



阜阳市建投置业有限公司 淋闭水管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 通过规范淋闭水管理流程，降低工程渗漏率，杜绝系统性渗漏问题发生，从而提升项目工程质量，为客户提供更好的交付品质。

第二章 适用范围

第二条 本制度适用于公司下辖所有住宅、商开及其他业态项目的淋闭水管理。

第三章 职责权限

第三条 各部门职责如下：

(一) 工程运营部

负责编制和执行淋闭水管理办法；跟踪各项目淋闭水实施及整改；督促各项目按时按质量完成淋闭水工作；对各项目提报的相关管理资料进行检查及现场复验。

(二) 项目工程部

负责编制项目淋闭水实施方案报工程运营部备案；负责建立项目淋闭水专项管理群并组织召开淋闭水专项会议；负责编制各楼栋淋闭水计划并落实现场试验，同时对



渗漏点整改、复验工作进行跟踪；负责对项目所有淋闭水进行验收并留存相应影像资料报工程运营部。

第四章 管理机制

第四条 试验范围

包括不限于：厨房、卫生间、阳台、露台、屋面蓄水；卫生间反坎、阳台反坎、外墙、外窗淋水。

第五条 试验介入条件

（一）厨卫间、阳台蓄水（结构面）：结构面拆模清理完成5层后开始蓄水；

（二）厨卫间、阳台蓄水（防水面）：防水施工完成后；

（三）露台、屋面蓄水（结构面）：结构施工完成后30天之内完成蓄水试验；

（四）露台、屋面蓄水（防水面）：防水层施工完成后；

（五）卫生间、阳台反坎淋水（结构面）：反坎拆模完成5层后进行淋水；

（六）外墙淋水：外墙抹灰完成后；外墙涂饰完成后；

（七）外窗喷（淋）水：塞缝完成后，玻璃安装前；玻璃安装完成，外侧打胶完成。



第六条 试验标准

（一）厨卫间（结构面、防水面）：蓄水 24 小时，蓄水高度满足 $\geq 3\text{cm}$ ，观察蓄水楼层下层厨卫间顶板的渗漏情况。

（二）阳台（结构面、防水面）：蓄水 24 小时，蓄水高度满足 $\geq 3\text{cm}$ ，观察蓄水楼层下层阳台顶板的渗漏情况，观察阳台反坎渗漏情况。

（三）露台、屋面蓄水（结构面、防水面）：蓄水 24 小时，蓄水高度满足 $\geq 5\text{cm}$ ，观察屋面烟道根部、女儿墙根部、屋面结构板，电梯机房、楼梯间渗漏情况。

（四）卫生间、阳台反坎淋水（结构面）：反坎根部与上部、与剪力墙交界处（竖向）进行淋水（冲淋）试验，5 分钟后观察渗漏情况。

（五）外墙淋水：外墙涂饰完成后进行淋水，末端管道采用 DN25，开孔间距 $\leq 11\text{cm}$ ，开孔直径 $> 2\text{cm}$ ，喷水压力不小于 0.3Mpa，进行大于 30 分钟淋水后观察淋水楼层及下 2 层，相应户内或所在公区渗漏情况。

（六）外窗淋水：塞缝完成后玻璃安装前进行喷水试验（采用压力喷壶），喷头处水压 $\geq 0.2\text{MPa}$ ，喷水量 $\geq 3\text{L}/(\text{m} \cdot \text{min})$ ，喷淋 5 分钟观察渗漏情况；玻璃安装及外侧打胶完成进行淋



水试验（采用挂管淋水），末端管道采用 DN25，开孔间距 $\leq 11\text{cm}$ ，开孔直径 $> 2\text{cm}$ ，喷水压力不小于 0.3Mpa，进行大于 1 小时淋水后观察淋水窗及下两层窗渗漏情况（需结合外墙线条设置，确保楼层淋水效果）。

第七条 整改与复查

（一）发现渗漏后，立即停止试验，会同各方分析原因（如结构裂缝、防水层破损、密封胶脱胶、塞缝不密实等），制定专项整改方案。

（二）整改完成后重新组织试验，复淋、复闭试验按原标准执行，直至验收合格。

（三）对多次整改仍未达标的部位，追溯施工责任，更换不合格材料或调整施工工艺。

第八项 管理细则

（一）淋闭水试验管理要求需列入招标文件及合同附件。

（二）淋闭水开始前 7 天以上，项目将编制审核完成的淋闭水试验专项方案、淋闭水专项计划报工程运营平台审核。

（三）在项目的月、周工作计划中，应将涉及的淋闭水试验作为专项列入计划中。

（四）试验全过程需留存影像资料（含试验设施、淋水/蓄水状态、渗漏点、整改过程）。



（五）淋闭水试验填写《淋闭水试验记录表》附件一，明确试验部位、时间、人员、数据、结论等信息，经参建各方签字确认。

（六）项目各淋闭水第一个工作面要求通知工程运营部参加（一般要求至少提前一天通知），对现场介入条件、淋闭水试验流程、淋闭水试验标准进行检查。

第五章 考核机制

（一）淋闭水考评纳入各项目工程 PM 绩效考核管理行为中，工程运营部根据现场验收合规性及材料真实完整性进行考评。

（二）淋闭水开始前 7 天以上，未提报经项目审核完成的淋闭水试验专项方案于工程运营平台，或未编制该方案现场直接进行淋闭水试验，对项目工程经理、标段工程师通报批评处理，并当月绩效扣 2 分。

（三）项目首次淋闭水（针对单项淋闭水施工）未通知工程运营部参加，且项目已开始大面淋闭水试验，对项目工程经理、标段工程师通报批评处理，并当月绩效扣 5 分/次。

（三）工程运营部不定期对项目淋闭水试验台账及试验过程资料进行检查，如台账不完整，或试验记录缺失，或试验填写不完整的，对项目工程经理、标段工程师通报批评处理，



并当月绩效扣 2-5 分/次。淋闭水试验执行较好项目，条线内进行表扬。

（四）渗漏整改后必须按原标准执行复淋、复闭试验，项目需连同监理公司共同验收确认，无遗漏及流程简化情况。多次复淋、复闭仍存在渗漏，或因试验执行力度较差致使存在严重渗漏问题的，对项目工程经理、标段工程师通报批评处理，并当月绩效扣 5 分/次。

（五）项目需确保淋闭水管控过程资料及数据真实有效，严禁弄虚作假。一旦确认数据失真，对责任人进行追责，并由工程运营部报公司绩效小组进行绩效考核评定。

第六章 附则

第六条 本管理办法由公司负责解释和修订。

第七条 本管理办法自印发之日起执行，未尽事宜按照公司相关规定执行。

附件一：淋闭水试验记录表