

江苏省住房和城乡建设厅

苏建函质安〔2021〕311号

省住房城乡建设厅转发关于加强住宅工程 渗漏防控工作若干意见的通知

各设区市住房和城乡建设局：

近日，为落实住房和城乡建设部工程质量安全提升行动和质量管理标准化工作要求，提升住宅工程品质，南京市城乡建设委员会印发了《关于加强住宅工程渗漏防控工作的若干意见》，强化防水工程质量管理。现转发给你们，请认真学习借鉴，督促相关责任主体严格防水工程专项设计和施工过程管理，加强专项检查和渗漏检验工作，并强化设计、施工、验收等环节的质量监管，扎实做好住宅工程渗漏防控工作，切实保障人民群众利益。

附件：关于印发《关于加强住宅工程渗漏防控工作的若干意见》的通知（宁建规字〔2021〕6号）

江苏省住房和城乡建设厅

2021年7月1日



(此件公开发布)

抄送：南京市城乡建设委员会。

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2021年7月1日印发

南京市城乡建设委员会文件

宁建规字〔2021〕6号

关于印发《关于加强住宅工程渗漏防控工作的 若干意见》的通知

江北新区、各区（园区）建设主管部门，各有关单位：

为落实住房和城乡建设部工程质量安全提升行动和质量管理标准化工作要求，进一步加强防水工程质量管理，提升住宅工程品质，保障人民群众利益，根据有关法律法规和政策规定，结合我市实际，市城乡建设委员会拟定了《关于加强住宅工程渗漏防控工作的若干意见》，现印发你们，望认真遵照执行。

附件：关于加强住宅工程渗漏防控工作若干意见

南京市城乡建设委员会

2021年5月31日

南京市城乡建设委员会办公室

2021年5月31日印发

关于加强住宅工程渗漏防控工作的若干意见

为落实住房和城乡建设部工程质量安全提升行动和质量管理体系标准化工作要求，进一步加强防水工程质量管理，提升住宅工程品质，保障人民群众利益，现对全市新建住宅工程渗漏防控工作提出以下意见。

一、加强防水工程专项设计，推广节点先进做法

(一) 深化防水工程专项设计。防水工程设计宜遵循“构造防水为主、材料防水为辅”的原则。外墙、屋面、地下室、卫生间、厨房、阳台等部位的防水设计应当明确防水构造层次和细部构造。外窗周边、外墙挑板或线条、外墙预制构件与现浇构件连接、外墙预制构件之间的连接、外墙不同墙体保温材料交接处、屋面女儿墙、卫生间、地下室变形缝等防水薄弱部位应加强防水技术措施并绘出详图。设计选用的防水材料，应充分考虑建筑物的性质和功能特点，并在图纸中标明品种、规格和性能。地下室防水混凝土宜掺入合成纤维等抗裂材料。

(二) 推广防水工程节点先进做法。鼓励各责任主体采用渗漏防控关键节点做法(具体做法见附件)，并参照附件要求完善设计文件。

(三) 地下室防水要求。施工图设计文件应明确后浇带封闭条件，设计交底应包含防水设计相关内容，地下室外墙外侧柔性防水层应按规定采取有效保护措施。

(四) 新技术、新材料、新工艺的应用。防水工程采用新技术、新材料、新工艺时，应当报批准标准的建设行政主管部门审定，经批准后推广使用。

二、加强施工过程管理，提升防水工程质量

(一) 完善防水工程专项施工方案。结构工程施工前，施工单位应结合设计要求和工程特点编制防水工程专项施工方案，经监理单位或建设单位审查批准后执行。方案宜从人员、材料、施工、验收等方面建立防水工程质量管理制，明确各施工阶段渗漏防控工作重点、责任管理人员和岗位职责，对易发生渗漏的部位和关键节点，制定有针对性的防控措施和节点做法。

(二) 落实施工质量管理责任。建设单位应将防水、外窗以及外墙保温、涂料、面砖等施工项目纳入施工总承包管理。施工总承包单位依法分包给专业施工单位的，双方应签订分包合同，专业施工单位应按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包负责。

(三) 强化进场防水材料质量控制。防水材料应符合设计文件和环保要求并按规定办理登记手续。防水砂浆不得现场搅拌。材料进场时，施工单位应按照规定对进场的防水材料进行检验。检验合格后方可投入使用。监理单位应对防水工序实施旁站监理，并进行平行检验，按照规定签署防水工程质量验收意见，不得降低验收标准，不得出具虚假验收意见。

