会签		
	总图	给排水
	建筑	电气
	结构	

施　工　图

建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

工程名称：乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

工程地点：乳源瑶族自治县乳城镇

工程编号：25-C3700025

资质编号：A261130053（建筑工程设计乙级）

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.

二〇二五年八月

乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

施　工　图

资质等级	工程设计建筑行业（建筑工程）乙级	总 经 理	王 保 平	王保平
证书编号	A261130053	总工程师	钟　　院	钟院
工程编号	25-C3700025	技术负责	程　　浩	程浩
版　　次	第1版	项目负责	白　　瑞	白瑞

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.

二〇二五年八月

图 纸 目 录

设计号	25-C3700025	工程总称	乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目	项 目	
工 种	建筑	设计阶段	施工图	结构类型		完成日期	2025 年08月

序号	图别	图 号	图 纸 名 称	张数 新设计	利用 旧图	利用 标准图	图纸规格	备 注
1	建施	JS-000	总平面图				2#	
2	建施	JS-100	1栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明				2#	
3	建施	JS-101	1栋平面图一				2#	
4	建施	JS-102	1栋平面图二				2#	
5	建施	JS-103	1栋立面图A-A楼梯剖面图				2#	
6	建施	JS-200	2栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明				2#	
7	建施	JS-201	2栋平面图一				2#	
8	建施	JS-202	2栋平面图二				2#	
9	建施	JS-203	2栋立面图一				2#	
10	建施	JS-204	2栋立面图二				2#	
11	建施	JS-300	3栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明				2#	
12	建施	JS-301	3栋平面图一				2#	
13	建施	JS-302	3栋平面图二　3栋西立面图二				2#	
14	建施	JS-303	3栋立面图、楼梯剖面图				2#	
15	建施	JS-400	4、5栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
16	建施	JS-401	4、5栋平面图				2#	
17	建施	JS-402	4、5栋立面图				2#	
18	建施	JS-600	6栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
19	建施	JS-601	6栋平面图				2#	
20	建施	JS-602	6栋平、立面图　6栋楼梯A-A剖面图				2#	
21	建施	JS-700	7栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明					
22	建施	JS-701	7栋平、立面图					
23	建施	JS-800	8、9栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明					
24	建施	JS-801	8、9栋平、立面图					

使用标准图集

项目负责人		专业负责人		归档接收人	
审　定		制　表		归档日期	年　月　日

图 纸 目 录

设计号	25-C3700025	工程总称	乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目	项 目	
工 种	建筑	设计阶段	施工图	结构类型		完成日期	2025 年08月

序号	图别	图 号	图 纸 名 称	张数 新设计	利用 旧图	利用 标准图	图纸规格	备 注
1	建施	JS-1000	10栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
2	建施	JS-1001	10栋平面图一				2#	
3	建施	JS-1002	10栋平面图二　10栋楼梯A-A剖面图				2#	
4	建施	JS-1003	10栋立面图				2#	
5	建施	JS-1100	11栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
6	建施	JS-1101	11栋平面图				2#	
7	建施	JS-1102	11栋立面图　11栋楼梯A-A剖面图				2#	
8	建施	JS-1200	12-16栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
9	建施	JS-1201	12-16栋平面图2、13栋立面图				2#	
10	建施	JS-1401	14-17栋立面图				2#	
11	建施	JS-1800	18栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
12	建施	JS-1801	18栋平面图　18栋立面图				2#	
13	建施	JS-1900	19栋既有建筑修缮、改造建设计统一说明				2#	
14	建施	JS-1901	19栋平面图　19栋立面图				2#	

使用标准图集

项目负责人		专业负责人		归档接收人	
审　定		制　表		归档日期	年　月　日

1栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑胶粘剂挥发性有机化合物限量和测试方法》JGJ/T 70-2009
☑《民用建筑修缮工程鉴定标准与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）

1.5 韶关市城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间更明设施损坏；楼梯间空间消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑招牌灯具的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
1栋	低层住宅建筑	住宅	3F	9.30	561.08	1216.05	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，普水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场做对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节反相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆成年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽3-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹干后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接≥200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为蒸压砖砼：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊证明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.铝制内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得对你外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求打紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面）喷材、木梅面胸后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或堆在应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、干整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平而不光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有紧固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎均应做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧用迎均做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸找对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快找实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法		底层24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂两不落两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原墙光墙体（或刷腻混凝土墙、柱、梁）外墙面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底层24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂两不落两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原砖墙混凝土外墙面构造层（约10厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、抗开裂、防水层、梅 面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填 高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；用点拉拉 力：≥65N；镀锌层重量：≥122g/m；表观无钝化，有强烈附着 度≥25，网宽<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮，吸水量< 2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h 无异常，耐碱48h无异常。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力（%）｜透气性（g/m24h）｜耐碱（7d）｜抗碱度（20d） 水性｜93~95｜225~240｜轻微｜轻微 溶剂性｜98~100｜260~280｜无变异｜无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块裂挥均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min， 耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h 无异常，耐冻融10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间 >400h，粉化级<1，变色级<2。
内墙面	用料做法	N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
			无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道增150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
顶棚	用料做法	D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
			无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ф1@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）

1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)雨蓬根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板板地层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗干补实，墙根处JP M20水泥砂浆倒坎50圆角。

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂刷酸铁红底漆2道。
4.涂刷酸炭漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位＼编号	外墙面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

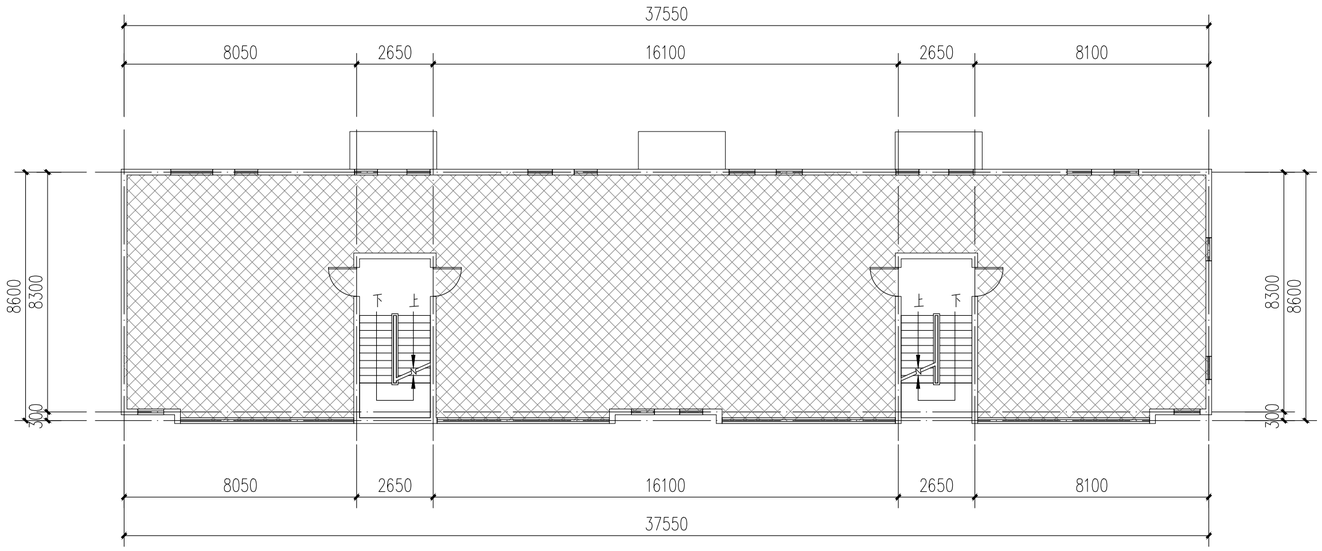
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
1栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

