**[关于蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）(送审稿)](http://xxgk.jiaohe.gov.cn/gzbm/jyj_1/xxgkml/202306/t20230609_1134337.html)**

**[（征求意见稿）](http://xxgk.jiaohe.gov.cn/gzbm/jyj_1/xxgkml/202306/t20230609_1134337.html)**

按照蛟河市政府出台重大政策有关要求，我单位起草的《关于蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）的汇报（征求意见稿）》通过召开座谈会公开征求社会公众意见，保障社会公众对重大决策的知情权和参与权。我单位组织蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）座谈会，对《关于蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）的汇报（征求意见稿）》听取了有关人员意见和建议。此次座谈会上，与会人员共提出2条意见或建议。在借鉴公众意见的基础上，我单位对《关于蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）情况的汇报（征求意见稿）》作了完善，形成《关于蛟河市2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（房屋修缮）情况的汇报（送审稿）》。

 一、工程方案（建筑工程）

本次工程的114栋住宅楼大部分经过暖房子工程的改造，目前外墙及屋面保温基本完整，个别部位存在破损脏污；外墙粉刷局部已经褪色、剥落；单元门存在门锁损坏丢失、部分门破损锈蚀等问题；单元入口台阶冻胀损坏，雨棚和屋面挑檐有破损，严重的裸露钢筋；屋面防水层存在破损，局部有室内渗水现象，屋面漏水不严重；单元门入口无台阶扶手和无障碍坡道，严重影响老年人出行安全；楼梯间墙面及顶棚墙皮脱落，广告张贴范围广；楼梯间扶手栏杆局部缺失，栏杆生锈；楼梯间部分窗户破损、脱落；楼梯间踏步部分损坏有缺口，个别楼梯错位偏移，存在安全隐患。

二、修缮做法

1、屋面防水维修

1）非上人屋面

a.4厚自带隔离层和保护层SBS高聚物改性沥青防水卷材两道（如卷材不带隔离层和保护层则设置 0.4厚聚乙烯膜隔离层和板岩保护层）

b.30厚 WP M20预拌砂浆找平层（按照防水卷材面积的30%计算）

c.1.5mm厚柔韧性丙烯酸防水涂料

c.屋面面层清灰

2）彩板坡屋面（彩板自防水）

a.恢复彩板坡屋面，采用0.7厚彩色涂层压型钢板

b.4厚自带隔离层和保护层SBS高聚物改性沥青防水卷材两道

c.30厚 WP M20预拌砂浆找平层（按照防水卷材面积的30%计算）

d.屋面面层清灰

e.拆除原有坡屋面彩板

3）平台上人屋面

a.40厚C20细石混凝土保护层，内配φ6@200 双向钢筋网，内参防水剂，钢筋网绑扎或点焊，4000X4000分缝，缝宽10，缝内嵌密封膏

b.20厚 1:4石灰砂浆

c.4厚自带隔离层和保护层SBS高聚物改性沥青防水卷材两道（如卷材不带隔离层和保护层则设置 0.4厚聚乙烯膜隔离层和板岩保护层）

d.10厚 WP M20预拌砂浆找平层

e.80厚挤塑板(XPS）保温板（B2级容重≥30kg/m³）。屋顶与外墙之间采用宽度为 500mm的岩棉保温板（ A级，容重≥120Kg/m³）做防火隔离带

f.10厚 WP M20预拌砂浆找平层

g.清除原有保温层上破损水泥砂浆找平层

说明：找平层未失效可适当保留，保留情况可根据现场监理签证情况确认。不得直接在可燃类防水、保温材料上进行热熔性或热粘法施工。屋面面积每 36平方米设置一个排气孔，排气孔应作防水处理。

2、挑檐维修

挑檐坡度为2°—5°与现状坡度一致，坡向外侧。整体采用0.7厚彩色涂层压型钢板包封。（拆除原有檐瓦，彩板做滴水。钢板封边采用固定，缝隙处采用建筑密封膏封堵。）

3、雨篷维修

1）采用0.7厚彩色涂层压型钢板包封，向外找 1%坡，墙面处上翻 250（顶部）

2）采用0.7厚彩色涂层压型钢板包封（底面及侧边，彩板做滴水）

说明：钢板与墙体间采用水泥钉固定，交界处的防水处理采用建筑密封膏填塞。

4、局部外墙保温维修

1）外墙涂料饰面（涂刷两遍抗碱封闭底层涂料，涂刷两遍面层涂料，未尽事宜参见《工程做法》05J909）

2）两布三浆（用抗裂砂浆复合耐碱玻纤网格布），15mm厚

3）100厚聚苯乙烯（ EPS）保温板（B1级，容重20kg/m³）（用锚栓与基层锚固锚，锚栓不少于6个/㎡，锚栓入墙≥30）

4）3-5厚粘板胶粘剂粘结层（满粘）

5）清除破损外墙保温构造层至外墙抹灰层，表面修补平整并清灰

5、楼梯间墙面粉刷

1）粉刷803内墙涂料 （局部刮腻子磨平，涂刷内墙涂料两遍罩面。）

2）修补原有内墙抹面（剔除空鼓、开裂、疏松抹灰，用WP M20预拌砂浆找平）

3）清除原饰面涂料并清灰

6、楼梯间顶棚粉刷

1）粉刷803内墙涂料 （局部刮腻子磨平，涂刷内墙涂料两遍罩面。）

2）修补原有顶棚饰面（剔除空鼓、开裂、疏松抹灰，用WP M20预拌砂浆加 108胶找平）

3）清除原饰面涂料并清灰

7、楼梯间局部地面维修

1）20厚WS M15预拌砂浆修补至平整

2）清除原有破损面层并凿毛清灰

8、楼梯间外窗更换

住宅楼楼梯间窗更换为氟碳保温门。配齐五金件，安装完毕后，缝隙处采用聚氨酯发泡填实，建筑密封膏抹平。采用WP M20预拌砂浆对原墙体进行修复。气密性不低于6级、水密性不低于4级、抗风压性能不低于3级、传热系数小于1.9W/（㎡·k）。

