

# 房屋建筑工程地下室、卫生间、屋面、外墙等迎水部位的裂缝渗漏控制技术措施研究

袁章强

510521\*\*\*\*\*3794

**摘要:**房屋建筑工程迎水部位裂缝渗漏是影响使用功能与耐久性的关键问题,其成因涉及材料收缩、结构应力、环境作用及施工缺陷等多因素耦合。本文系统研究地下室、卫生间、屋面、外墙等典型迎水部位的裂缝渗漏控制技术,通过剖析渗漏机理与影响因素,构建“材料改性-构造优化-工艺精细-管理闭环”的综合防控体系。旨在从源头抑制裂缝产生、阻断渗漏通道。

**关键词:**迎水部位;裂缝渗漏;控制技术;防水构造;材料改性;全过程管理

**DOI:** 10.69979/3029-2727.25.08.089

## 引言

房屋建筑工程渗漏问题长期困扰行业发展,其中地下室、卫生间、屋面、外墙等迎水部位渗漏占比超过八成。迎水面作为建筑抵御外界水环境的首道防线,其裂缝渗漏不仅导致室内装修损坏、设备锈蚀,更会引发钢筋锈蚀、混凝土碳化等耐久性问题,缩短建筑服役年限。传统渗漏控制多依赖事后修补,存在治标不治本、成本高昂等弊端,亟需从设计、材料、施工、管理全链条构建主动防控体系。本研究的意义在于突破单一技术局限,通过多学科交叉融合,揭示迎水部位裂缝渗漏的多因素作用机制,提出适配不同部位的差异化控制策略。

## 1 迎水部位裂缝渗漏理论基础

### 1.1 裂缝渗漏成因分析

迎水部位裂缝渗漏是多因素协同作用的结果,可从材料、结构、环境、施工等维度进行解析。材料因素方面,混凝土干缩率约0.04%至0.06%,当收缩应力超过抗拉强度时产生裂缝,水通过裂缝毛细管作用渗入;水泥材料水化热过大,导致内外温差大于25℃时,易引发温度裂缝,宽度可达0.2mm以上。结构因素中,地下水浮力过大、不均匀沉降使结构产生附加应力,地下室底板、侧壁、顶板出现裂缝、以及与侧墙交界处易出现45°斜裂缝;荷载反复作用导致混凝土疲劳损伤,裂缝宽度随荷载循环次数增加而扩展。环境因素包括冷热温度变化过大引起的材料胀缩、冻融循环导致的混凝土酥松、酸雨侵蚀造成的防水层老化。施工因素中,混凝土振捣不密实形成蜂窝麻面、冷缝,钢筋保护层不足引发

顺筋裂缝、混凝土养护不到位;防水层施工时基面未清理干净、搭接宽度不足、收口部位不严密,导致粘结失效;外墙抹灰层空鼓开裂,雨水沿裂缝渗入保温层后形成窜水,卫生间防水层施工不当、找坡不当,穿楼板管道封堵不严,卫生间沉箱形成积水不能排出。此外,设计缺陷如排水坡度不足、节点构造薄弱,也是渗漏的重要诱因<sup>[1]</sup>。

### 1.2 渗漏机理与渗透路径

水的渗漏遵循“压力差驱动-毛细管吸附-界面渗透”规律。迎水部位接触的水压包括静水压(如地下室埋深水头)、动水压(如屋面雨水冲刷)及毛细管压力(如外墙湿渍)。当裂缝宽度大于0.1mm时,水在压力作用下通过裂缝形成射流;宽度0.05至0.1mm时,以毛细管渗透为主,渗透速率与水灰比正相关;宽度小于0.05mm的微裂缝,主要通过离子扩散引发混凝土溶蚀,长期积累导致渗漏。渗透路径呈现多尺度特征:宏观裂缝(宽度>0.2mm)为主要通道,占总渗流量的70%以上;微观孔隙(孔径10nm至10μm)通过毛细管作用持续供水;界面缺陷(如防水层与混凝土粘结不良处)形成局部高压区,加速渗漏发展。研究表明,裂缝深度与渗漏量呈指数关系,当裂缝贯穿结构厚度时,渗漏量较非贯穿裂缝增加3至5倍。

