。而当下房建工程渗漏的很大原因在于施工技术操作不当。由于房建市场的建设人员大多数文化素质偏低, 对于设计人员的设计意图认识不清楚, 技术交底不够规范, 自然会影响房建工程的建设质量, 最终引起渗漏问题。

二、房屋建筑工程防渗漏施工技术

1. 屋面防渗漏技术

首先, 规范混凝土浇筑工作。从房建工程屋面施工的实际情况分析来看, 必须对屋面钢筋混凝土浇筑作业进行严格规范, 保证混凝土浇筑作业按照顺序开展, 以此来避免浇筑后的屋面存在蜂窝、麻面、漏浆、裂缝等情况, 还需要立足房建工程的实际需要采用全面封层浇筑法、分段分层浇筑法等, 确保混凝土浇筑的均匀性。

其次,规范混凝土振捣工作^[5]。对于混凝土的浇筑作业,通过充分的振捣作业来保证混凝土结构的密实性,以此来避免因为混凝土结构问题引起屋面渗漏。最后,采用屋面防水施工技术。严格按照规范施工,加强细部处理:伸缩缝、落水口、阴阳角等细部施工,落水口的标高必须低于防水层,且防水层要伸入到口内50mm以上。多方向排水,尽可能缩短水流距离,使落水口及时将水排走,屋脊向外排水,阳台向内排水,落水口位置设计要略低于屋面完成面。对于混凝土浇筑作业结束之后需要使用防水技术来增强屋面的防水性能,而在具体的屋面防水施工期间,需要从防水材料选择、喷刷防水涂料、铺贴防水卷材等角度做好管控工作,所以在具体施工时需要按照相应的规范及要求来开展防水施工^[6]。一是要按照建筑物所处的环境特点、气候以及降水量来选择相符的防水材料,二是要保证防水材料涂刷的均匀性,三是要做好屋面的清洁工作,四是对于防水卷材的铺贴需要先涂刷冷底子油,在确保防水材料水分及气体排空的基础上来固定防水卷材,避免存在空鼓开裂的现象,以此来增加屋面防渗漏性能。

2. 外墙防渗漏技术

由于房屋建筑施工期间必然会存在各种不确定性因素引起渗漏问题,在外墙施工期间若是模板和洞口没有做好处理的话必然会存在空隙,最终引起渗漏问题,所以必须做好外墙防渗漏工作。首先,严格按照相应规范进行施工。针对房屋外墙防渗漏施工环节,必须在施工期间严格按照行业的标准及相应制度来进行操作,比如对于外墙抹灰作业之前需要先对外墙的油性、杂物、垃圾等进行处理,如果施工有需要,就需要施工人员对房屋的外墙进行洒水处理。其次,严格按照相应操作进行抹灰。外墙抹灰前,应先吊垂直、套方、找规矩、做灰饼、冲筋,外墙找规矩时,应先根据建筑物高度确定放线方法,然后按抹灰操作层抹灰饼,每层抹灰时应以灰饼做基准冲筋,并且用于外墙的抹灰砂浆宜掺加纤维等抗裂材料。对于外墙抹灰作业的开展,需要按照分层操作的方法来开展,并要特别关注新旧灰面衔接的控制。最后,对于房屋外墙的混凝土浇筑施工,一是要施工人员严格按照混凝土浇筑技术的要求来进行振捣作业和浇筑作业,在保持混凝土密实程度的基础上来增强混凝土的防水性能,以此来确保房屋建筑外墙的防渗漏性能。

