

中 华 人 民 共 和 国 建 材 行 业 标 准

《既有建筑防水修缮工程技术规范》

(征求意见稿)

编制说明

《既有建筑防水修缮工程技术规范》编制组

2025 年 12 月 北京

目 录

一、工作简况	1
1.1 任务来源	1
1.2 编制背景	1
1.3 编制标准过程中所做的主要工作	2
二、标准制定的原则和主要内容	6
2.1 标准制定的原则	6
2.2 标准编制思路	7
2.3 《规范》主要技术内容	7
三、与国外相关标准水平的对比	8
3.1 与国外相关标准水平的对比	8
3.2 与国内相关标准水平的对比	8
3.2.1 国内相关标准	8
3.2.2 本规范	9
四、标准实施后的经济效益和社会效益以及对标准的初步总评价	9
五、标准中尚存在主要问题和今后需要进行的主要工作	10
5.1 尚存在主要问题	10
5.2 后需要进行的主要工作	10
六、其他需要报告的内容	10

一、工作简况

1.1 任务来源

2024 年 5 月，工业和信息化部办公厅发布《关于印发 2024 年第二批行业标准制修订和外文版项目计划的通知》（工信厅科函〔2024〕191 号）（以下简称《通知》），批准由建材工业综合标准化技术委员会归口，由北京建筑材料检验研究院股份有限公司、北京环科环保技术有限公司和中国建筑学会建筑防水专业委员会等有关单位共同制定建材行业标准《既有建筑防水修缮工程技术规范》（以下简称《规范》），计划号 2024-0763T-JC，编制周期 24 个月。

1.2 编制背景

根据相关数据显示，我国既有建筑总量中，城乡房屋建筑 3.54 亿栋，总建筑面积 1280 亿平方米，截至 2022 年底，有近 20%的既有房屋建成年份超过 30 年。庞大的建筑存量，使建筑修缮工程量日益增多，在建筑市场中占比越来越高，正在改变突飞猛进、高速发展、以新建为主导的建筑市场发展走向，中国建筑市场正从以新建增量为主逐步转向以既有建筑维修改造提质为主。由于既有建筑防水工程受防水材料的自然客观规律、不可抗力、工程质量（设计、材料、施工）、使用环境、维护管理等多方面因素的影响，从整个既有建筑防水工程情况来看，渗漏仍是建筑较为突出的一个通病。既有建筑工程出现的渗漏水，不仅严重地影响建筑物正常使用与运营功能，缩短了建筑物的使用寿命，干扰了人们的正常工作、学习、休闲活动，影响了人们的生活质量，同时，由于既有建筑渗漏水问题，严重地影响到相关各方当事人（开发商与总承包商、开发商与设计、开发商与物业、开发商与业主、业主与业主、业主与物业以及总承包商与分包商、分包商与防水材料供应商）之间的利益关系，他们为了维护各自的权益，成了原告和被告，影响了社会的和谐。

科学的、可靠的、迅速的对渗漏水工程进行修缮已成为建筑行业的一个不可或缺的重要专业，目前既有建筑工程防水修缮的材料针对性、修缮查勘科学性、工艺工法合理性、工具机具适用性和施工操作人员的专业性等方面还有很大的提升空间。

为了使与既有建筑防水工程修缮相关的设计、施工、房屋管理单位与物业管理部门及相关专业人员，能够规范进行既有建筑防水工程修缮的查勘、渗漏原因分析、修缮方案设计、修缮施工与修缮质量验收，科学、指导既有建筑防水工程修缮，由北京建筑材

料检验研究院股份有限公司、北京环科环保技术有限公司和中国建筑学会建筑防水专业委员会等有关单位共同制定建材行业标准《既有建筑防水修缮工程技术规范》。本规范适应既有建筑防水修缮工程的需要，符合国家倡导的技术先进、质量可靠、安全环保、经济合理等政策导向，技术性、实操性强，有助于既有建筑防水修缮工程技术的进步与发展，有利于进一步提升我国既有建筑工程防水修缮的质量，同时该规范也是《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030 的重要的配套标准。