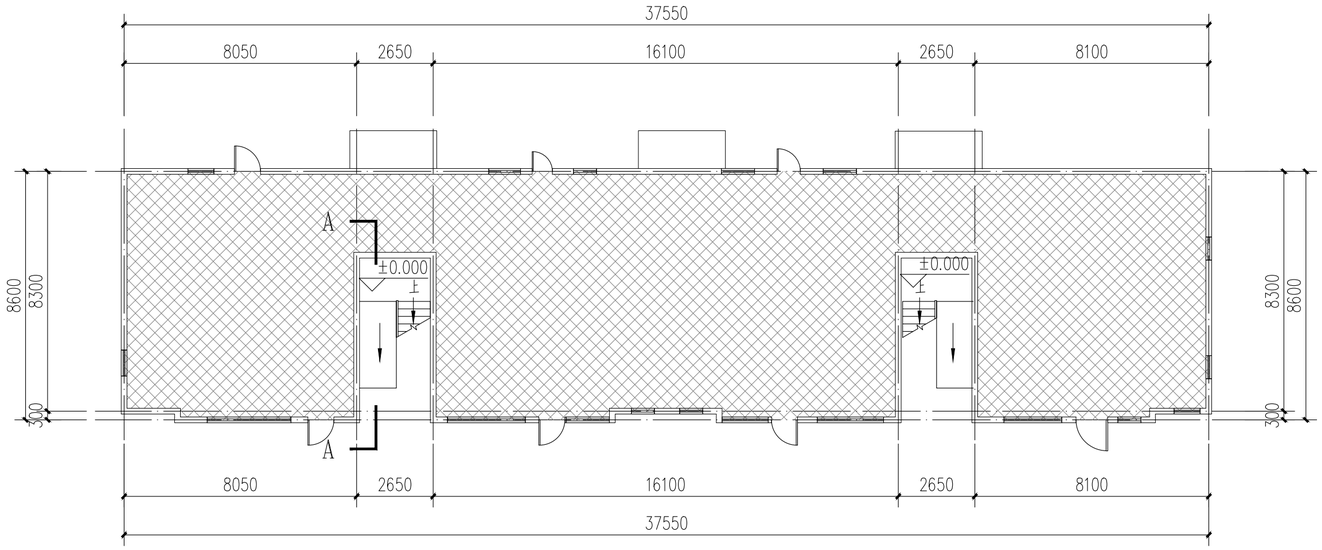
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-100

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.



1栋二层平面图 1:100

注：本层建筑面积：330.01m²



1栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：302.08m²
本栋建筑面积：962.1m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

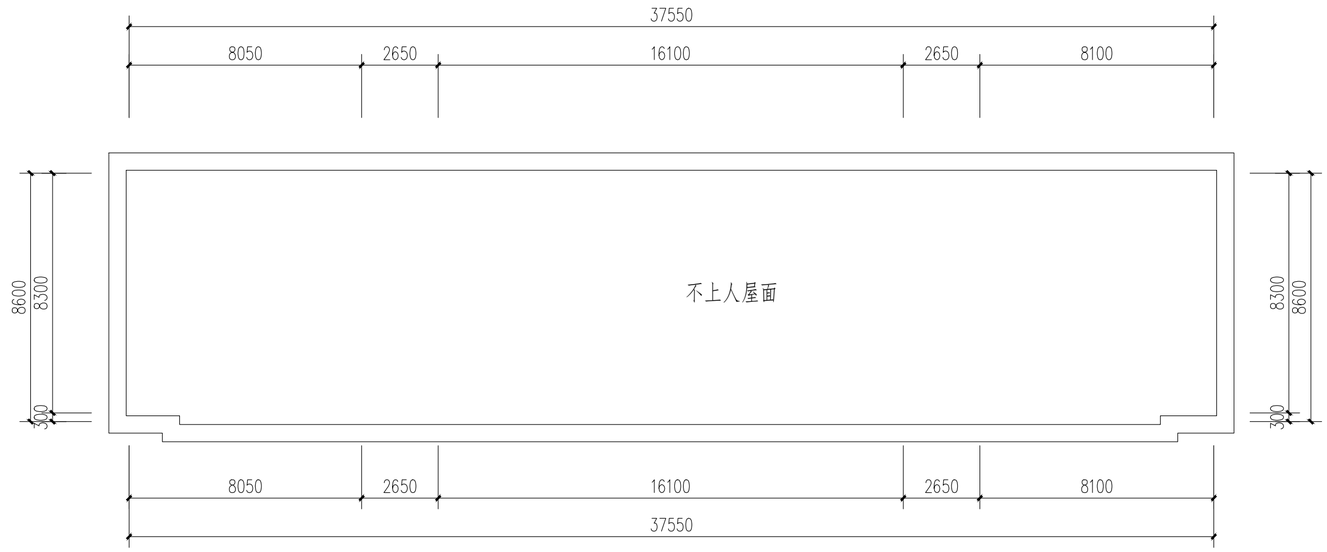
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
1栋平面图一

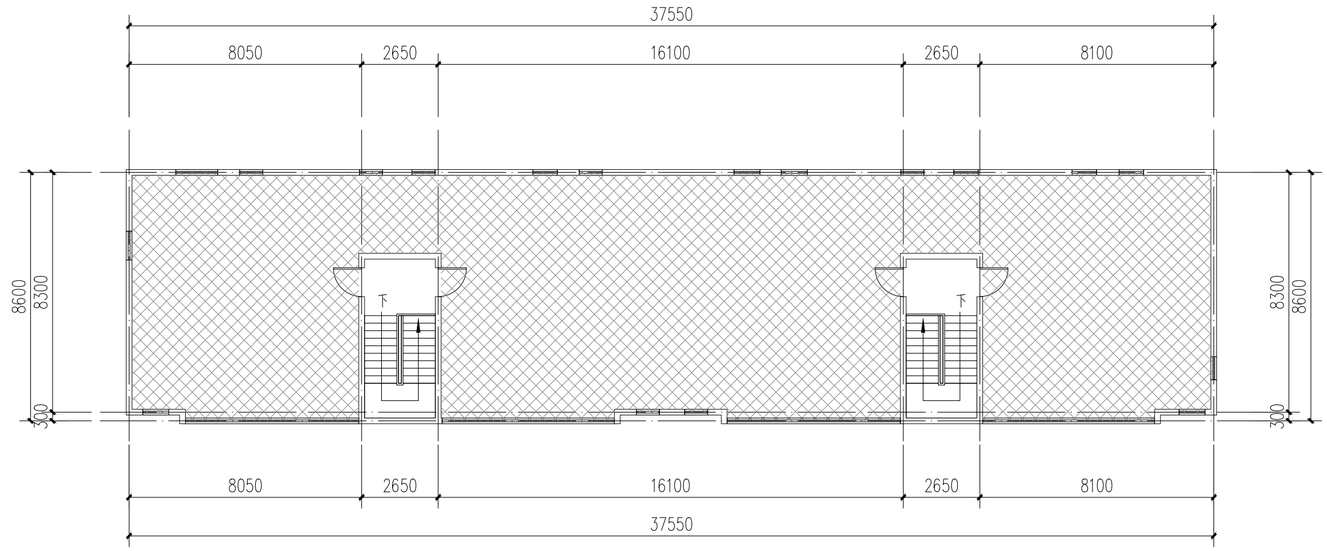
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-101