### 1.3 控制技术基本原则

基于成因与机理分析,提出四项控制原则。以防为主原则强调在设计阶段预判风险,通过合理结构布置(如设置后浇带减少收缩应力)、优选材料(如低收缩混凝土)从源头抑制裂缝。刚柔结合原则要求刚性防水

(结构自防水)与柔性防水(附加防水层)协同作用,刚性层承担结构变形,柔性层适应微小裂缝。多道设防原则针对不同部位设置2至3道防水防线,如地下室采用“结构自防水+卷材防水层+涂料防水层”。节点强化原则对施工缝、穿墙管、阴阳角等薄弱环节进行构造加强,如增设止水带、附加层<sup>[2]</sup>。

## 2 迎水面部位裂缝渗漏控制与施工质量控制技术

### 2.1 地下室迎水面与施工质量控制技术

地下室作为地下水位以上的承重结构,其迎水面包括底板、侧墙与顶板,渗漏风险源于地下水压力与结构变形。渗漏及施工质量控制措施主要包括几个部分:(1)结构自防水是基础,采用补偿收缩混凝土,通过掺加膨胀剂(掺量8%至12%)使混凝土在硬化过程中产生0.02%至0.04%的膨胀率,抵消80%以上的干缩应力,限制裂缝宽度在0.1mm以内。同时掺加聚丙烯纤维(体积率0.9%)或钢纤维(体积率1.2%),提升混凝土抗拉强度15%至20%,抑制塑性裂缝。(2)混凝土中掺入缓凝高效减水剂,地下室混凝土浇筑时间过长,加入缓凝剂,延长水泥凝结时间,防止混凝土到现场就硬化,减少混凝土浇筑时堵管,出现冷缝及蜂窝现象;(3)大体积混凝土选择低水化热的水泥,如低热矿渣硅酸盐水泥或普通混合硅酸盐水泥掺入矿渣、粉煤灰或火山灰等混合材料,可显著降低水化热,降低混凝土内部温度,减少内外温差,减少温度裂缝。(4)大体积混凝土要分层分段连续浇筑,减少内部温度,减少内外温差,减少温度裂缝。(5)大体积混凝土浇筑完成后及时采用薄膜和麻布覆盖保温养护、淋水养护,减少混凝土内外温差,减少混凝土裂缝。(6)附加防水层采用“卷材+涂料”复合体系。卷材选用高分子自粘胶膜防水卷材,厚度不小于1.5mm,与混凝土满粘粘结,抗窜水性达0.6MPa;涂料选用水泥基渗透结晶型防水涂料,涂刷两遍,用量不小于1.5kg/m<sup>2</sup>,通过活性化学物质渗透到混凝土内部,与水反应生成结晶体堵塞毛细孔。(7)细部构造防水处理:  
①剪力墙螺杆洞:清理孔洞内杂物与浮浆,向孔内填塞干硬性防水砂浆至中部,再注入聚氨酯密封胶,外侧用防水砂浆抹平,涂刷防水涂料形成加强层。  
②施工缝:设置中埋式止水带(宽度300mm、厚度8mm),确保与混凝土紧密结合;基层凿毛清理,涂刷界面处理剂,浇筑混凝土时振捣密实。  
③后浇带:设置外贴式止水带与遇水膨胀止水条双重防护,两侧混凝土龄期差≥42天;浇筑前清理杂物与积水,混凝土加入膨胀剂,采用补偿收缩混凝土,混凝土强度增加一个等级,加强保

温保湿养护措施。  
④穿墙管道:管道周边凿出环形凹槽,填入堵漏王并压实,涂刷聚氨酯防水涂料(宽度200mm、厚度1.5mm);管道与混凝土间设置遇水膨胀止水圈,外侧用密封胶密封。

