

治理质量通病 提高功能水平

◇余跃飞 孙保民

随着我国住房制度改革进一步深入,福利分房政策已逐步由货币分房所代替。国家利用银行贷款给个人政策解决部分无房户、住房困难户及拆迁安置居民户住房问题。此举措一方面节约大量能源和土地,另一方面为带动城市滚动发展创造良好的条件;同时也便于基础设施配套管理。政府为此制定了一系列优惠政策,鼓励个人、企业开发商品房,近年来房地产业得到了轰轰烈烈的发展,工程上马速度快、工期短,成绩可喜。但也存在令住房户担忧的地方,一些建筑工程质量达不到合格标准,其中除少数是主体工程质量问题外,多数还是装饰粗糙、功能质量差,需要认真地解决上述这些质量通病。

一、屋面渗漏

由于施工质量差,防水材料质量欠佳,因此,屋面渗漏仍是当前较突出的一个质量问题,它不仅给用户在生产、生活上带来困扰,而且每年还要投入较大的维修资金及材料。

我国平屋顶屋面防水材料,近期虽有较大的发展,但纸胎油毡卷材防水仍占80%以上,屋面渗漏虽有材料质量低劣的因素,但主要还是施工质量低劣。

1. 隔热保温层含水量过大,铺贴卷材时又没有采取排气措施,以致由于水蒸发后造成卷材起鼓、开裂;
2. 屋面坡度不符合要求,积水严重;
3. 对使用的防水材料不经检验就用,特别应注意一些新型防水材料的性能及工艺要求;
4. 在泛水、烟筒、排气管根部的卷材收头不符合要求,有的竟敞开着口,有的泛水高度低于250mm;
5. 有的把沥青的熬制温度提高,以达到减薄沥青层的厚度,由于沥青层过薄而影响粘接牢固,致使有的卷材防水在搭接处就首先开口;
6. 在已做好的卷材防水层上随意开洞,有的水落管收水漏斗不是在铺贴卷材前安放好,而是在已施工完毕的卷材防水层上开一个洞插入收水漏斗,由于漏斗周边未能封住,致使周边发生渗漏;
7. 保护层不符合要求,起不到保护作用。有的在卷材防水层上铺上了一层粒径较大的碎石子或绿豆砂等,且铺设不均匀。

二、厨房、卫生间渗漏

厨房、卫生间楼面渗漏现象较普遍,给用户带来了诸多不便,虽有设计方面的原因,但施工质量的忽视仍是主要原因:

1. 结构施工时楼面浇筑砼存在有蜂窝、麻面等现象,造成砼不密实,易形成渗漏;

2. 楼面泛水、排水不明确,造成积水,以及地漏管道结合处不严密、平顺;

3. 未按要求留置管道洞口,留置过大或随意开洞造成楼板本身质量的破坏;

4. 堵塞管外侧洞口不严密,未采取分层堵塞密实及其他防渗措施,最易形成沿管壁渗漏;

5. 排水管安装不符合要求,一则排水不畅,二则封口处不严密,三则材质有问题。

因此,必须加强施工技术措施控制,做好各工序质量验收,认真执行厨房、卫生间存水试验,把渗漏问题在施工阶段处理完毕。

三、墙面渗水

外墙面上的雨水通过外墙面装饰层(面砖的勾缝或水泥砂浆面层的龟裂缝隙)的裂缝或微小孔隙,有的进入“空鼓囊”内,有的进入打底砂浆的裂缝,这两部分水,如果与砌筑不饱满灰缝(水平缝和头缝)的孔隙相通,则会形成具有虹吸作用的毛细孔通道,这条毛细孔通道一旦形成,就将外墙面的雨水吸引到内墙面来,而内墙面粉刷,一般较为疏松,容易吸收和积聚。这就是内墙面渗漏的原因。

墙面渗水的原因是多方面的:

1. 砖砌体砌筑砂浆灰缝不饱满形成毛细孔通道,在基层清理时,未很好将缝孔修补,存在不实处,在打底前,墙体浇水润湿也不够;
2. 外墙面水泥砂浆面层龟裂缝隙严重及分格缝处理不严密,底层及面层的施工所形成的空鼓等;
3. 外墙面砖施工,面砖粘贴前,表面未洗干净,面砖浸水时间不足,粘贴砂浆不饱满,因此面砖空鼓时有发生,面砖勾缝不密实,勾缝接搓不好,有细孔隙和缝存在形成面砖墙面渗漏的一个主要原因。

另外,造成墙面渗水还有其他原因:

1. 多层建筑女儿墙压顶泛水不明确,外墙突出部位滴水线槽未按规范要求留置等均造成外墙面直接承受雨水冲刷;
2. 特别是在顶层处,未有采取较好的措施,由于温度变化的原因所形成的圈梁与墙体之间的水平缝隙及窗间墙处斜向缝隙等;
3. 门窗与外墙面连结处,未留出打密封胶的缝道,从门窗周边渗漏也时常发生。

四、铝合金门窗质量问题

近年来,随着建筑业的发展,建筑工程装饰标准不断提高,铝合金门窗已广泛使用在民用建筑工程上,通过对建筑工

程质量检查发现,当前铝合金门窗质量通病比较突出,应引起足够重视:

1. 铝合金型材规格不符合要求,制作时节点构造不坚固,造成门窗扇平面刚度差,发生门窗扇变形等缺陷,推拉时出现晃动或抖动现象;

2. 门窗扇与门窗框槽口宽度,高度不配套,间隙超过允许偏差,洞口间隙超过 40mm,密封间隙超过 10mm,造成门窗洞口渗水,墙面脱落,木墙裙发霉起斑,严重影响使用功能;