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



1栋屋顶层平面图 1:100



1栋三层平面图 1:100

注：本层建筑面积：330.01m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。

2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

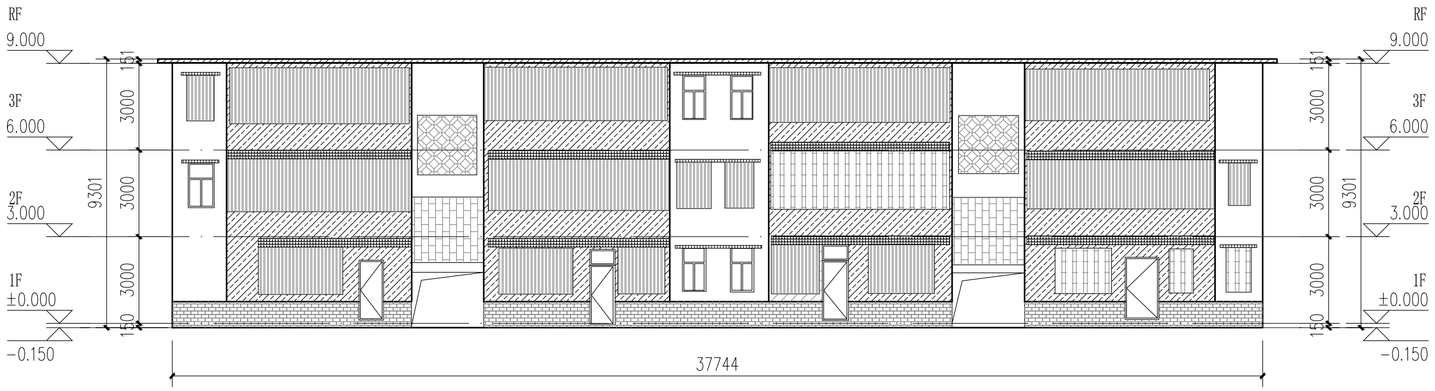
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
1栋平面图二

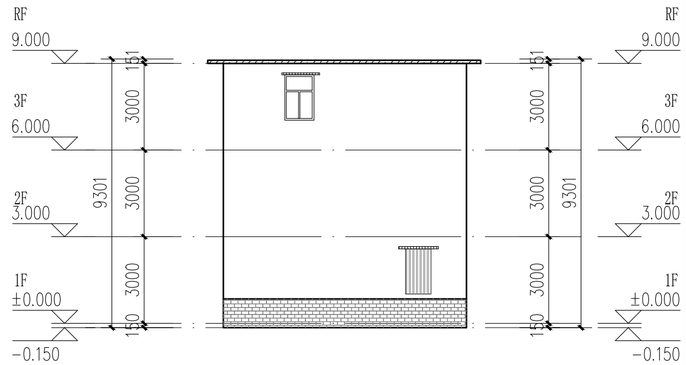
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-102

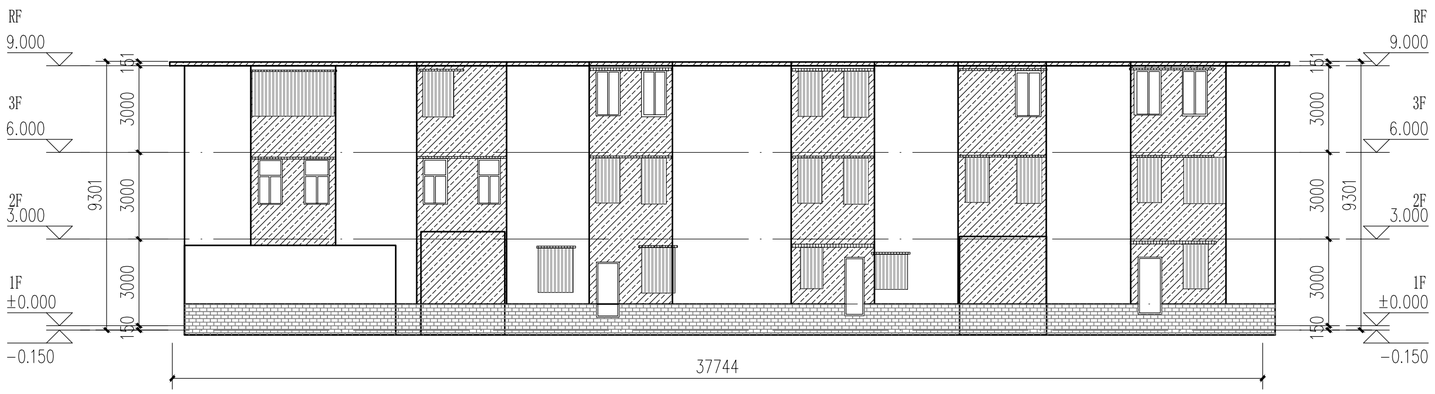
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



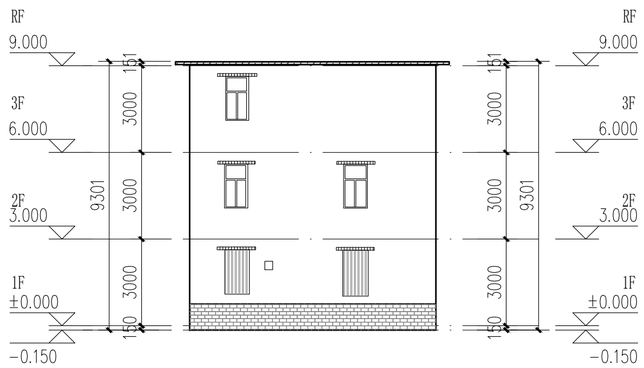
1栋南立面图 1:150



1栋西立面图 1:150



1栋北立面图 1:150



1栋东立面图 1:150

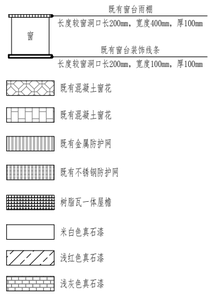
立面改造说明：

1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；

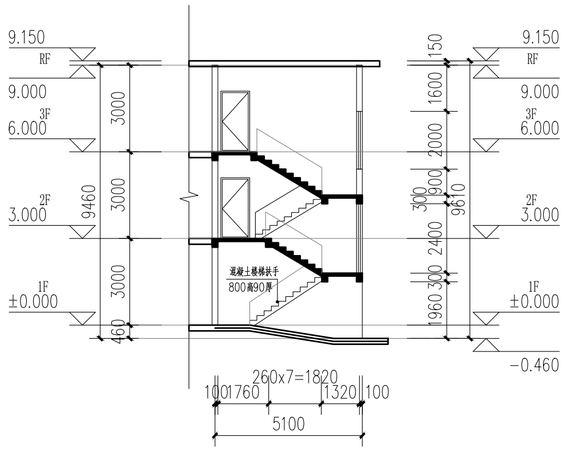
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；

4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。



成品树脂瓦一体屋檐示意图



A-A楼梯剖面图 1:150

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
1栋立面图
A-A楼梯剖面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-103

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DO'NT COPIED,REPRODUCED.

2栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18JR11-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑防护栏杆技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建节[2021]80号）
☑《建筑装饰装修通用规范》GB 55032-2022
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020

1.5 国家及地方现行有效的其他相关标准与规则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间至消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低现有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造是屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑轻质顶盖的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
2栋	低层住宅建筑	住宅	8F	25.40	561.08	1216.05	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及坐标标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度蓝图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中未用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进度和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10水泥砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法（包含大面积重新抹灌的墙面）：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆补平基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方法或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，深5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特摩来外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面方或砌体砖的：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面方帐瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉扒、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨蓬、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复残缺部分。

5.2.2 拆除改革或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的钉头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直断正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质地、发果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.总厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑官层或部楼，干挂为主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂痕、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的抛光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的抛光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面/抛面、粗面凹坑、拉丝石等梅面/硬材、木梅面阳后应做底涂保护处理，避免弄污梅面或填充应有的凹凸纹理。

● 每线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型梅件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抛灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳阳角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平面不光，平整度误差3mm以下；纹理质路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抛灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度>6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀螺栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，网距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用61X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抛至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其据料与外墙面接触处用耐候密封胶装缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有紧固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡向应做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎坡向做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称	W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法	底涂24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨冲面； 涂刷一层封闭底漆； 刮腻子二遍，打磨平整后，设诊修缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原质龙墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外梅面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底涂24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨冲面； 涂刷一层封闭底漆； 刮腻子二遍，打磨平整后，设诊修缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原质龙墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外梅面构造层（约30厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分修缝，金属网、扶手层、防水层、梅面层均在相同位置留缝，分修缝间距3mx3m，缝宽3~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分修缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网径：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：>65N；镀锌层厚度：>122g/m；水泥钉钉孔，有效锚固深度>25，间距<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横向是>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刷涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无裂纹，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无变异，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块裂纹均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐候耐10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。

名称	N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（被损、空鼓位置）
内墙面	用料做法	无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚	无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚DP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	

名称	D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（被损、空鼓位置）
顶棚	用料做法	无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨	无机涂料两遍 3厚层层耐水腻子封平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

√ 屋3：既有窗台雨棚、披板（无保温）（防水等级：II级）

1）WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2）2.0厚聚氨酯防水涂料；
4）两道板部防水加强，平面250、立面250法和2.0厚聚氨酯防水涂料；
5）铲除原钢筋混凝土板构造层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆最干补实，墙根处WP M20水泥砂浆倒坡50圆角。

防盗网做法：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂醇酸铁红底漆2道。
4.涂醇酸瓷漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外梅面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

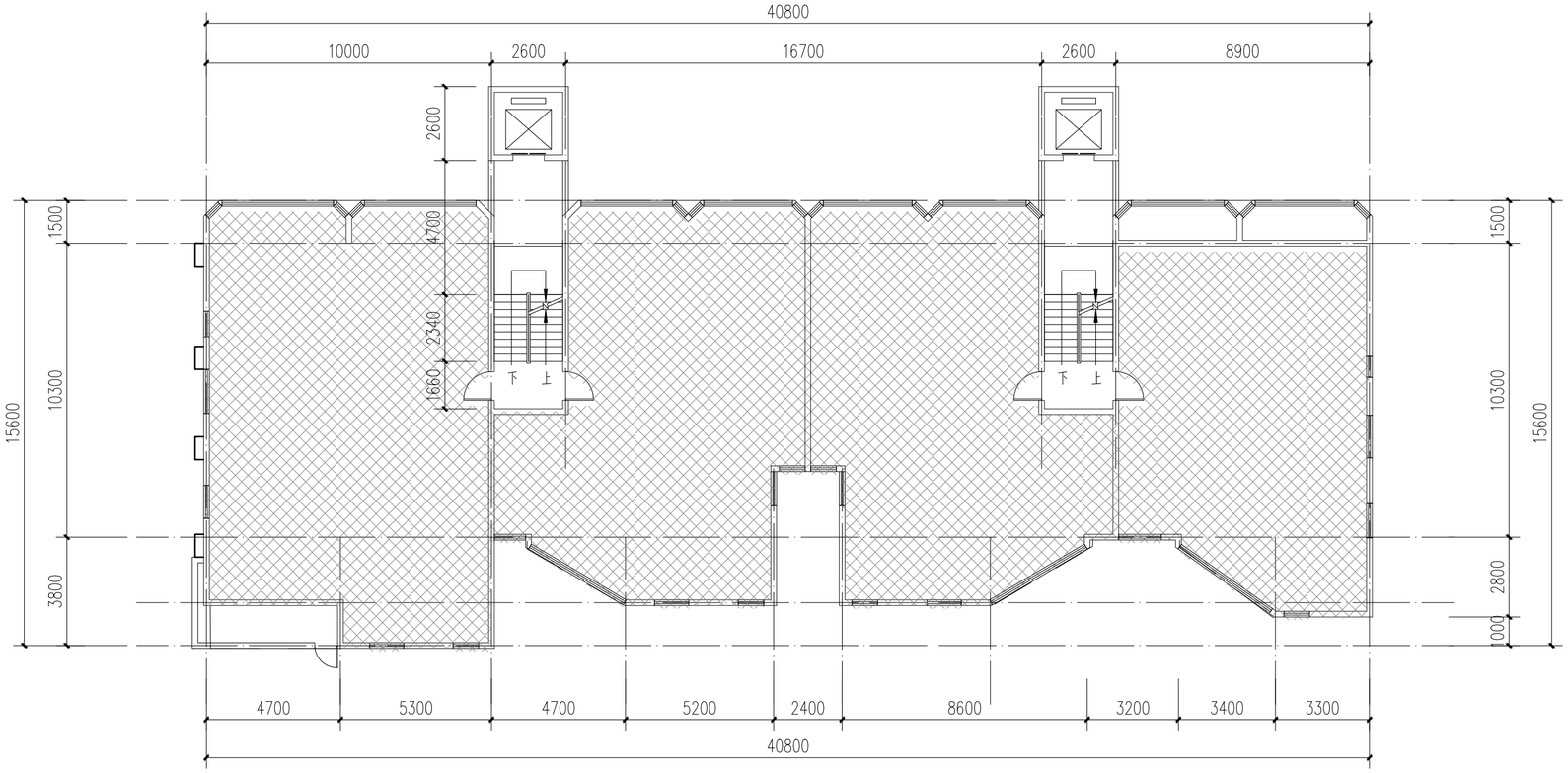
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
2栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