### 2.2 卫生间迎水面与施工质量控制技术

卫生间迎水面为地面与墙面,渗漏主要由积水渗透与管道周边密封失效引起。卫生间设置两层排水及防水措施,第一层防水中,装饰面以下400mm混凝土底板沉箱,对穿楼板管道,预先设置预埋管道止水环套管的防水措施;未设置止水套管先用堵漏王嵌填缝隙(深度20mm),再涂刷200mm宽、1.5mm厚的聚氨酯防水涂料,形成圆锥台状加强层。找平及找坡层后,涂刷聚合物水泥防水涂料(JS涂料)三遍,总厚度≥1.2mm(拉伸强度≥1.2MPa、断裂伸长率≥200%),阴阳角做成R=50mm圆弧,增设500mm宽胎体增强层;砌筑墙体底部设置200mm高混凝土反坎挡水防潮,墙面防水高度≥1.8m(淋浴区≥2.4m)。设置地漏排水,完成后做48小时闭水试验(水深≥20mm)。而第二层防水中,上部装饰防滑地砖铺贴前,在找坡层上重复涂刷JS防水涂料,墙面防水高度≥1.8m(淋浴区≥2.4m),再次进行48小时闭水试验,无渗漏后方可贴砖。

### 2.3 屋面迎水面与施工质量控制技术

屋面迎水面包括平屋面与坡屋面,渗漏多由楼板结构裂缝、防水层开裂、保温层进水、排水不畅引起。防水及施工质量控制措施主要包括以下几个方面:(1)屋面的楼板结构混凝土采用补偿收缩混凝土,增加膨胀剂、抗裂剂,增加混凝土结构自防水。(2)平屋面采用结构找坡,建筑找坡层太薄的水泥砂浆层或细石混凝土层容易空鼓和开裂。(3)防水卷材选用SBS改性沥青防水卷材(聚酯毡胎体,厚度4mm),采用热熔法满粘施工,搭接宽度不小于100mm,接缝处用密封膏封严。坡屋面可采用块瓦(如黏土瓦、石板瓦),瓦材下设挂瓦条与顺水条,间距不大于600mm,瓦片搭接长度不小于70mm。(4)保温层采用挤塑聚苯板(XPS板),厚度根据地区节能要求确定,板间缝隙用发泡胶填实,避免形成蓄水空腔。(5)排水设计遵循“自由排水”原则,平屋面找坡坡度不小于2%,天沟纵坡不小于1%,雨水口间距不大于18m。(6)女儿墙泛水处卷材上翻高度不小于250mm,女儿墙泛水处卷材上翻收头端部,应当设置凹槽,将卷材收头伸入侧壁凹槽中并用金属压条固定并密封,预防上翻卷材端部渗水。(7)屋面阴角应当做成圆角,有利于卷材铺贴,转角和管道阴角位置

应当增加卷材附加层。

## 2.4 外墙迎水面与施工质量控制技术

外墙迎水面为混凝土墙体饰面层、砌筑墙体饰面层、外窗饰面层，渗漏主要由裂缝、空鼓、门窗洞口密封失效引起。防水及施工质量控制措施主要包括以下几个方面：（1）混凝土墙体采用低水化热水泥（如矿渣硅酸盐水泥），掺加粉煤灰（取代率20%至30%）减少水化热，控制入模温度不超过30℃。墙体配筋采用小直径密间距（Φ8@150），增强抗裂性能，水平分布筋外侧可设置抗裂钢筋网片（Φ4@50）。（2）混凝土墙体的螺杆洞要封堵完成，内部封堵干硬性防水砂浆，外部采用聚氨酯防水涂料防水层。（3）砌筑墙体砌筑砖墙灰缝要饱满、勾缝，砌体顶部要预留空隙，14天后顶砖，预防砌体出现裂缝。（4）外墙均满挂钢丝网，甩浆拉毛，防止抹灰层出现空鼓和裂缝。（5）防水砂浆增加抗裂纤维，以及掺加憎水剂，掺量0.5%至1%，厚度15mm，分层抹灰（每层不超过8mm），养护时间不少于7天。（6）门窗洞口周边用防水砂浆塞缝，外侧涂刷200mm宽、1.0mm厚丙烯酸防水涂料，窗框与墙体间隙用中性硅酮密封胶填充（深度不小于6mm）。（7）外墙勒脚处设混凝土导水板（高度300mm），引导雨水远离墙面。（8）设置分格缝预防防水砂浆出现收缩裂缝。