3. 门窗防渗漏技术

从门窗防渗漏问题常出现的部位来看,其一般会在门窗与墙体的连接部位出现渗漏的情况,尽管渗漏的情

况并不明显,不影响用户的居住,但是其对于整个房屋建筑的质量还是有影响的。目前,门窗渗漏的原因主要表现在材料质量、施工操作等方面,所以对于该问题的解决也需要从这几个角度着手。首先,合理选择门窗,对于门窗的施工材料必须进行严格的质量检验后方可应用到门窗施工中。对于门窗具体施工作业展开,施工人员要在安装之前检查土建窗口的防渗漏情况,确保土建窗口防渗漏性能合格之后进行门窗安装作业。其次,严格规范设计,做好门窗大小、洞口大小的测量工作,确保窗框与基层之间的缝隙控制在3cm以下,如果有需要的话,还需要施工人员使用发泡剂对进行封缝处理,同时还需要专业人士使用砂浆来做好嵌缝管理工作,保证嵌缝的密实性。再次,涂刷防水涂料,进行相应的防渗漏处理。对于门窗安装作业结束之后需要使用防水涂料来进行防渗漏处理,重点是门窗洞口的部位,窗洞口的抹灰层应深入窗框周边的缝隙内,并应堵塞密实,而对于涂料的涂刷需要先做好级层面的清洁工作,在涂刷的过程中需要确保其施工范围为窗口外翻的25cm。最后,做好验收工作。防水涂料涂刷完毕后,需要进行验收工作,在保证合格之后才能够铺设外保温,以此来确保门窗的防渗漏功能。

4. 厨卫防渗漏技术

从房屋建筑的用水重地分析来看,厨房、卫生间都是用水比较多的区域,且该生活区域的排水管线比较集中,所以也是渗漏问题常出现的部位,目前,因为厨卫防渗漏施工的内容主要以墙面防水和地面防水为主,整个施工过程中使用到的施工材料主要以厨卫设备、管材为主,而对于其他配件的质量也需要进行严格的监管。当前,对于厨卫的防渗漏施工一般会聚氨酯防水涂料,同时为了确保流水坡度的准确性还需要进行泼水实验。另外,在厨卫防渗漏施工的验收环节则需要检查相关设备的质量证明、材料质量证明,另外,管道及卫生器具安装时应确保严密,管道连接前应对管道做深层清理,灰尘等污染物会影响粘结质量,存水弯、下水线等处连接应该塞油麻丝或接口胶,并且必须把胶水涂满接口的内外壁,用力转动接入,使胶水均匀粘住,这样可有效地防止了接口管壁存在空隙或气泡孔的可能性,对于排水管道的安装与验收则需要以通水通球实验来完成。同时,因为墙面与地面的交接处处于防渗水的薄弱环节,必须涂刷防水材料。

三、结束语

总而言之,房屋建筑工程渗漏问题一直都是建设单

位最为关心的质量问题。从房屋建筑渗漏原因分析来看,设计、材料、技术等因素都是影响房屋渗漏的因素,所以这就需要在房屋建筑工程施工建设的全过程中控制设计、材料、技术等方面的不确定性因素,以此来保证房屋建筑工程的建设质量。因此,在房屋建筑工程设计阶段则需要严格按照规范及要求做好实地考察工作,以此来实现对建筑物的科学设计,还需要控制施工材料的质量以及施工技术水平,从而增加房地产建筑工程的整体质量与安全系数,为用户提供舒适、安全的生活空间。

参考文献:

[1]吴仁军.浅析房屋建筑施工中的渗漏原因及防渗

漏施工技术[J].建筑与装饰,2021(11):152.

[2]呼彦飞.房屋建筑施工中的渗漏原因及防渗漏施工技术分析[J].建筑·建材·装饰,2021(2):59-60.

[3]王安华.外墙防渗漏施工技术在房屋建筑工程中的应用研究[J].数码设计(上),2021,10(6):174.

[4]谢琪.房屋建筑工程中混凝土结构防渗漏施工技术的研究[J].中国建筑金属结构,2021(7):84-85.

[5]刘亚茹.外墙防渗漏施工技术在房屋建筑工程中的应用[J].数码设计(下),2021,10(3):91-92.

[6]尹晓晓.外墙防渗漏施工技术在房屋建筑工程中的应用简述[J].建筑与装饰,2021(13):131-132.