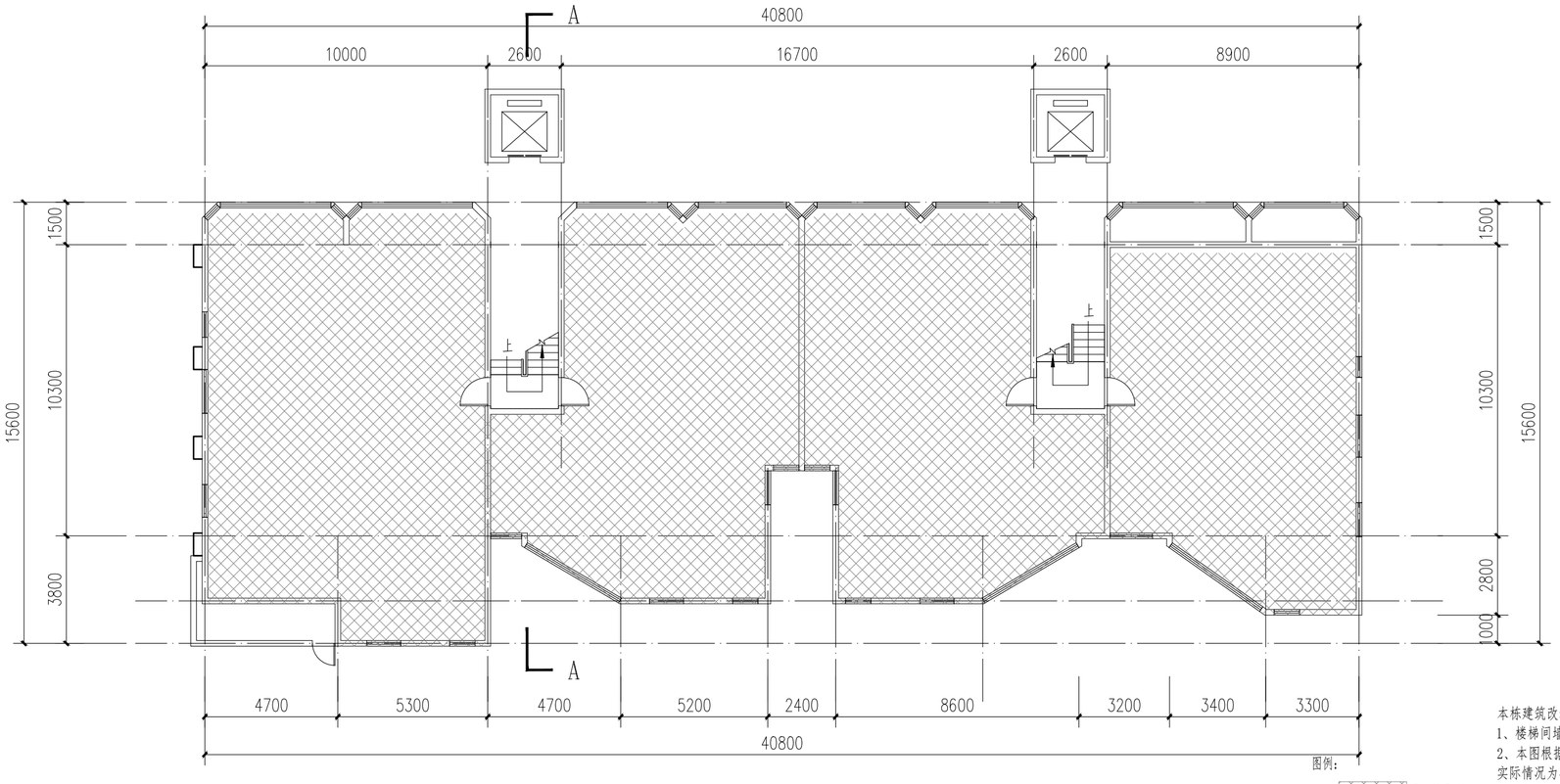
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-200

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DON'T COPIED.REPRODUCED.



2栋二层至八层平面图 1:100

注：本层建筑面积：590.57m²



2栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：561.08m²
本栋建筑面积：1216.05m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。

2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

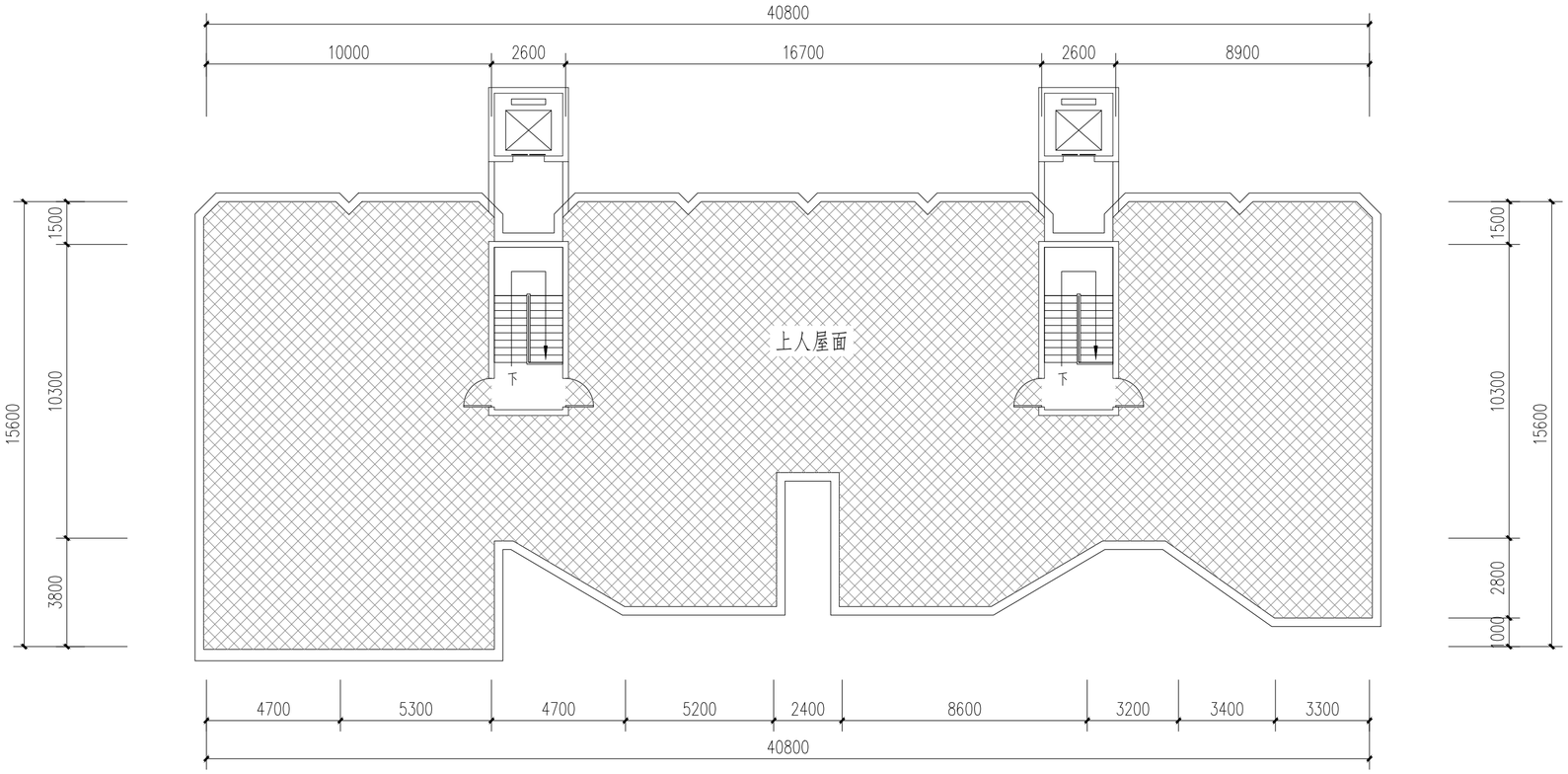
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
2栋平面图一