1.3 编制标准过程中所做的主要工作

1. 2024 年 5 月 8 日，《规范》主编单位北京建筑材料检验研究院股份有限公司、北京环科环保技术有限公司领导、《规范》主编人与中国建筑学会建筑防水专业委员会主要技术人员、《规范》主要执笔人召开会议，商定《规范》编制计划。

编制单位的组成主要考虑了与现有修缮和渗漏治理的标准规范技术内容匹配，并结合近些年来建筑修缮和渗漏治理的工程案例实际情况，同时考虑地域、专业的代表性以及生产企业、科研单位、检测机构、施工单位等不同业务方向，编制组成员具有较强的专业背景，能保证标准编制工作的顺利进行。

主要起草单位：

北京建筑材料检验研究院股份有限公司
新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司
北京东方雨虹防水技术股份有限公司
北京环科环保技术有限公司
中国建筑学会建筑防水专业委员会

参加起草单位：

上海伟星新材料科技有限公司
大禹伟业（北京）国际科技有限公司
宏源防水科技集团有限公司
北京宇阳泽丽防水材料有限责任公司
筑信（河北雄安）检验检测有限公司
北京金隅房地产开发集团有限公司

天津市水利科学研究院

天津科技大学

北京市首发高速公路建设管理有限责任公司

北京立高立德工程技术有限公司

参与起草单位和编制人员名单见表 1。

表 1 编制组成员名单

序号	姓名	职务/职称	单位名称
1	白静国	高级工程师	北京建筑材料检验研究院股份有限公司
2	陈锋	一级建造师	新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司
3	韩培亮	高级工程师	北京东方雨虹防水技术股份有限公司
4	曹征富	高级工程师	中国建筑学会建筑防水专业委员会
5	尚华胜	正高级工程师	北京建筑材料检验研究院股份有限公司
6	李延伟	高级工程师	大禹伟业(北京)国际科技有限公司
7	王玉芬	技术工程师	宏源防水科技集团有限公司
8	荣运	部门副经理	上海伟星新材料科技有限公司
9	彭松涛	高级工程师	北京宇阳泽丽防水材料有限责任公司
10	王瑞凯	一级建造师	新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司
11	牟辰中	高级工程师	北京东方雨虹防水技术股份有限公司
12	林菁	高级工程师	北京环科环保技术有限公司
13	李文超	高级工程师	筑信(河北雄安)检验检测有限公司
14	陈磊	高级工程师	北京建筑材料检验研究院股份有限公司
15	初子华	高级工程师	北京金隅房地产开发集团有限公司
16	罗琴	常务副秘书长	中国建筑学会建筑防水专业委员会
17	申一彤	副秘书长	中国建筑学会建筑防水专业委员会
18	吴树香	高级工程师	天津市水利科学研究院
19	刘世波	高级工程师	北京立高立德工程技术有限公司
20	李世英	高级工程师	北京市首发高速公路建设管理有限责任公司
21	彭沉彬	高级工程师	北京市首发高速公路建设管理有限责任公司
22	曾威		天津科技大学

2. 2024 年 6 月，《规范》完成编制工作大纲，确定了规范编制原则、编制思路、规范章节框架、任务分工、编制工作进度计划。标准编制进度计划见表 2。

表 2 标准编制进度计划

序号	工作内容	时间段
1	前期准备。	2024 年 5 月- 7 月
2	召开标准启动会及第一次工作会议，成立编写组，讨论编制大纲，落实编写计划和编制组分工。	2024 年 8 月 16 日
3	初稿编写阶段。	2024 年 9 月-2025 年 9 月
4	召开第二次编制工作会议，形成征集意见稿，并征求意见。	2025 年 10 月-11 月 (编制组意见 11 月 10 日之前返回秘书处)
5	召开第三次编制工作会议，处理征求意见稿反馈意见和建议，形成标准送审稿。	2025 年 12 月
6	召开预审会	2026 年 1 月
7	召开审查会	2026 年 3 月
8	按照审查会要求，对标准送审稿进行修改，形成报批稿报批，上传标准系统。	2026 年 4 月
9	报批跟踪	2026 年 5 月-