(四) 推行样板引路制度。外窗、外墙、外保温、卫生间

的防渗漏施工在全面展开前可先行开展样板段施工，样板段应展示工序做法并在完成面上进行相应淋水、蓄水检验。施工单位可在样板段施工和检验的基础上总结质量控制措施和渗漏防控要点，完善施工方案，对相应专业施工作业人员进行可视化交底。

（五）严格按设计和标准施工。施工单位应严格按设计文件和防水技术标准施工，实施举牌验收，不得偷工减料，以次充好。建设单位、施工单位、监理单位不得擅自修改设计文件。施工单位认为相关节点防水设计确需修改的，应当由原设计单位修改。设计变更或设计核定应符合工程建设强制性标准。

（六）认真做好工序交接验收。门窗、防水、保温工程施工前，监理单位应组织施工总承包单位和相关专业施工单位进行工序交接验收。验收内容包括结构尺寸、标高、基层处理、防水构造措施等是否满足设计和后续施工要求。工序交接验收发现问题的，监理单位应及时督促整改，符合要求的应及时形成交接验收记录。后续施工不得破坏已完成的防水层和构造措施。

三、加强防水工程专项检查和渗漏检验工作

（一）加强外墙保温层防水检验。外墙外保温工程应分别在基层防水层完成（全现浇混凝土外墙，可在螺栓洞口封堵完成）、外保温防水抗裂层完成且装饰面层施工前、分户验收时三个阶段进行淋水检验。淋水检验时应保证适当水压，形成连续水幕，持续时间不宜少于2小时。当外墙使用爬模等新工艺时，

在基层防水层不适合淋水检验的情况下，应采取有效的防水措施，在保温防水抗裂层完成且装饰面层施工前进行淋水检验，淋水时间不宜少于4小时。

（二）强化验收环节的防水渗漏检查。主体验收和竣工验收时，应对屋面、卫生间和开敞式阳台等有防水要求部位进行淋水、蓄水验收，蓄水时间不少于24小时，淋水时间不宜少于2小时。竣工验收时应对外窗和东西山墙进行淋水验收，淋水时间不宜少于2小时。

