

《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》
(征求意见稿)

编制说明

《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》编制组

二〇二五年四月

《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》（征求意见稿）

团体标准编制说明

一、工作简况

（一）任务来源

本标准由中国联合国采购促进会提出并归口。本文件规定了住宅建筑工程外墙防渗漏施工的总体要求、材料要求、施工准备、安全与环保、施工验收、档案管理、运维与修缮等内容。本文件为住宅建筑工程外墙防渗漏施工提供标准化的支撑。

根据联合国全球采购市场联合国标准产品与服务分类代码（UNSPSC），本标准 UNSPSC 代码为“81.10.15”，由 3 段组成。其中：第 1 段为大类，“81”表示“工程和研究以及基于技术的服务”，第 2 段为中类，“10”表示“专业工程服务”，第 3 段为小类，“15”表示“土木工程”。

（二）起草单位情况

本标准起草单位包括：

（三）标准编制过程

（1）成立标准起草组，技术调研和资料收集

2025 年 3 月 3 日—2025 年 4 月 3 日，为保证制订工作的顺利开展、提高标准的质量和可用性，由起草单位和相关技术专家共同组建了标准起草组，负责对光敏聚酰亚胺性能测试方法标准编制进行确定。通过制订工作

方案，标准起草组进一步明确了目标要求、工作思路、人员分工和工作进度等。

标准起草组对相关指标和要求进行了调研，搜集了众多有关测试方法的相关标准、文献、成果案例等资料，着手标准制定。

（2）确定标准框架，形成标准草案

2025年4月3日—2025年4月15日，起草小组结合前期的调研和资料，多次召开内部研讨会，形成标准大纲，并邀请了专家和相关企业对标准进行技术指导，对《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》的标准编制工作重点、标准制定依据和编制原则等形成了共识，同时完成标准草案稿的撰写。

（3）形成标准征求意见稿，开展征求意见

2025年4月15日—2025年4月29日，标准起草组对标准草案进行修改完善，包括调整基本原则内容、修改错误用词和格式等，在反复讨论和论证的基础上，修改形成了标准征求意见稿。

二、标准制定的目的和意义

随着我国城市化进程的加速，住宅建筑规模持续扩大。外墙作为住宅建筑的重要围护结构，其防渗漏性能直接关系到建筑的质量、使用寿命以及居民的生活品质。然而，在实际工程中，外墙渗漏问题频繁出现，成为住宅建筑质量投诉的热点之一。这不仅给居民带来诸多不便，如墙面发霉、脱落影响美观，导致室内装修受损，还可能引发结构安全隐患，降低建筑

结构的耐久性。

外墙渗漏不仅影响建筑外观和室内环境，还可能引发墙体开裂、保温系统失效、钢筋锈蚀等一系列结构与耐久性问题，造成经济损失和安全隐患。近年来，随着住宅工程工业化、装配化水平的提升，外墙防渗技术面临新工艺、新材料、新结构的适应性挑战。

目前，住宅建筑工程外墙防渗漏施工技术在应用过程中存在诸多不规范之处。不同地区、不同企业采用的施工工艺和技术标准差异较大，缺乏统一、系统的指导规范。这使得外墙防渗漏工程质量参差不齐，难以有效保障。同时，随着新型建筑材料和技术的不断涌现，如新型保温材料、节能门窗等在住宅建筑中的广泛应用，原有的外墙防渗漏施工技术已难以满足新的要求，亟需制定与之相适应的施工技术规范。

在此背景下，编制《住宅建筑工程外墙防渗漏施工技术规范》团体标准具有重要意义，顺应住宅建筑高质量发展要求，强化全过程施工质量控制与细部节点防护措施，推动防渗漏从“事后修复”向“事前预控”转变，具有重要的现实意义和长远的行业推动价值。通过该标准的制定，能够统一外墙防渗漏施工技术要求，规范施工流程和操作方法，明确各环节质量控制要点，从而有效提高外墙防渗漏工程质量，减少渗漏问题的发生。这有助于提升住宅建筑整体品质，保障居民的居住安全和舒适，增强居民对住宅建筑的满意度。该标准还能促进住宅建筑行业技术进步，引导企业采用先进、合理的施工技术和工艺，推动行业健康、可持续发展，在提升行业整体水平的同时，也能进一步增强我国住宅建筑在国际市场上的竞争

力。

《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》团体标准的制定本标准的编制旨在贯彻落实国家关于提升住宅工程质量的相关要求，针对当前住宅建筑外墙渗漏问题频发、治理难度大等行业通病，建立科学、合理、可操作的外墙防渗漏施工技术体系。通过对施工工艺、关键构造、材料应用、质量控制等环节进行系统规范，引导施工单位加强过程管理、优化细部处理、提升成品质量，切实提高住宅建筑外墙的防渗漏性能与使用耐久性，减少后期维修返工成本，提升居住舒适度和用户满意度，为推动住宅工程高质量发展提供有力技术支撑。

三、标准编制依据

本标准在编制的过程中遵循“先进性、科学性、可操作性”的原则，按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

