

破解住宅“堵漏裂臭”痛点

广东出台技术指南护航“好房子”建设

文/唐培峰

家,是老百姓安居乐业的基本载体。渗漏滴水、墙体开裂、地漏返臭、排水堵塞、居室隔音差,这些看似细碎的质量通病,却成为不少居民日常生活中的“烦心事、揪心事”。为回应群众居住质量诉求,落实新国标《住宅项目规范》(GB55038-2025)要求,今年6月,广东省住房和城乡建设厅印发《广东省住宅工程“堵漏裂臭”问题防治技术指南(试行)》(以下简称《指南》),围绕渗漏、开裂、堵塞、返臭串味、隔音差五大高频质量问题,贯通设计、施工、验收、运维全生命周期,为全省住宅工程提质升级提供实操性技术支撑,助力打造更多“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子。

《指南》坚持“源头治理、过程严控、及时整改、闭环管理”的核心原则,力求实现住宅质量问题可防、可控、可治、长效运维,杜绝结构性渗漏、系统性堵塞、危险性开裂、持续性返臭串味和隔音不达标问题。全文分为渗漏、裂缝、排水堵塞、串味返臭、隔音差五大章节,创新采用“通病现象—规范依据—原因分析—预防措施—运营期整治—工程实例”的结构化体例,搭配节点大样图、现场优劣对比实拍图,兼顾建设、监管、运维多类主体使用需求。

NO.01

靶向防水防渗,适配广东多雨地域特点

广东降雨量充沛,渗漏是住宅投诉的“重灾区”。《指南》系统梳理外墙、外门窗、厨卫、屋面、地下室等渗漏高发部位,覆盖砌体墙开裂及渗漏、铝合金门窗、幕墙、屋面水落口渗漏、地下室底板、侧墙、顶板渗漏、地库坡道入口雨水倒灌等数十类常见病害。

针对岭南多雨的现实条件,《指南》对外墙腰线、挑檐、雨篷、窗台底部的滴水线作出明确细化要求:滴水线宽度控制在25-30mm,深度控制在15-20mm,雨篷排水坡度不小于3%,从构造源头避免雨水倒挂滴漏。

地下室作为渗漏治理重点,《指南》区分底板、侧墙、后浇带、顶板、坡道入口不同场景,既明确施工阶段混凝土浇筑、止水钢板安装、防水卷材铺贴的管控要点,也制定运营期分级修复方案,针对潮湿微渗、点状明水、结构性贯通裂缝,分别采用表面封闭、封堵嵌填、压力注浆等差异化处置手段。针对地下车库汛期倒灌风险,明确总长度超过20米的敞口坡道,在坡底、坡中、坡顶设置三道截水沟,配套预留防洪挡板安装位置,筑牢地下空间防洪防线。



地下室侧墙无渗漏，油漆面光滑无起皮、脱落工程实例。



《指南》助力打造更多“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子。钟梓骥 摄

NO.02 分级施策,构建墙体楼板裂缝全周期防控体系

墙体、楼板开裂,不仅影响房屋观感,严重时还会威胁结构安全。《指南》将裂缝问题划分为墙体裂缝、楼板裂缝、抹灰层裂缝三大板块,覆盖混凝土门窗洞口、砌体与混凝土梁柱交接、ALC墙板接缝、管线开槽、结构楼板、后浇带、叠合板、地下室地坪等多个高频开裂场景。

不同于只关注施工管控的传统技

术文件,《指南》细化运营期裂缝分级处置标准,按照裂缝宽度、危害程度区分处置方案:宽度小于0.2mm的细微裂缝,采取表面封闭处理;宽度为0.2-0.5mm的中等裂缝,采用V型槽开槽,分层填充抗裂修补材料;宽度大于0.5mm的严重、贯穿、结构性裂缝,要求先委托专业机构开展检测鉴定,根据鉴定结果实施压力注浆、结构