淋水、蓄水后发现漏水或积水现象的，应及时进行整改，并重新验收。淋水、蓄水过程可留设影像资料。

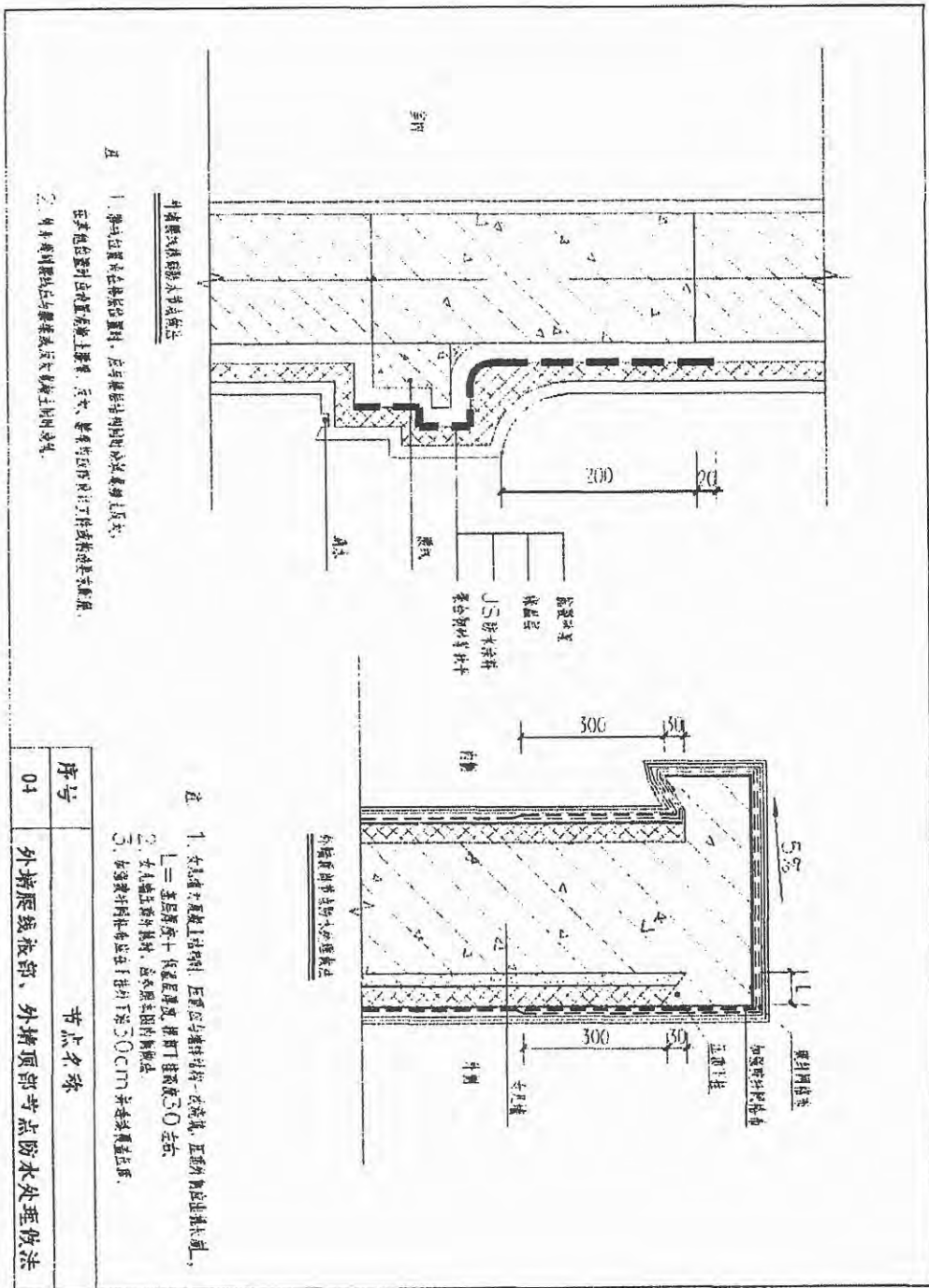
四、加强设计、施工和竣工验收环节质量监管

各级建设行政主管部门和相关监管机构应高度重视住宅工程渗漏防控工作，形成合力，加强监管。施工图审查机构应加强对住宅工程防渗漏设计措施的审查。工程质量监督机构应加强对防水工程施工质量以及淋水、蓄水检验工作的抽查，强化对进场使用防水材料的监督抽检，严格工程竣工验收监督。