## 2.5 全过程质量控制要点

材料质量控制方面，防水混凝土、防水卷材、防水涂料、防水砂浆进场需查验出厂合格证、检测报告，防水混凝土抽样复试抗压强度、抗折强度、抗渗性能，防水卷材抽样复试拉伸强度、延伸率、不透水性等指标；防水涂料检查固体含量、表干时间、实干时间，防水砂浆抗压强度、抗折强度、粘结强度。施工过程监控重点包括：混凝土坍落度每车检测，防水层基层含水率每100m<sup>2</sup>检测一处，卷材搭接宽度用卷尺抽查（合格率不低于90%）。隐蔽工程验收严格执行“三检制”（自检、互检、专检），地下室防水层验收需留存影像资料，卫生间闭水试验记录由监理签字确认。竣工验收时，屋面做24小时淋水试验（喷水压力0.3MPa），外墙做持续2小时淋水试验（喷头间距500mm），无渗漏方可通过。

# 3 技术应用效益分析

## 3.1 技术效益

采用本技术体系后，迎水面部位裂缝渗漏率显著降低。理论计算表明，补偿收缩混凝土可将裂缝宽度控制在0.1mm以内的概率提升至95%，较普通混凝土提高60%；

高分子卷材与涂料复合防水体系的抗渗等级达P12，较单一防水提高2个等级。足尺模型试验显示，地下室在0.6MPa水压下无渗漏，卫生间闭水试验合格率100%，屋面淋水试验无渗漏点，外墙淋水试验湿渍面积小于0.1m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup>。

## 3.2 经济效益

经济效益体现在降低维修成本与提升资产价值两方面。传统渗漏维修成本约为每平方米150至200元，采用本技术体系后，全生命周期维修成本降低50%以上。以10万m<sup>2</sup>住宅项目为例，初期防水投入增加15%，但5年内可减少维修费用约800万元。同时，良好的防水性能提升建筑品质，二手房溢价率可提高5%至8%，长期经济效益显著。

## 3.3 社会效益

社会效益表现为改善居住环境与社会资源节约。渗漏问题解决后，居民投诉率下降70%以上，提升居住满意度；减少维修过程中的建筑垃圾产生（每平方米减少0.05m<sup>3</sup>建筑垃圾），符合绿色施工理念。此外，技术推广应用可带动防水材料产业升级，促进环保型材料（如水性涂料、再生橡胶卷材）的研发与应用。

# 4 结论

本研究系统构建房屋建筑工程迎水面部位裂缝渗漏控制技术体系，得出以下结论：一是迎水面渗漏是多因素耦合作用结果，需从材料、构造、施工、管理全链条防控；二是地下室采用补偿收缩混凝土+复合防水层+节点加强构造，卫生间注重基层处理与涂料多遍涂刷，屋面强调排水设计与卷材满粘，外墙突出混凝土密实度与饰面层防水，可实现差异化控制；三是全过程质量控制（材料检验、工艺监控、验收试验）是确保技术落地的关键，可使渗漏率降低至行业平均水平的30%以下。

## 参考文献

- [1] 邓文聪,王棋,杨勤禄,等.高地下水位地区地库外墙渗漏控制技术研究[J].建筑施工,2025,47(6):982-986.
- [2] 刘永红,刘建龙.外墙防渗漏施工技术在房屋建筑工程中的应用[J].工程技术研究,2023,8(1):214-216.
- [3] 李炳钟.某建筑物地下室底板与承台交界处渗漏检测及加固措施[J].福建建材,2024(3):73-76.
- [4] 龙鑫.防渗漏施工技术在房屋建筑工程中的应用[J].中国住宅设施,2025(6):127-129.