3. 2024 年 8 月 12 日，召开标准启动会及第一次工作会议，成立编写组，讨论和通过编制大纲，落实编写计划和编制组分工。

表 3 编制组编写工作分工

序号	标准内容	负责单位	负责人	参加编委
1	1 总则	北京建筑材料检验研究院股份有限公司	白静国	曹征富 牟辰中
2	2 术语	上海伟星新材料科技有限公司	荣运	林菁 吴数香
3	3 基本规定	新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司	陈锋	曹征富 初子华
4	4 防水修缮材料工程要求	新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司	王瑞凯	李延伟 王玉芬 曹征富 尚华胜
5	5 查勘	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	韩培亮	牟辰中 李延伟 王玉芬 陈磊

6	6 修缮方案设计	北京建筑材料检验研究院股份有限公司	尚华胜	曹征富 韩培亮 李延伟 王玉芬
7	7 修缮施工	大禹伟业(北京)国际科技有限公司	李延伟	曹征富 韩培亮 李世英 彭沉彬
8	8 验收	宏源防水科技集团有限公司	王玉芬	曹征富 李文超 韩培亮 刘世波
9	本规程用词说明	北京宇阳泽丽防水材料有限责任公司	彭松涛	曾威 罗琴
10	引用标准名录	北京东方雨虹防水技术股份有限公司	牟辰中	申一彤
11	条文说明	与条文对应单位	与条文对应编制人	
12	统稿		曹征富	罗琴 申一彤
注：未列入负责人的参编人主要参与对各个章节的技术支撑。				

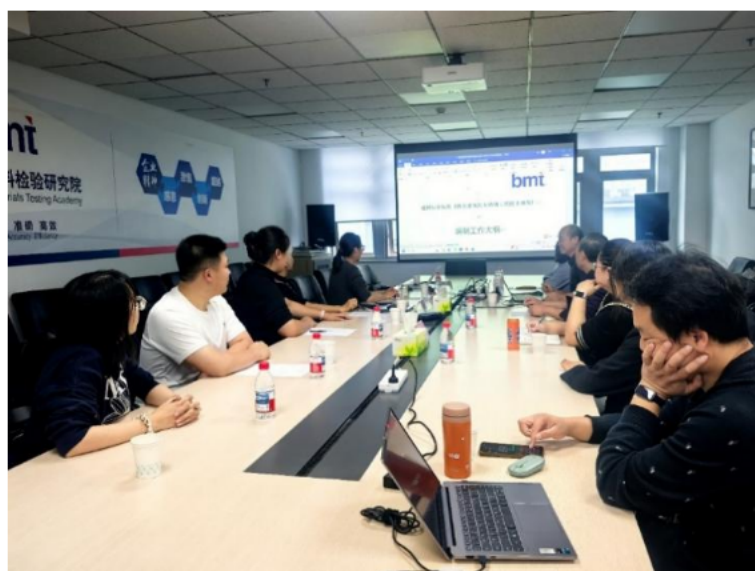


图 1 讨论编制大纲

4. 2024 年 9 月-2025 年 9 月初稿编写阶段，2025 年 9 月 25 日，秘书处对初稿进行汇总。



图2 秘书处对初稿汇总

5. 2025 年 10 月 16 日，秘书处对初稿讨论，形成征集意见初稿。



图3 秘书处讨论征集意见初稿

6. 2025 年 10 月 30 日，召开第二次编制工作会议，讨论征集意见初稿，形成征求意见稿。



图4 讨论、形成征求意见稿

二、标准制定的原则和主要内容

2.1 标准制定的原则

- 1) 《规范》编制流程及编写规则应符合住房和城乡建设部《工程建设标准编写规定》的要求，格式统一、标准；
- 2) 《规范》内容应符合统一性、协调性、适用性、一致性、规范性要求；
- 3) 《规范》技术内容应安全可靠、成熟稳定、经济适用、科学先进、节能环保，鼓励采用经过实践检验的先进防水修缮技术；
- 4) 《规范》实施有利于提升和保证建筑防水修缮工程质量；
- 5) 现行相关标准的协调性和一致性。

2.2 标准编制思路

- 1) 《规范》名称不与现行标准雷同，标准的章节构架合理；
- 2) 技术内容在体现技术成熟、质量可靠的传统防水修缮技术同时，积极采用经过实践检验的先进防水修缮材料、仪器设备、施工工艺，体现标准的技术内容的先进性、可靠性和创新性。

