



# 团 体 标 准

T/UNP XXXX—XXXX

## 居住建筑隔墙装饰装修工程维保技术规范

Technical Specification for Maintenance of Residential Building Partition Wall  
Decoration and Renovation Engineering

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

中国联合国采购促进会 发 布

## 前 言

本文件按照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。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由××××提出。

本文件由××××归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

## 引 言

为助力中国企业参与国际贸易,推动企业高质量发展,中国联合国采购促进会依托联合国采购体系,制定服务于国际贸易的系列标准,这些标准在国际贸易过程中发挥了越来越重要的作用,对促进贸易效率提升,减少交易成本和不确定性,确保产品质量与安全,增强消费者信心具有重要的意义。

联合国标准产品与服务分类代码(UNSPSC, United Nations Standard Products and Services Code)是联合国制定的标准,用于高效、准确地对产品和服务进行分类。在全球国际化采购中发挥着至关重要的作用,它为采购商和供应商提供了一个共同的语言和平台,促进了全球贸易的高效、有序发展。

围绕UNSPSC进行相关产品、技术和服务团体标准的制定,对助力企业融入国际采购,提升国际竞争力具有十分重要的作用和意义。

本文件采用UNSPSC分类代码由6位组成,对应原分类中的大类、中类和小类并用小数点分割。

本文件UNSPSC代码为“30.16.18”,由3段组成。其中:第1段为大类,“30”表示“结构和建筑以及施工和制造组件”,第2段为中类,“16”表示“室内装饰材料”,第3段为小类,“18”表示“建筑内部装修”。

# 居住建筑隔墙装饰装修工程维保技术规范

## 1 范围

本文件规定了居住建筑隔墙装饰装修工程的基本规定、维修要求、保养要求。  
本文件适用于居住建筑隔墙装饰装修工程交付使用后的维修与保养。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

JGJ/T 427 建筑装饰装修工程成品保护技术标准

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**维修 repair**

通过修复和更换等措施，使建筑隔墙装饰装修成品恢复使用功能、安全性能及装饰效果的过程。

### 3.2

**保养 maintenance**

通过指导正确使用、检查、清洁与养护等措施，使建筑隔墙装饰装修成品保持使用功能、安全性能及装饰效果的过程。

## 4 基本规定

### 4.1 维修与保养的信息管理应符合下列规定：

- 委托单位应建立维修与保养档案；
- 维修与保养前，维修单位和保养单位应查阅维修与保养档案；
- 维修单位和保养单位应提供维修与保养过程中的信息资料；
- 委托单位应及时更新维修与保养档案。

### 4.2 建筑装饰装修成品应正确使用。

### 4.3 维修与保养作业不得影响建筑物的正常使用。

### 4.4 维修与保养的作业人员应经过培训，特殊岗位作业人员应具备相应的从业资格证书并持证上岗。

### 4.5 维修与保养更换材料或设备时，宜使用备品、备件。备品、备件不足时，宜选择相同材质、颜色及规格型号的材料和设备。

### 4.6 维修与保养应根据作业特点与环境特征，合理选择作业机械、机具、用品。

### 4.7 维修与保养应采取安全、节能、环保措施。

### 4.8 在不降低使用功能和安全性能的前提下，维修与保养宜采用新材料、新设备、新工艺、新技术。

### 4.9 维修与保养前应对周边的装饰装修成品进行保护，并应符合 JGJ/T 427 的规定。

### 4.10 由其他专业工程质量问题造成的建筑装饰装修成品损坏，应在其他专业工程维修完成后，再维修建筑装饰装修成品。

## 5 维修要求

### 5.1 一般规定

- 5.1.1 维修作业前，维修单位应查勘现场，并宜编写维修方案。
- 5.1.2 编写维修方案前，维修单位应与委托单位商定下列内容：
  - a) 维修用水、用电的提供；
  - b) 维修场地提供的时间和防护要求；
  - c) 维修的作业时间；
  - d) 维修人员出入现场手续；
  - e) 其他资源的提供。
- 5.1.3 维修方案宜包括下列内容：
  - a) 现场情况分析；
  - b) 维修进度计划；
  - c) 维修人员、资金等资源的配置计划；
  - d) 更换材料与设备的材质、颜色及规格型号；
  - e) 维修方法和工艺；
  - f) 成品保护和防噪声、防污染措施；
  - g) 安全措施和应急处理预案。
- 5.1.4 维修方案应经委托单位批准后实施。方案变更时，应重新确认。
- 5.1.5 装饰装修成品发生损坏时会危及人身和财产安全，需要抢修的，维修单位应编制抢修方案。
- 5.1.6 抢修方案应包括下列内容：
  - a) 维修单位负责人和联系电话；
  - b) 维修人员安排计划；
  - c) 维修材料和机具清单；
  - d) 维修响应时间；
  - e) 维修措施。
- 5.1.7 维修作业前应应对维修人员进行技术交底和安全文明施工交底。
- 5.1.8 维修需更换材料、设备时，应与委托单位确认材料与设备的材质、颜色及规格型号。
- 5.1.9 维修作业使用的机具设备应保养良好、功能正常、操作方便、安全可靠；使用前应检查安全装置。
- 5.1.10 维修作业时应符合下列规定：
  - a) 维修作业区域应在明显位置设置禁入标志，维修作业人员不得进入非作业区域；
  - b) 维修作业相邻区域应设置防护设施；
  - c) 维修作业不得破坏基层结构及内部管线；
  - d) 维修区域内的机电设备、机电末端、水管、风管及线管应进行保护或规范拆装，维修作业结束时应予以复位并完整有效；
  - e) 维修后建筑伸缩缝相近部位的变形缝应完整有效；
  - f) 维修作业时应采取除尘、降噪措施；
  - g) 应按产品说明书使用维修机具设备；
  - h) 室外高空作业不得在4级及以上风力和大雨（雪）、浓雾、沙尘暴等恶劣天气下进行。
- 5.1.11 维修作业过程中，应对各工序进行自查；隐蔽工程质量应在验收通过后，方可进行后续工序的施工。
- 5.1.12 维修作业过程中，维修单位应做好维修记录。
- 5.1.13 维修作业完成后，委托单位应作验收并签字确认。