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-201

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



2栋屋面层平面图 1:100

注：本层建筑面积：64.4m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。

2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

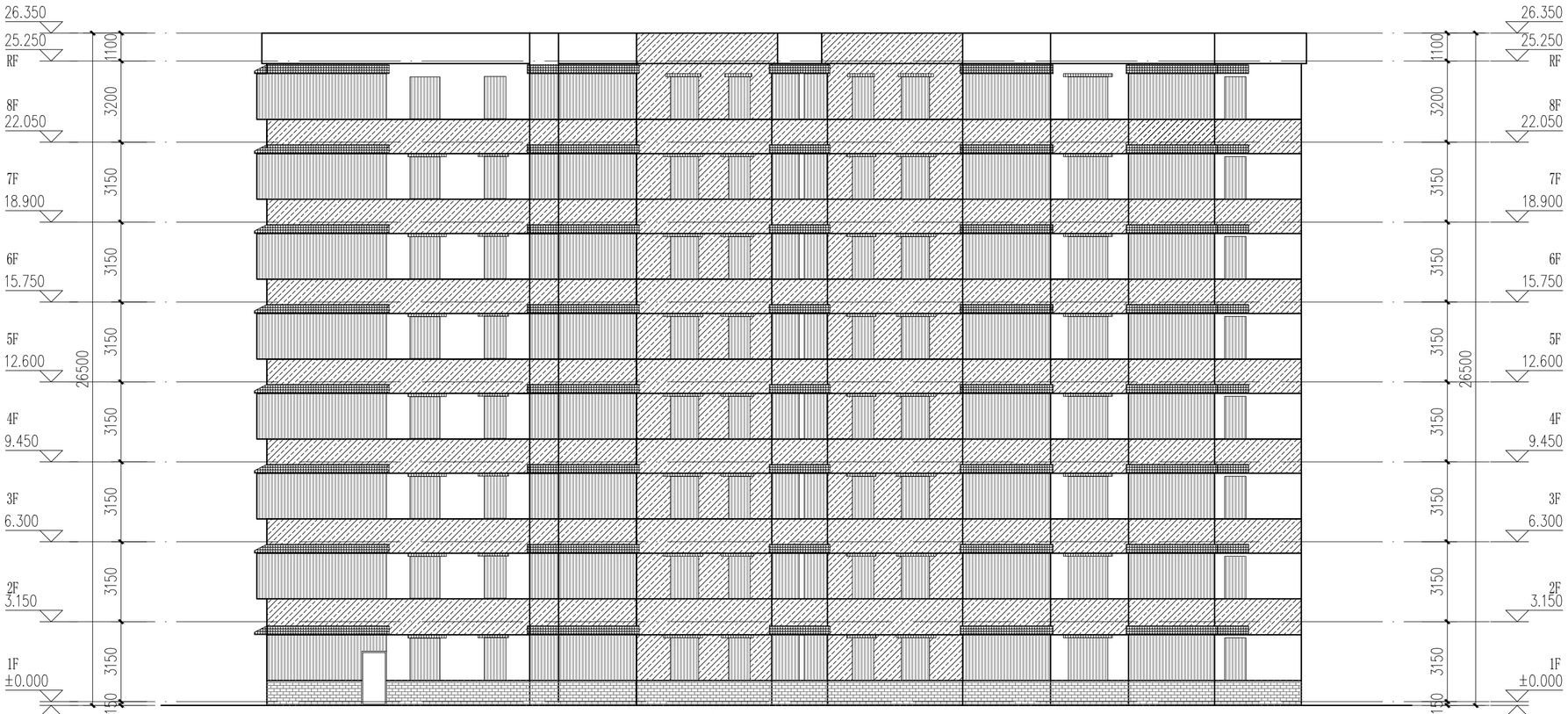
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
2栋平面图二

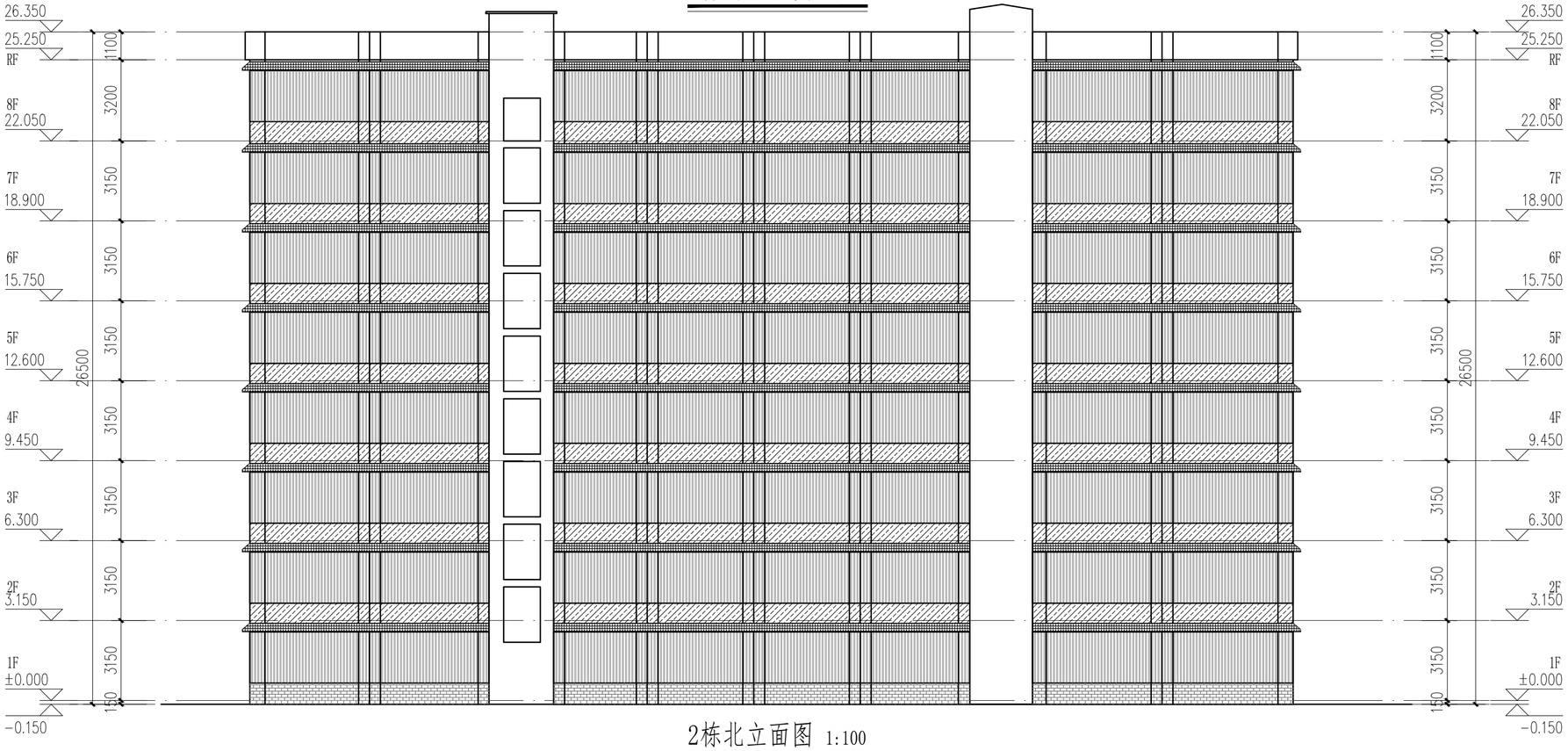
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-202