3. 铝合金门窗尺寸误差大,拼缝不严密,气密性、水密性及抗风能力差,推拉开关不灵活,滑轮轧死不转,出现卡阻现象,门窗锁插销与轧头质量差,锁不牢,开不动;

4. 门窗框与水泥砂浆接触面无防腐处理,框和扇表面出现裂缝起皮、油污和腐蚀斑点,施工中未采取较好的保护措施,致使门窗被砂浆或色浆污染,有的竟用细钢丝刷来擦,造成门窗严重擦伤,失去光泽,并且出现一道道的痕印,大大降低了美观效果;

5. 铝合金门窗安装程序不当,预埋件留置不正确,安装不牢固等问题。

因此,必须进一步加强对铝合金门窗的监理和质量监督工作,对不按规范制作安装,其质量达不到要求的,一律不予验收,更不准交付使用。

五、室外散水不附合要求

室外散水是起着把建筑物周围的水能排到一定距离之外,使其不浸入地基土中,有不少工程的散水不符合要求:一是将散水与墙体粘结一体,如果建筑物下沉,就会把散水拉坏;二是散水下的回填土不密实,遇水下沉后也会把散水破坏;三是散水倒坡,不仅建筑物的水散不出去,反而把附近的水引入地基土中;四是不把长条的散水分割断开,致使因温度的胀缩或地基沉降的差异而造成散水断裂、破坏,也就不能再起散水的作用了。

六、装饰分格条不直、宽窄深浅不一

分格条的作用相当于人的眉目,分格条做得好,可使装饰效果达到眉目清秀的目的。但许多企业很不注意这些看起来问题很小,但影响却很大的问题。因此出现分格条横不平、竖不直、宽窄深浅不一致的现象,甚至有的还不通顺,纵横交接处断开,严重影响装饰的效果。

要使分格条平直通顺,必须在底层灰上弹好线,而不是单凭眼力来埋设。另外分格木条在制作时,必须规格一致,不允许有高矮和宽窄不一致的情况。

七、楼梯踏步高低、宽窄尺寸悬殊

楼梯踏步高差尺寸相差悬殊、宽窄不一致,往往会给人,特别是老人或儿童带来不便。如果相邻两步高差悬殊,更易使人踩空扭脚。当前不少工程楼梯踏步高矮尺寸不一,有的工程相邻两步的高差竟达 5cm 以上。由于在支楼梯模板时未把标高控制好,经常在每层的最上或是最下的一步踏步上不是过高就是过低。

八、水泥楼地面空鼓开裂、起皮起砂

水泥楼地面的空鼓开裂,一种是顺着预制板的接缝处裂。

另一种是无规则的裂缝。前者与板缝未处理好或灌缝后过早地上荷载有关。后者主要是基层清理不干净,或水泥砂浆强度过低所致。至于起砂脱皮则与最后压光的工序与时间有关。

现在有的地区将楼地面的水泥砂浆改为细石混凝土,并随浇随抹,其效果是比水泥砂浆好一些,但如果不认真施工,开裂及起砂脱皮的情况还是会发生的,因此在施工中仍需引起重视。

九、装饰面砖(块)灰缝不顺直,粘结不牢固、色泽不一致

由于面砖在铺贴之前对使用的砖(块)不检验、不挑选、不排砖、不弹线,致使铺贴的面砖(块)灰缝不直、不平,许多边角出现多处非整砖(块),严重地影响了装饰效果。有的工程面砖(块)因粘结不牢或被冻胀,有的在施工中就开始脱落。一些大理石的墙面或柱面,由于镶贴前不排列、不编号,致使在同一柱面或墙面出现了色泽深浅及花纹不一致,也使装饰效果受到很大的影响。

十、油漆不光滑,玻璃缺钉少卡

在混色油漆施工中,由于对基层不做处理,每遍油完成后又减去打磨工序,致使出现不光滑、漏刷、流坠等情况。在细木制品的清色油漆施工中,由于净面磨光后仍留有接搓、创痕、毛刺等缺陷,致使完成后的油漆,不能达到光亮柔和、并有挡手感。在安装玻璃中,不嵌垫油灰,或缺钉少卡的现象也是较普遍的。

十一、水电安装质量问题

水电设备安装不合格。电线的线径、管、配电箱面板、电表以及触电保护器不符合设计要求,给水管用冷镀锌管,下水管采用劣质的产品,卫生器具用低劣产品及在施工中不注意对卫生器具的保护,致使有的浴盆、洗脸盆被水泥砂浆或粘结剂污染。在清除污染物中往往还会损害卫生器具的表面光泽,不仅影响了美观,而且影响了使用。另外,工程电器使用无保护接地或接地装置不合格,防雷装置表面处理不合格,测试达不到要求,不仅影响了正常的使用功能,还直接存在着安全隐患问题。

上述通病不仅是工程施工中的原因,而且还存在着管理方面等原因:

1. 业主行为不规范,业主误认为钱是自己的,个人有权支配资金及选择施工队伍,不进行招投标,无控制价、指导价,随意地、盲目地压低造价。垫资、拖欠工程款、强行提供劣质建材、不讲科学缩短工期,改变图纸的设计功能。不按合同条件签订合同或合同严重违约。业主自行肢解、发包工程。

2. 施工企业内部管理不善

部分项目经理文化素质、施工水平较低,企业经营管理跟不上,只收管理费,不进行管理,以包代管。工地上技术工人没有经过培训无证上岗,质量检查部门及人员管理松弛,流于形势,政治思想素质、业务水平较差,无责任心,随意性大。

作者单位:余跃飞 阜阳顺达建筑工程公司

孙保民 阜阳市第二建筑工程公司