### 5.2 隔墙

- 5.2.1 隔墙出现下列现象时，应进行维修：
  - a) 活动隔墙轨道与基体结构的连接或用于组装、推拉、制动的构配件松动；
  - b) 有框玻璃板隔墙的受力杆件与基体结构的连接松动；

- c) 无框玻璃板隔墙的受力爪件与基体结构的连接或受力爪件与玻璃板的连接松动;
  - d) 玻璃隔墙的玻璃开裂、缺损。
- 5.2.2 轻质隔墙的维修作业应符合下列规定:
- a) 应断开维修区域内的电源;
  - b) 轻质隔墙局部维修时, 不得降低隔墙的牢固性、稳定性和隔声效果。
- 5.3 隔墙涂饰层与抹灰层
- 5.3.1 涂饰层出现起皮、掉粉且影响使用功能时, 应进行维修。
- 5.3.2 涂饰层的维修作业应符合下列规定:
- a) 基层应牢固, 不掉粉、不起砂, 无开裂、空鼓、剥离、爆裂点等缺陷;
  - b) 腻子层凝结硬化前应避免撞击、振动和挤压, 腻子层应平整、坚实、牢固, 无粉化、起皮和裂缝;
  - c) 同一墙面涂层应色调一致, 色泽均匀, 不得漏涂、露底、污染, 接茬处不应出现明显涂刷接痕。
- 5.3.3 抹灰层出现脱落、开裂、空鼓且影响使用功能时, 应进行维修。
- 5.3.4 抹灰层的维修作业应符合下列规定:
- a) 修补抹灰前, 抹灰面层和底层应剔凿成阶梯形倒槎, 剔凿时应避免破损隐蔽的线管、水管等管线;
  - b) 修补抹灰前, 应根据底层情况浇水湿润; 补抹时, 应涂刷界面剂, 每层抹灰的厚度不宜大于 10 mm, 并应处理好接茬;
  - c) 保温层薄抹灰维修时, 不得降低维护结构保温隔热性能。
- 5.4 隔墙机电末端
- 5.4.1 布置在隔墙装饰装修面层上的机电末端出现下列现象时, 应进行维修:
- a) 与隔墙装饰装修面层的连接出现缝隙;
  - b) 设备、用具损坏, 导致无法正常使用。
- 5.4.2 机电末端维修前应委托单位商定下列内容:
- a) 维修区域断电时间;
  - b) 维修前重要数据备份;
  - c) 维修时造成系统暂时失效的时间; 对于不可失效的系统, 维修时应屏蔽隔离相关部位, 维修后应取消屏蔽隔离, 恢复系统正常。
- 5.4.3 隔墙机电末端的维修作业应符合下列规定:
- a) 需要应急处理的故障, 应采取应急和隔离措施, 保障其他部分正常运行, 或采用临时替代设备恢复重要系统功能;
  - b) 维修、更换电气设备前, 应断开相关区域的电源, 不得带电操作, 并应悬挂警示标志牌, 宜设专人看守;
  - c) 灯具出现频闪或黑影时应予以更换。更换时, 金属外壳接地保护应安全有效;
  - d) 更换灯具时, 更换、装载灯具的功率不宜大于原灯具;
  - e) 更换灯具时, 不得破坏隔热层;
  - f) 更换大型吊灯时, 应检查、确认固定装置的牢固及稳定性能。新灯具的重量不宜超过原灯具, 并应符合设计文件的规定。灯具更换后应进行配重试验, 配重试验中应做好灯具的保护。
  - g) 更换灯具、开关及插座等电气末端设备时, 应保证电气回路绝缘完好;
  - h) 更换开关、插座时, 应正确接线;
  - i) 信息网络端口故障时, 应采用端口替换的方式维修, 并应重新设置新的端口;
  - j) 更换卫生器具、龙头时, 与饰面层交接部位应密封, 不得有渗漏现象;
  - k) 风口与饰面层的连接应牢固。