9、楼梯加固

楼梯间个别楼梯错位偏移，存在安全隐患。根据老旧小区现状楼梯破损情况，按图集《砖混结构加固与修复》15G611第142页～149页，首先对现状楼梯进行复位；在楼梯梁处局部凿孔，以钢筋套链接，钢筋套规格为ø10钢筋，采用聚合物砂浆抹平恢复。另在现状楼梯底固定钢板，用M10锚栓固定，间距300mm，其中楼梯加固锚栓需要固定到结构梁上。楼梯表面进行钢筋混凝土面层抹面处理。

10、无障碍坡道

1）20厚1：2水泥豆石面层，用湿刷刷去水泥浆，表面微露豆石，坡道两侧各留20宽不刷（防滑等级为高级Aw）

2）素水泥浆一道（内掺建筑胶）

3）50厚C15混凝土随打随抹成粗麻面

4）100厚碎石灌M2.5水泥砂浆（宽出面层300）

5）500厚炉渣或废砂垫层

6）素土夯实，夯实系数不小于0.95

11、楼梯间扶手栏杆及上人平台栏杆粉刷（高度与原栏杆高度一致，高度为1.1—1.2m，间距约15cm）

1）调和漆两遍罩面

2）环氧铁红防锈漆一遍打底

3）扶手栏杆表面除锈

4）φ10钢筋补齐缺失栏杆

12、单元门更换

住宅楼单元门更换为白钢二防门（防寒、防盗）。配齐五金件，安装完毕后，缝隙处采用聚氨酯发泡填实，建筑密封膏抹平。

13、单元标识

在每个住宅单元入口设置一块 ABS塑料双色雕刻板，蓝底白字。压力吹净墙表面浮灰，专用胶黏剂满粘粘牢。

14、楼宇标识

在住宅山墙各设置一块 ABS塑料双色雕刻板，蓝底白字。压力吹净墙表面浮灰，专用胶黏剂满粘粘牢。

注：以上工程材料均应满足防火规范的规定要求。

三、楼道照明工程

1、照明现状

原有小区楼道公共照明灯头损坏、部分灯具不亮，本次设计增加楼道公共照明，并增加公共电表箱，以便于公共用电计量。

2、照明光源及供电方式

在每个单元增加公共计量表箱，电源引自单元原有电表箱。

在各楼层走道设置声光控灯，在单元门雨棚下设置光控灯，光源为LED，光源显色指数Ra≥80，色温应在2500K~5000K之间。

楼梯间选择13W人体感应LED灯，雨棚灯选择18W光控灯防护等级IP54，

采用BV-0.45/0.75KV-3\*2.5电线穿PVC线槽沿棚敷设。

楼梯间照明照度值为50Lx,功率密度限值小于等于2W/m2。

四、单元内弱电线缆整治

1、室外线缆现状

现状外墙弱电线缆整体杂乱无章挂在外墙，楼道内线缆走线路径不统一，裸露敷设，容易造成安全隐患，本次设计将楼本体外墙及单元楼道内线缆整理归纳至线槽内。

2、改造范围及内容

单元楼道内及楼本体外墙线缆整理，安装整理线槽，委托运营商将原有弱电线缆整理至线槽内。

3、路由改造

1）楼本体线单元内缆整治

原有线缆应由相关经营单位在线槽敷设前对线杆以及各种安装在墙体上废弃的线缆等进行清理。楼梯间内立式线槽采用100x80的金属防火槽盒，根据弱电管网进线位置，设置立式线槽，立式线槽引至顶层。楼梯间平面采用50x30的金属防火槽盒沿每层梁下敷设。沿竖向线槽敷设一根热镀锌扁钢25x4(m)，与楼内接地系统相连。

楼道内设置弱电四合一接线箱，箱体通过室内槽盒（100x80）与楼外槽盒相连，至各楼层光缆及用户皮线光缆通过槽盒（50x30）贯通，在每层开孔。

2）楼本体外墙线缆整治

楼体外墙线缆利用300x100热镀锌金属槽盒进行收纳。能规整的全部规整绑扎在一起，能收纳的全部收入金属槽盒。楼与楼之间的线缆仅进行有序绑扎规整。并符合安全要求及横平竖直美观要求。

热镀锌金属槽盒安装在楼体外墙敷设的靠墙三角支撑架上，三角支撑架采用膨胀螺栓打入楼体内，并确保牢固。支撑架在槽盒首端、末端、转弯处及直线段每隔不大于2m处安装一个。

利用40×4热镀锌扁钢将热镀锌金属收纳槽盒与楼体原有接地系统可靠连接（不少于两处），接地电阻不大于1欧姆。 实测后如不满足要求应增打人工接地体。

蛟河市住房和城乡建设局

　　 2024年7月31日