四、标准主要内容

1、标准主要内容

本文件规定了住宅建筑工程外墙防渗漏施工的总体要求、材料要求、施工准备、安全与环保、施工验收、运维与修缮、档案管理的要求。

本文件适用于新建、改建和扩建住宅建筑工程中外墙防渗漏的施工、验收、运维及修缮。

2、主要引用标准

- GB/T 328.10 建筑防水卷材试验方法 第10部分：沥青和高分子防水卷材 不透水性
- GB/T 1037 塑料薄膜与薄片水蒸气透过性能测定 杯式增重与减重法
- GB 12523 建筑施工场界环境噪声排放标准
- GB/T 14683 硅酮和改性硅酮建筑密封胶
- GB/T 17146 建筑材料及其制品水蒸气透过性能试验方法
- GB / T 19250 聚氨酯防水涂料
- GB/T 23440 无机防水堵漏材料
- GB/T 23445 聚合物水泥防水涂料
- GB/T 25181 预拌砂浆
- GB/T 32004 信息与文献 纸张上书写、打印和复印字迹的耐久和耐用性 要求与测试方法
- GB 50300 建筑工程施工质量验收统一标准
- GB/T 50328 建设工程文件归档规范
- GB 50368 住宅建筑规范
- GB/T 55022 既有建筑维护与改造通用规范
- GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范

GB 55031 民用建筑通用规范

JB/T 11699 高处作业吊篮安装、拆卸、使用技术规程

JC / T 482 聚氨酯建筑密封胶

JC / T 483 聚硫建筑密封胶

JC / T 484 丙烯酸酯建筑密封胶

JC/T 841 耐碱玻璃纤维网布

JC/T 864 聚合物乳液建筑防水涂料

JC/T 907 混凝土界面处理剂

JC/T 942 丁基橡胶防水密封胶粘带

JC/T 984 聚合物水泥防水砂浆

JGJ/T 235 建筑外墙防水工程技术规程

3、术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

滴水线 drip water line

在凸出或凹进外墙面的部位外沿，设置的阻止水由水平方向内渗的构造。

验收 acceptance

在凸出或凹进外墙面的部位外沿，设置的阻止水由水平方向内渗的构

造。

4、材料要求

规定了外墙防渗漏施工中所用主要材料的品种、性能指标及技术要求，涵盖密封材料、防水涂料、保温材料、饰面材料及相关配套构件等。明确了材料应具备的防水性能、耐候性、粘结性能等关键参数，提出了材料进场验收、贮存、运输与保管的基本要求，确保材料质量满足外墙防渗漏系统功能的稳定性与持久性。

5、施工准备

主要规定了施工前期的准备工作，强调施工单位应结合项目特点合理安排施工顺序，制定专项施工方案，并在施工前对关键节点部位进行技术交底和样板引路。

6、施工实施

系统规范了外墙防渗漏施工的具体操作流程和工艺要求，涵盖基层处理、构造层施工、密封施工、节点处理与质量控制等环节。突出洞口、勒脚、女儿墙、雨篷等关键节点部位的施工规范，确保整体防水系统的连续性和可靠性。明确施工过程中应采取的防护措施，严控施工工序衔接与技术参数控制。

7、安全与环保

提出了施工现场的安全生产和环境保护要求，落实防火、防坠落、防毒害等安全措施。明确了材料使用、噪音控制、粉尘治理、废弃物处理等

方面的环保措施，倡导绿色施工、文明施工。

8、施工验收

《建筑工程质量验收规范》（GB 50208-2011）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）等对防水工程验收的程序、方法及合格标准有明确规定。本规范施工验收章节，紧密围绕住宅建筑外墙防渗漏特点，对验收标准和流程进行细化与完善。规定了外墙防渗漏工程的验收内容、验收标准与方法，划分了主控项目与一般项目，明确应进行观感检查、实测实量和必要的功能性检测。强调隐蔽工程验收与分项工程验收的同步开展，确保工程质量可追溯、可控制，满足设计与规范要求。

9、运维与修缮

《房屋渗漏修缮技术规程》（JGJ/T 53-2011）等标准对房屋渗漏后的修缮原则、方法有一定指导。本文件提出了住宅外墙防渗漏工程在使用阶段的运行维护与修缮要求，包括定期巡查、重点部位检测、渗漏隐患排查与修缮技术方法等。强调建立建筑外墙防渗漏运维机制，指导物业单位和使用方科学开展维修养护，提升建筑外立面防渗性能的持久性与整体性。

10、档案管理

《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）对工程档案管理的内容、归档流程、保管期限等有全面规定。本文件明确了施工过程中应形成的技术档案与质量档案的内容，包括施工记录、材料合格证明、隐蔽验收资料、检验报告及施工图纸等。提出档案资料的收集、整理、归档和移

交要求，确保资料真实、完整、规范，为后期维护和质量追溯提供依据。

五、重大分歧意见的处理经过和依据

本标准起草过程中无重大分歧。

六、贯彻标准的措施建议

标准只有通过实施才能起作用，如果不能实施，再好的标准也是“一纸空文”，更无法体现它的作用。贯彻实施标准要做好宣传教育工作、有良好的实施方法和检查监督机制。具体来说：（1）加大宣贯力度。利用报纸、电视、电台及微信、微博等各种新媒体，大力宣传，为标准的实施营造良好的社会氛围。（2）加强标准实施反馈。对在标准实施过程中发现的问题及提出的意见，要进行深入探讨和研究，做好标准的修订和完善工作。

七、废止现行有关标准的建议

本标准不涉及现行标准的废止。

八、其他应予说明的事项

无。

《住宅建筑工程 外墙防渗漏施工技术规范》编制组

2025年4月