各级建设行政主管部门和相关监管机构对在住宅工程渗漏防控工作中发现的相关违法违规行应及时依法依规处理。

本意见自2021年7月1日起施行，原《关于加强住宅工程渗漏防控工作的若干意见（试行）》（宁建质字〔2019〕14号）同时废止。

附件：住宅工程渗漏防控关键节点推荐做法



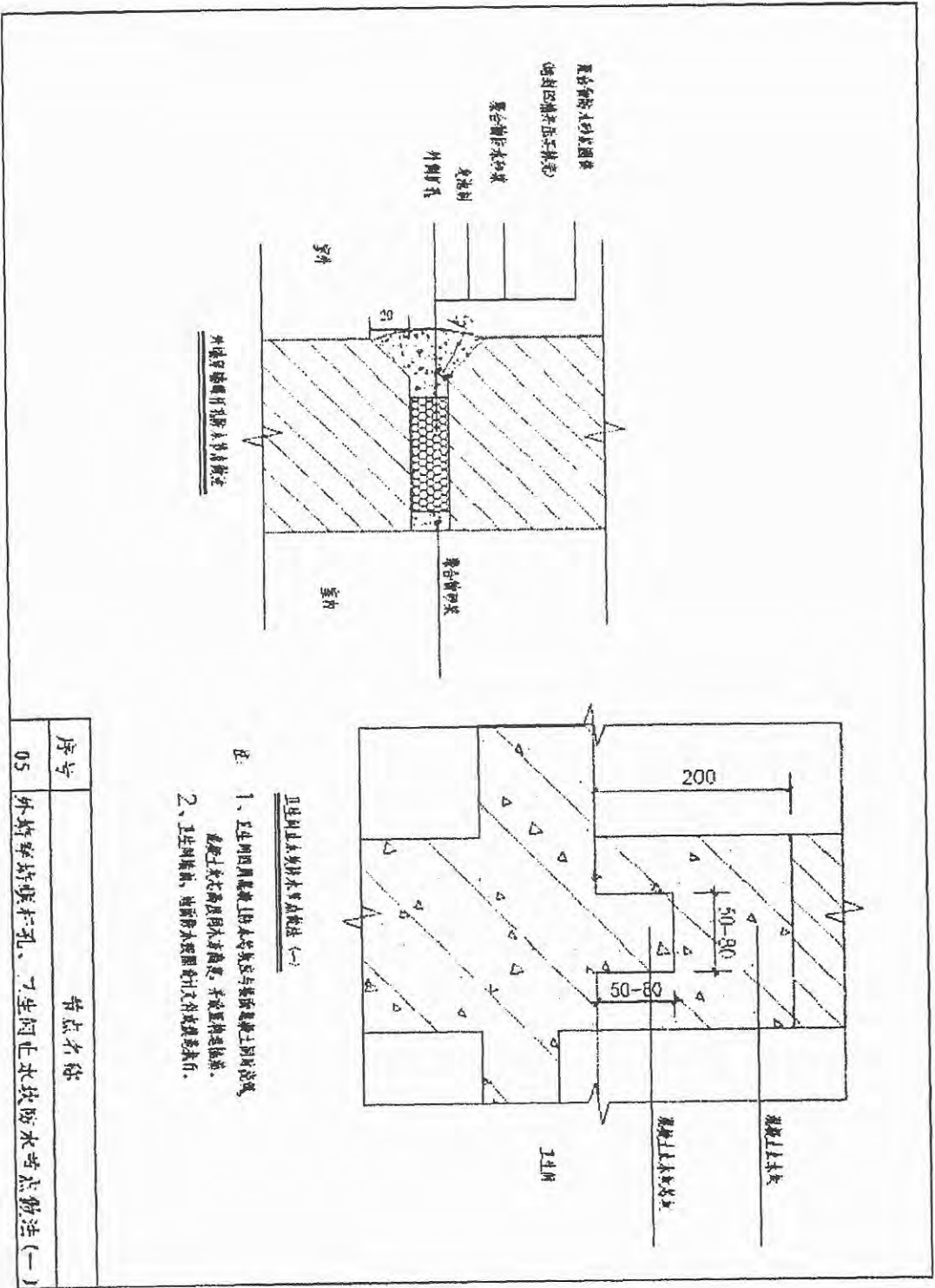
且

1. 防水层在女儿墙位置时，应与屋面防水层同步设置，且应设置泛水高度不小于200mm，并在女儿墙顶部设置防水层。
2. 防水层在女儿墙位置时，应与屋面防水层同步设置，且应设置泛水高度不小于200mm，并在女儿墙顶部设置防水层。

在

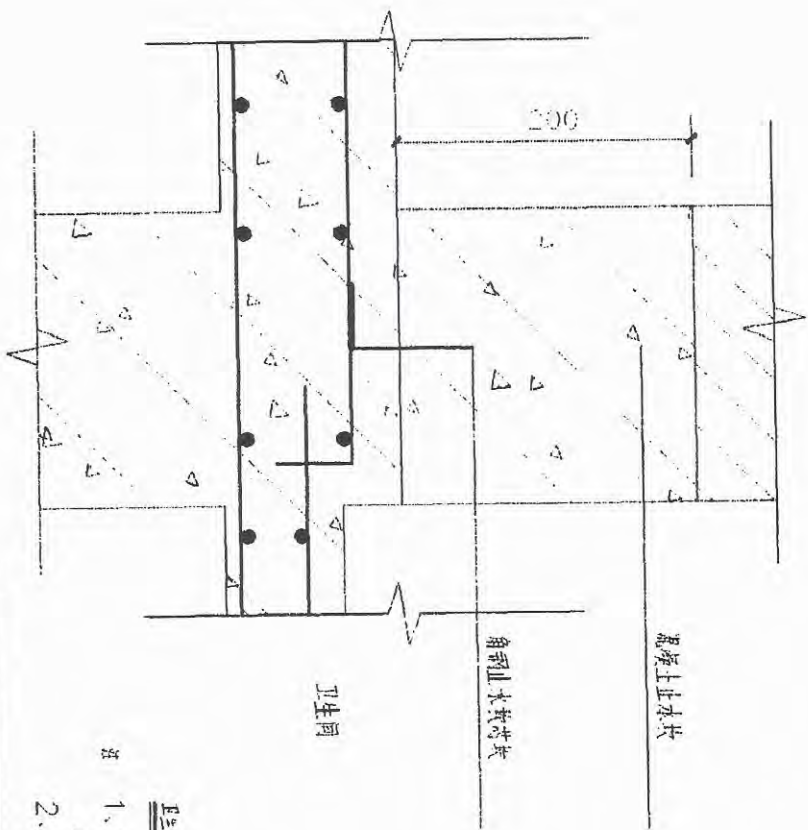
1. 女儿墙根部应设置防水层，压顶应与女儿墙同步设置，压顶顶部应设置防水层。
2. 女儿墙顶部应设置防水层，压顶顶部应设置防水层。
3. 女儿墙顶部应设置防水层，压顶顶部应设置防水层。