NO.03 直面“看不见闻得到”顽疾,治理返臭堵塞通病

渗漏、开裂肉眼可见,但排水堵塞、厨卫返臭串味属于“闻得到的居住烦恼”,也是住宅质量投诉的高发项。《指南》专门设置两大独立章节,分别治理排水堵塞、串味返臭问题。

在返臭串味防治方面,《指南》覆盖室内排水管道、地漏、蹲便器、坐便

器、洗涤盆、洗手盆,同时针对厨房排烟道漏烟串味、卫生间排气系统漏气返味给出系统技术措施。明确地漏选型、水封保护、管道密封、排烟道节点密封等关键参数,破解厨卫异味倒灌难题。

针对排水堵塞,《指南》梳理雨水井、卫生间排水、屋面雨水、各类地漏的

NO.04 补齐居住舒适度短板,强化住宅隔声质量管控

居住品质不停留在不漏、不裂,安静的居住环境同样是老百姓对“好房子”的核心诉求。《指南》第五章聚焦隔音差问题,补齐住宅声学质量管控短板。

该章节内容涵盖分户墙、隔墙、井道、隔声楼板、浮筑楼板、外窗、幕墙、建筑设备及管线噪声等场景,厘清各类噪声产生的通病成因,明确

NO.05 兼顾新建与存量,突出运营期维修整治指引

以往工程技术文件大多聚焦新建施工环节,对房屋交付后的病害修复涉及较少。而《指南》的一大亮点,就是每个通病条目下均设置“运营期整治(品质提升)”模块,实现新建工程防控+存量房屋维修双向兼顾。

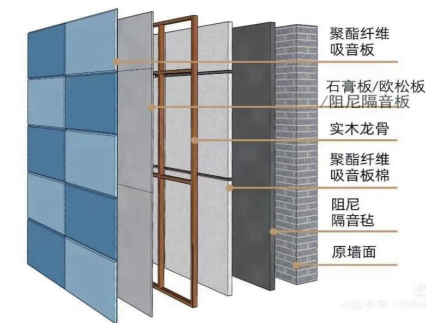
针对交付使用后出现的渗漏、裂缝、返臭、堵塞、隔音缺陷,区分轻微、中度、严重缺陷,给出标准化的

维修工艺、适配材料、分步施工流程,同时配套淋水、闭水、蓄水等验收判定要求,为物业单位、维修企业处置既有住宅质量问题提供统一的技术标尺,真正落实全生命周期质量管控理念。

《指南》由广东省住房和城乡建设厅指导,广东省建筑业协会主编,省内多地质量监督机构、骨干建筑企业联合编制,大量参考广东本地住宅



装配式外墙板接缝密封胶饱满，无渗漏工程实例。



起居室侧设置隔声构造示例图

加固,严禁简单抹面掩盖结构性隐患。

针对装配式ALC墙板、机电管线开槽这类极易产生后期裂缝的工序,《指南》明确硬性管控条件:管线竖向开槽深度不得大于2/5板厚;ALC墙板底部木楔安装完成7天后方可拆除;管线槽修补完成后,必须外挂宽度不小于200mm的抗裂网,从工序源头降低开裂概率。

堵塞诱因,从施工阶段排水坡度设置、地漏规格选型、管道安装,到后期运维疏通要点均作出规定。例如,地漏优先选用大流量防臭型,排水口内径不小于50mm,地漏周边500mm范围内地面坡度不小于5%,保障排水通畅,减少积水淤积造成的堵塞隐患。

设计与施工阶段的控制要点,把隔声性能纳入住宅工程质量管控体系,推动住宅建设从基础的质量合格,进一步向舒适宜居进阶。

质量检查、投诉处置的实际案例。《指南》同时面向行业征集实践反馈,为后续修订完善积累经验。

住宅质量连着千家万户的幸福感。这份指南把群众住房领域的急难愁盼转化为可落地、可核查的技术举措,将有力引导广东建筑业夯实住宅工程质量根基,推动行业从“建成房子”向建设更多人民满意的“好房子”迈进。

本版图源:广东省住房和城乡建设厅(除署名外)