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



2栋南立面图 1:100



2栋北立面图 1:100

窗

既有窗台雨棚
长度轻窗洞口长200mm，宽度400mm，厚100mm

既有窗台装饰线条
长度轻窗洞口长200mm，宽度100mm，厚100mm

既有混凝土窗花

既有混凝土窗花

既有金属防护网

既有不锈钢防护网

树脂瓦一体屋檐

米白色真石漆

浅红色真石漆

浅灰色真石漆

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

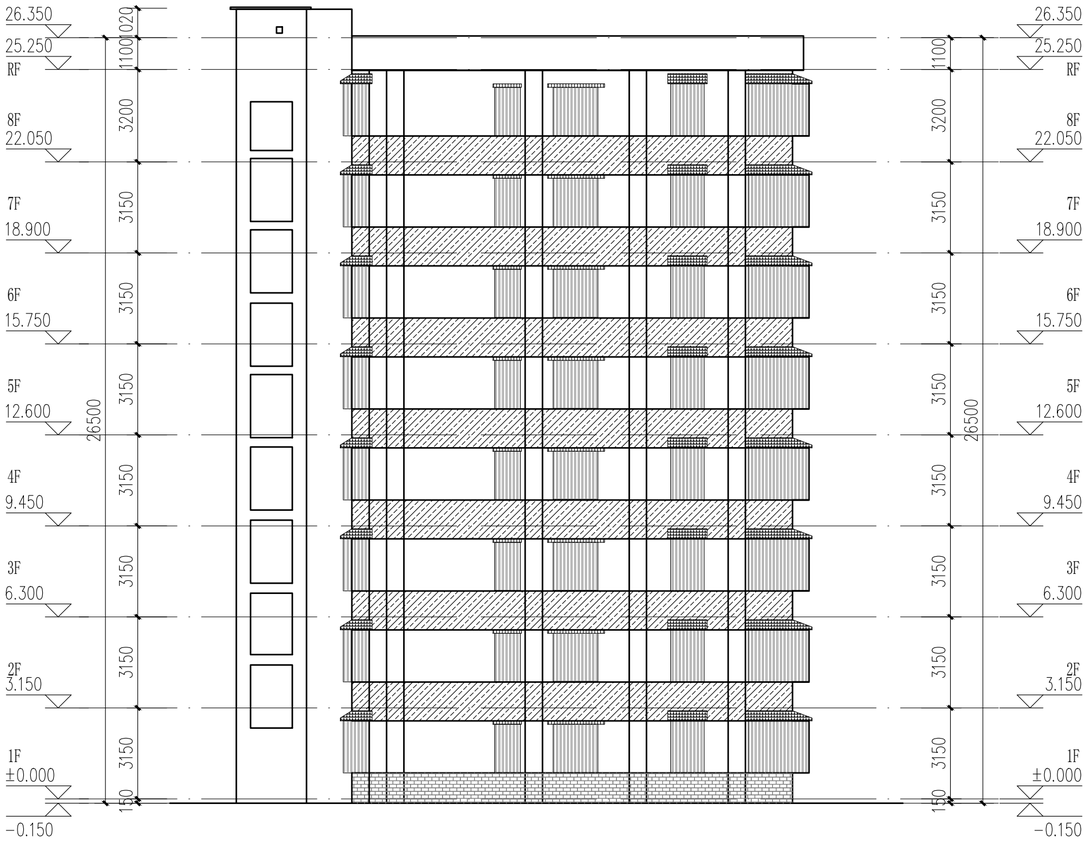
子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
2栋立面图一

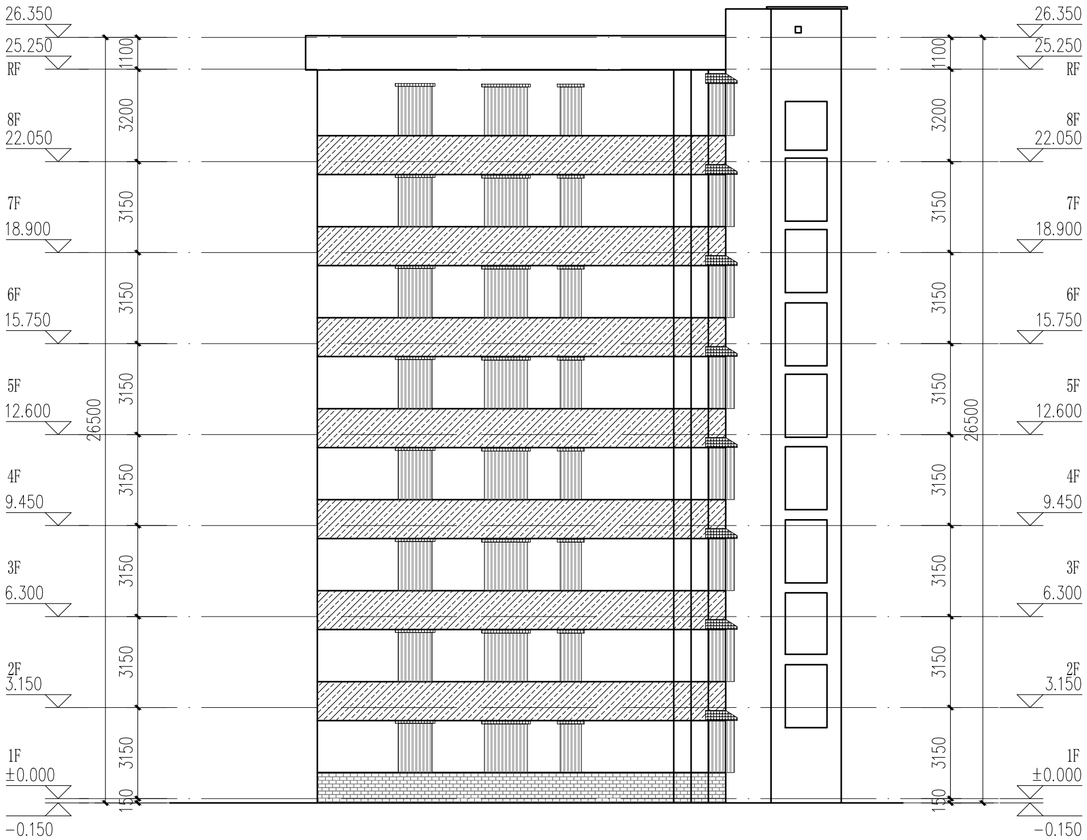
项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-203