序号	节点名称
04	外檐腰线根部、外檐顶部节点防水做法



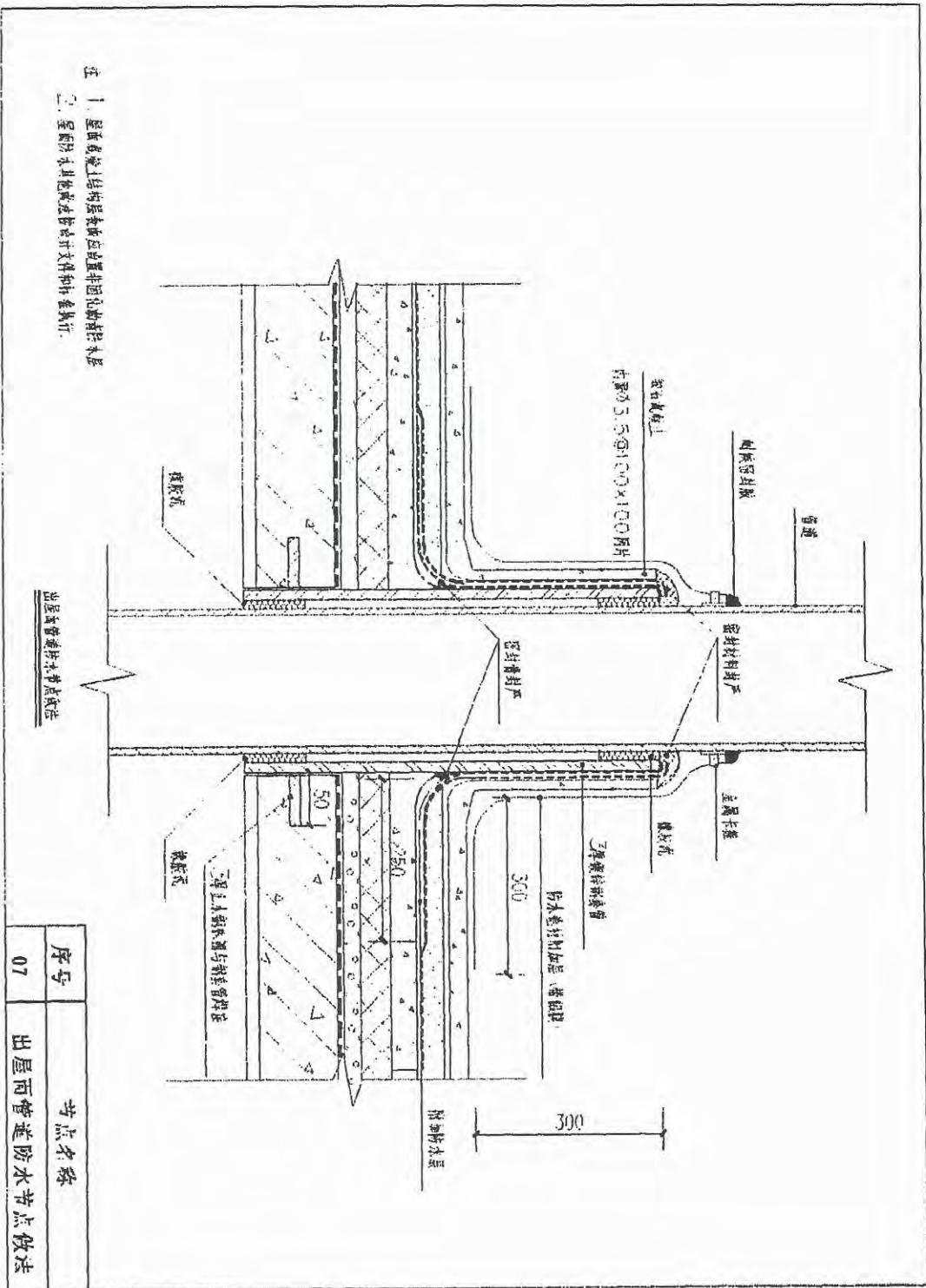
- 注
- 1、卫生间四周墙体上防水砂浆应与屋面混凝土同时浇筑。
 - 2、卫生间地面、墙面防水砂浆应同时浇筑。

序号	特点名称
05	外倒抹灰防水层、卫生间止水坎防水节点做法(一)



- 注
- 卫生间止水坎做法(二)
- 1、角铝止水坎材料用 50X32X3 与墙体紧密连接固定。
 - 2、卫生间墙面、地面防水按照设计文件要求执行。

序号	节点名称
06	卫生间止水坎防水节点做法(二)



注 1. 屋面防水层结构层厚度应符合设计要求。
2. 屋面防水层做法应符合设计文件和标准图集。

出屋面管道防水节点做法

序号	节点名称
07	出屋面管道防水节点做法