## 6 保养要求

### 6.1 一般规定

- 6.1.1 保养检查、清洁与养护前应编制保养方案。
- 6.1.2 保养方案的编制依据应包括下列内容：
  - a) 保养范围、内容及期限；
  - b) 竣工图纸；
  - c) 委托单位的保养要求；
  - d) 使用说明书的要求；
  - e) 保养档案；
  - f) 当地气候、现场环境、功能空间。
- 6.1.3 保养方案应包括下列内容：
  - a) 保养单位负责人和联系电话；
  - b) 检查、清洁与养护人员的交底；
  - c) 保养期限；
  - d) 保养定期检查内容、周期，保养特定检查时间；
  - e) 保养清洁与养护周期；
  - f) 保养方法；
  - g) 保养使用的机具、工具及材料；
  - h) 防护、防噪声、防污染措施；
  - i) 安全措施和应急处理预案。
- 6.1.4 保养检查、清洁与养护人员应经过岗前技术培训。
- 6.1.5 选用清洁用品时应符合下列规定：
  - a) 清洁用品应能清除隔墙装饰面上的污垢，并保持装饰面原有的材质表现；
  - b) 不得腐蚀、污染装饰面层、改变装饰面层质感；
  - c) 应采用环保型材料。
- 6.1.6 清洁时不得使用影响隔墙装饰面层效果的清洁工具。
- 6.1.7 保养检查、作业过程中，保养单位应做好保养记录。
- 6.1.8 保养检查、作业完成后，委托单位应进行验收签字确认。

## 6.2 使用要求

- 6.2.1 悬挂在隔墙装饰面层的物品重量应符合设计要求。
- 6.2.2 隔墙饰面层应避免高温烘烤。
- 6.2.3 活动隔墙移动时应轻推轻拉。
- 6.2.4 活动家具在搬动、摆放时，应避免刮、碰墙面和地面。
- 6.2.5 应避免室内温度、湿度的变化对装饰面层造成损坏。
- 6.2.6 开关、插座的使用应符合下列规定：
  - a) 应避免受潮、污损；
  - b) 用电设备的功率不应超过插座的负载能力；
  - c) 带开关的插座，插头在进行插、拔动作时，插座电源应处于关闭状态；
  - d) 带防溅附件的插座，不使用时应保持防溅附件处于关闭状态；
  - e) 开关不宜频繁启闭。

## 6.3 检查

- 6.3.1 门窗检查每半年不宜少于一次，如遇台风、暴雨、地震火灾等灾害，应在灾后及时检查。检查应符合下列规定：
  - a) 型材表面应洁净，漆膜不得有碰伤、划痕、锈迹、电化学腐蚀等现象；
  - b) 塑料门窗型材不得有变形、老化等现象，木门窗型材不得有腐朽、虫害等现象；
  - c) 门窗框和开启扇的连接牢固性、水密及气密性能应符合设计文件的规定；
  - d) 玻璃表面不得有污迹、划伤、破损等现象；
  - e) 中空玻璃窗内不得有起雾、结露、霉变等现象；
  - f) 密封材料不得有脱落、缺失、老化、开裂等现象；

- g) 连接件、五金件及其他配件不得有缺失、损坏、锈蚀等现象，连接应可靠；
  - h) 门窗的排水系统应有效；
  - i) 玻璃门门扇不得有下坠现象，两侧缝隙应均匀。
- 6.3.2 推拉门窗的防脱落装置检查每季度不宜少于一次。
- 6.3.3 玻璃隔墙、活动隔墙的牢固性检查每半年不宜少于一次。
- 6.3.4 粘贴的瓷砖、石材等装饰面层的空鼓检查每半年不宜少于一次。
- 6.3.5 隔墙机电末端与装饰连接面的稳固性检查每季度不宜少于一次。
- 6.4 清洁与养护**
- 6.4.1 装饰面层的清洁与养护应符合下列规定：
- a) 装饰面层污染、有划痕时，应及时清洗、修补；
  - b) 饰面砖嵌缝材料污染、脱落时，应及时清理或修补；
  - c) 石膏板、矿棉板、木质板、布质软包不得湿洗；
  - d) 金属、塑料、玻璃、陶瓷等材质的饰面层清洗完毕后，应及时清除水渍，保持饰面层干燥；
  - e) 涂饰、裱糊饰面经清洗或修补后不能达到质量标准要求的，应更换处理；
  - f) 皮革类饰面的保色打蜡保养每年不宜少于一次。
- 6.4.2 门窗清洁与养护应符合下列规定：
- a) 不得损伤密封材料或嵌缝材料等；
  - b) 不得撞击和损伤表面；
  - c) 不得损伤玻璃镀膜面；
  - d) 不得踩踏型材，不得使用门窗的任何部件作为安全带的固定物；
  - e) 室外高空作业不得在 4 级及以上风力和大雨（雪）、浓雾、沙尘暴等恶劣天气下进行。
- 6.4.3 门窗五金件及其他配件活动处加油润滑每半年不宜少于一次。
-