

房屋渗漏的维修措施分析

张雪岩

中国铁路沈阳局集团有限公司

DOI:10.32629/btr.v2i12.2723

[摘要] 当前房屋质量问题成为大众关注的焦点,在房屋质量问题中房屋渗漏问题所占比例较大,一旦房屋在使用过程中发生渗漏,其对房屋使用寿命及人们的正常生活带来较大的影响。因此针对于房屋渗漏的原因进行分析,并积极采取有效的措施来做好房屋渗漏的维修工作,以此来保证房屋的质量和延长房屋使用寿命。

[关键词] 房屋渗漏; 渗漏原因; 防水层; 屋面; 外墙; 维修

在当前房屋使用过程中渗漏问题是较为常见质量问题,当房屋发生渗漏时,不仅会影响到房屋主体结构的安全和房屋的使用年限,同时还会影响人们的生活质量,给人们的正常生活带来诸多的不便。

1 房屋渗漏的原因

1.1 房屋设计不规范

在房屋设计工作中没有严格按照规范要求进行,由于房屋在使用过程中受温度影响较大,一旦设计中温度和沉降所造成的影响较为忽视,再加之发生温度和沉降形变时没有及时采取预防措施,这必然会导致房屋渗漏问题发生。另外,在房屋结构交换处没有做柔性密封处理也会导致渗漏问题发生。

1.2 防水材料老化

房屋建设过程中使用的防水材料都具有一定的使用年限,当房屋使用时间较长时,防水材料在光照、风化和雨水等共同作用下会出现老化、龟裂等情况,一旦维修不及时,必然会发生渗漏。

1.3 施工质量不达标

房屋发生渗漏与施工质量不达标具有直接的关系。当房屋建设过程中设计达不到标准要求时,则会对房屋建筑整体质量带来直接影响。而且在实际施工过程中,当桥沟、天沟和平屋面排水坡面与标准尺寸不符时,则会影响排水路径的通畅性;同时在施工中管线接头密封性不好、防水卷材上直接放置水泥砂浆或是细石混凝土等都会导致渗漏问题发生。另外,在平层和细部节点施工时,没有严格把控质量关,涂膜防水层厚度达不到设计要求,这必然会造成防水层使用年限缩短。

2 房屋渗漏维修的技术措施

2.1 房屋防水层渗漏维修

目前大部分房屋防水层施工时采用的都是沥青材料,但沥青材料在长期使用过程中会有小面积渗漏发生,因此要及时对防水层进行检查,发现有小面积渗漏时要及时进行维修,避免渗漏范围扩大。对于防水层出现大面积渗漏的问题要采用全面维修的方式,即通过对防水层进行拆卸,并对找平层、保温层和隔热层进行维修。在具体维修过程中,需要严格控制施工材料的质量,以此来保证房屋渗漏点修复的效果。

2.2 屋面渗漏防护及维修

在实际对屋面进行维修过程中,需要以防为主,防治结合。在日常维护工作中,需要经常疏通雨水斗和落水管,针对于落水管管径偏细及积水面积较大的屋面,可以在天沟两端开设溢水口。每年都要至少进行两次屋面打扫,针对于山墙、女儿墙和挡风板等重要部位宜每两个月清扫一次。做好天窗部位的检修工作,加强对相关管道的管理,检修过程中上下屋面要

避免材料器具对屋面的冲击和碰撞。对于自防水屋面,其渗漏点通常即是破损点,油毡或是新型防水材料屋面漏水点和破损点通常不在一处,一般需要在雨雪天在屋面进行观察,明确漏水点,再到屋面找到破损点。针对破损情况制定具体的维修方案,通常情况下以局部维修为主,但当发生起鼓流淌、大面积油毡老化或是涂层老化等情况时,则需要全面进行翻修。对于屋面渗漏问题,需要做到经常性维护,维修则要合理安排时间,通常选择在雨季到来之前进行,还要避开雨天或是雪天。

2.3 外墙渗漏的维修

对于外墙面,沿着外墙漏水的裂缝凿出“V”形槽,深度20毫米左右,宽度15毫米左右,用清水冲洗且待表面干后,用聚合物水泥砂浆或防水胶分层嵌补裂缝,待聚合物水泥砂浆凝结后,恢复外墙原装饰层,外墙表面清理干净;对于微小裂缝则涂刷两遍无色防水膜,干固后形成一层整体憎水防水膜,使雨水无法进入墙体。将花槽内花草及泥土、原防水层等彻底清理干净,用钢丝刷打磨花槽壁面至抹灰层。首先对花槽内明显的漏水部位如裂缝、孔洞等处重点补漏,然后将花槽中阴角应做成半径为2-3cm圆角,待砂浆强度达到要求后重新做回防水层,为提高防水层的耐久性,防水层外最好再做1-2cm厚1:2水泥砂浆层作为保护层。对于外窗来说,为防止外窗密封胶条的老化,高层房屋的平开窗密封胶条应2-3年全部更新一次;若外窗框与外墙壁之间塞缝不密实,可采用手动压力灌浆的方法灌浆,灌浆液材料主要由聚合物乳液、微膨胀剂、快硬水泥浆组成,对于窗框边老化的密封胶,应全部清除干净,重新满打密封胶;对于铝合金窗,由于其由榫料用螺钉拼接而成,雨水很容易沿拼缝和螺钉孔进入窗框,然后进入窗台和窗边,因此必须将拼缝和螺钉缝满打玻璃胶。

3 结束语

在实际房屋投入使用过程中,导致房屋发生渗漏的原因较多,在实际房屋维修工作中,需要针对导致渗漏的具体原因进行分析,并制定科学的维修措施,选择优质的防水材料,对维修的每一个环节质量进行严格把控,确保渗漏维修施工的质量,降低房屋发生渗漏的几率,延长房屋建筑的使用年限,为用户提供更为安全和舒适的居住环境。

[参考文献]

- [1] 金云生.房屋建筑工程防渗漏施工技术要点分析[J].居舍,2019(12):46.
- [2] 李明德.房屋建筑工程中外墙防渗漏施工技术分析[J].建材与装饰,2018(10):22-23.
- [3] 季锋.房屋建筑工程防渗漏原因及防渗漏施工技术要点分析[J].江西建材,2017(13):98.