2.3 《规范》主要技术内容

标准章节框架

- 1 总则
- 2 术语
- 3 基本规定

4 防水修缮材料工程要求

4.1 一般规定

4.2 防水卷材

4.3 防水涂料

4.4 水泥基防水材料

4.5 密封材料

4.6 堵漏材料

4.7 其他材料

5 查勘

5.1 查阅资料

5.2 现场查勘

5.3 查勘报告

6 修缮方案设计

6.1 一般规定

6.2 地下防水修缮工程

6.3 屋面防水修缮工程

6.4 外墙防水修缮工程

6.5 室内防水修缮工程

7 修缮施工

7.1 一般规定

7.2 地下防水修缮工程

7.3 屋面防水修缮工程

7.4 外墙防水修缮工程

7.5 室内防水修缮工程

8 验收

8.1 一般规定

8.2 地下防水修缮工程

8.3 屋面防水修缮工程

8.4 外墙防水修缮工程

8.5 室内防水修缮工程

本规范用词说明

引用标准名录

附：条文说明

三、与国外相关标准水平的对比

3.1. 与国外相关标准水平的对比

无。

3.2 与国内相关标准水平的对比

3.2.1 国内相关标准

现行国内防水工程修缮标准实施时间较长，与防水修缮市场需求存在较大差异。

（1）《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022

该规范规定了新建建筑与市政工程防水设计、施工和验收的技术要求，但未对既有建筑及市政工程的防水修缮做出相关的规定，防水修缮工程缺乏统一的技术指导文件和监管依据；

（2）《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021

该规范规定了渗漏修缮的原则性内容，但未就修缮材料、修缮技术、施工等提出明确的规定，需要下位标准予以补充完善。

（3）《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T 53-2011 对屋面、外墙、厕浴间和厨房、地下室的渗漏维修做出了相关规定，线条较粗。

（4）《地下工程渗漏治理技术规程》JGJ/T 212-2010 规定的是地下工程渗漏治理的方案设计、施工、验收等内容，不含盖屋面、外墙、室内防水工程修缮技术。

（5）《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019 几乎涵盖了民用建筑的全部设计要素，但对防水的部分只提出了原则性的要求，没有对材料、施工、验收等作出具体规定。

3.2.2 本规范

（1）引入了较多的新技术，修缮材料方面如混凝土防水防护用胶膜、建筑金属表面

防护用片材、高分子益胶泥、混凝土缺陷修补用水泥基渗透结晶型材料、混凝土快速堵漏用水泥基渗透结晶型材料等；

(2) 针对性，明确规定区分渗漏水 and 冷凝水；规定存在抗浮问题时，应在解决抗浮问题同时进行防水修缮；

(3) 可操作性强，对修缮技术从方案设计、材料选用、施工工艺、质量检查检验等方面做了明确、具体规定。

四、标准实施后的经济效益和社会效益以及对标准的初步总评价

庞大的既有建筑存体量，防水工程修缮市场巨大。科学的、可靠的、迅速的对渗漏水工程进行修缮，已成为建筑行业的一个不可或缺的重要专业。

本标准针对性、合理性和施工操作强，适应既有建筑防水修缮工程的需要，符合国家倡导的技术先进、质量可靠、安全环保、经济合理等政策导向。

本标准编制、发布、实施，能够进一步规范既有建筑防水工程修缮的查勘、渗漏原因分析、修缮方案设计、修缮施工与修缮质量验收，科学指导既有建筑防水工程修缮，有利于进一步提升我国既有建筑工程防水修缮的质量，具有良好社会效益和经济效益前景，有利于延长既有建筑使用寿命，有利于提高既有建筑使用安全性，有利于改善人们居住质量，有利于减少因为渗漏引起的法律纠纷，有利于社会和谐。

五、标准中尚存在主要问题和今后需要进行的主要工作

5.1 尚存在主要问题

- (1) 新型修缮材料缺少配套产品标准；
- (2) 有效、准确检测渗漏点的仪器、设备技术还不成熟。

5.2 后需要进行的主要工作

- (1) 完善新型修缮材料配套产品标准；
- (2) 进一步提倡有效、准确检测渗漏点的仪器、设备技术发展。

六、其他需要报告的内容

无。