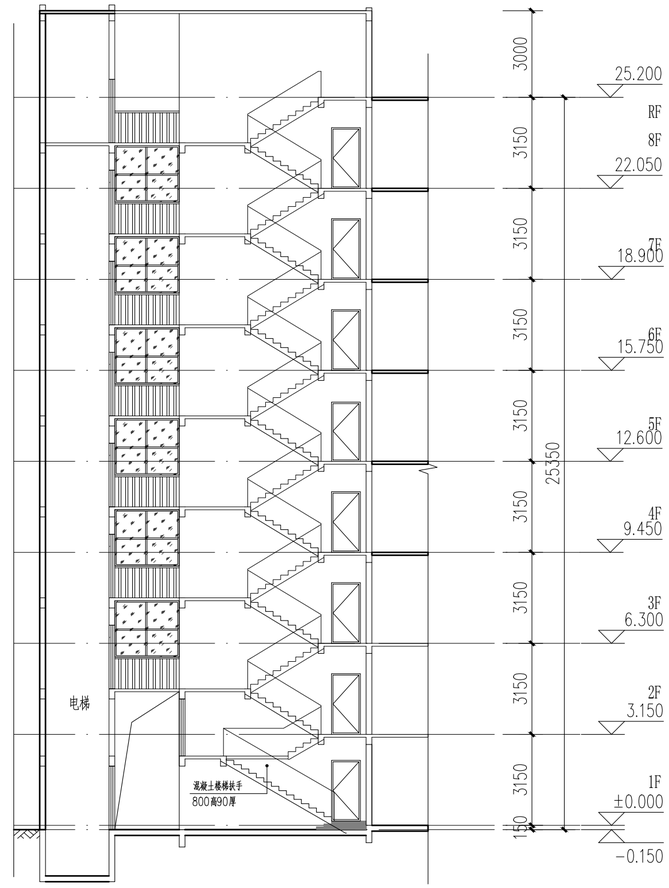
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



2栋西立面图 1:100



2栋东立面图 1:100



2栋楼梯A-A剖面图 1:100

成品树脂瓦一体屋檐示意图

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。

窗
既有窗台雨棚
长度较窗洞口长200mm，宽度400mm，厚100mm
既有窗台装饰线条
长度较窗洞口长200mm，宽度100mm，厚100mm
既有混凝土雨花
既有混凝土雨花
既有金属防护网
既有不锈钢防护网
树脂瓦一体屋檐
米白色真石漆
浅红色真石漆
浅灰色真石漆

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
2栋立面图二

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-204

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

3栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑胶粘剂挥发性有机化合物限量标准》JGJ/T 70-2009
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
1.5 韶关市城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间至消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑招牌灯具的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
3栋	低层住宅建筑	住宅	2F	6.450	647.61	1300.28	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，普水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场做对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10水泥砂浆砌A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 批挡铲除

● 原批挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的批挡层须铲除。

● 批挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新批灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧批挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新批挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的批至与原未批挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为砌体砖砌：适用于大范围重新批挡的建筑。

● 新墙面为钢龙骨时：铝塑板、石膏石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除改造或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊证明外全部保留，拆除批混至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新批挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.总厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面）硬材、木梅面胸后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或填充应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打批灌-基层修补-挂网批灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平滑无光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆批灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度>6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡做滴水线处理。

8.3 所有整梅范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧用迎坡做滴水线。所有整梅范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸找对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快找实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

	名称	W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面做法	用料做法		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮内墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）；	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮内墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 真石漆涂料：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。 铝塑板：a.总厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、抗开裂、防水层、梅面层均在刮同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；用点拉拉力：≥65N；镀锌层质量：≥122g/m；表观切钉孔，有效锚固深度≥25，网宽<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无异，耐碱48h无异常。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块裂挥均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐冻融10000次，耐温差5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
	名称	N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空裂位置）	
内墙面做法	用料做法		无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
	名称	D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空裂位置）	
顶棚做法	用料做法		无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ф4@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚M5 M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。
屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）	
1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；	
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；	
4)雨蓬根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；	
5)铲除原钢筋混凝土板板地层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗平补实，墙根处WP M20水泥砂浆倒50圆角。	

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂刷酸锌红底漆2道。
4.涂刷酸类漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外墙面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

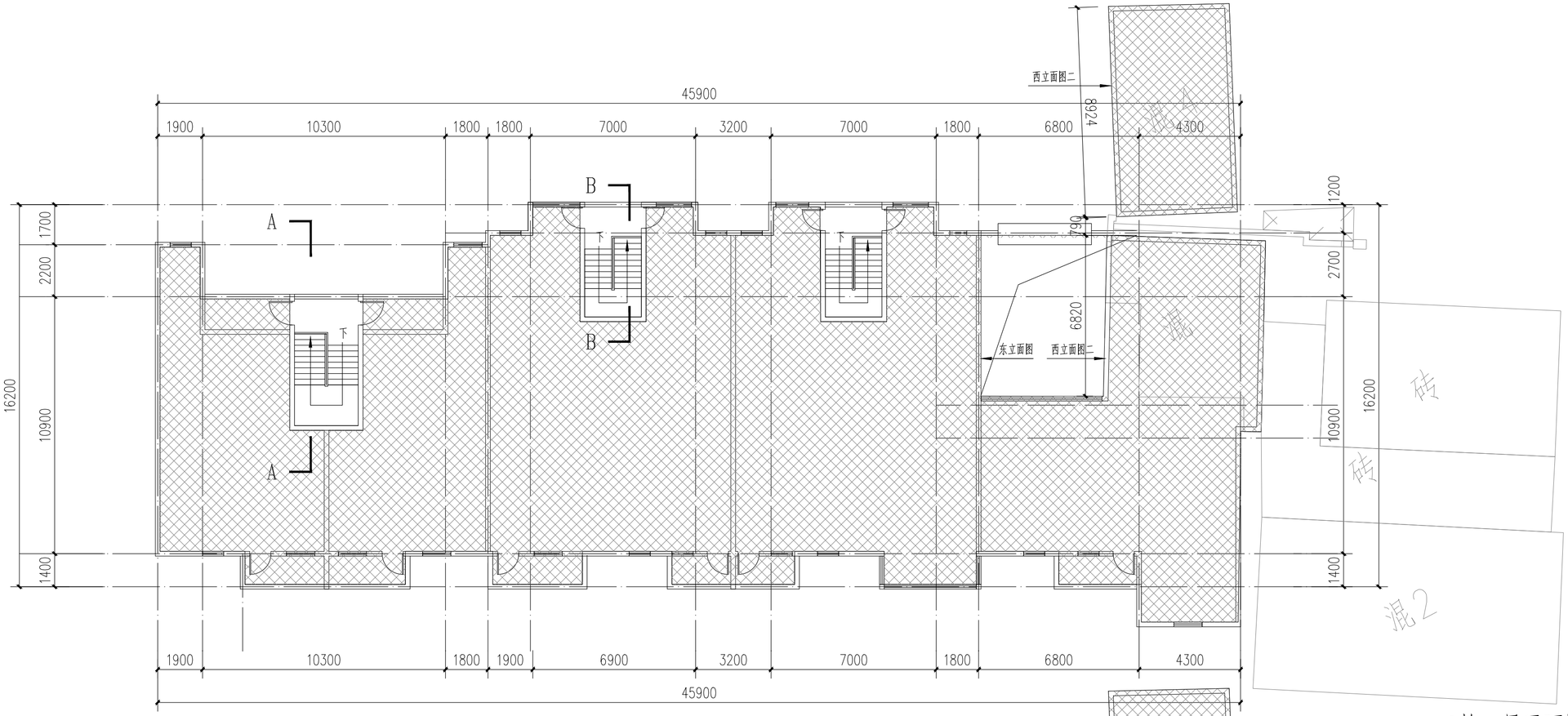
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
3栋既有建筑修缮、改造建筑
设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

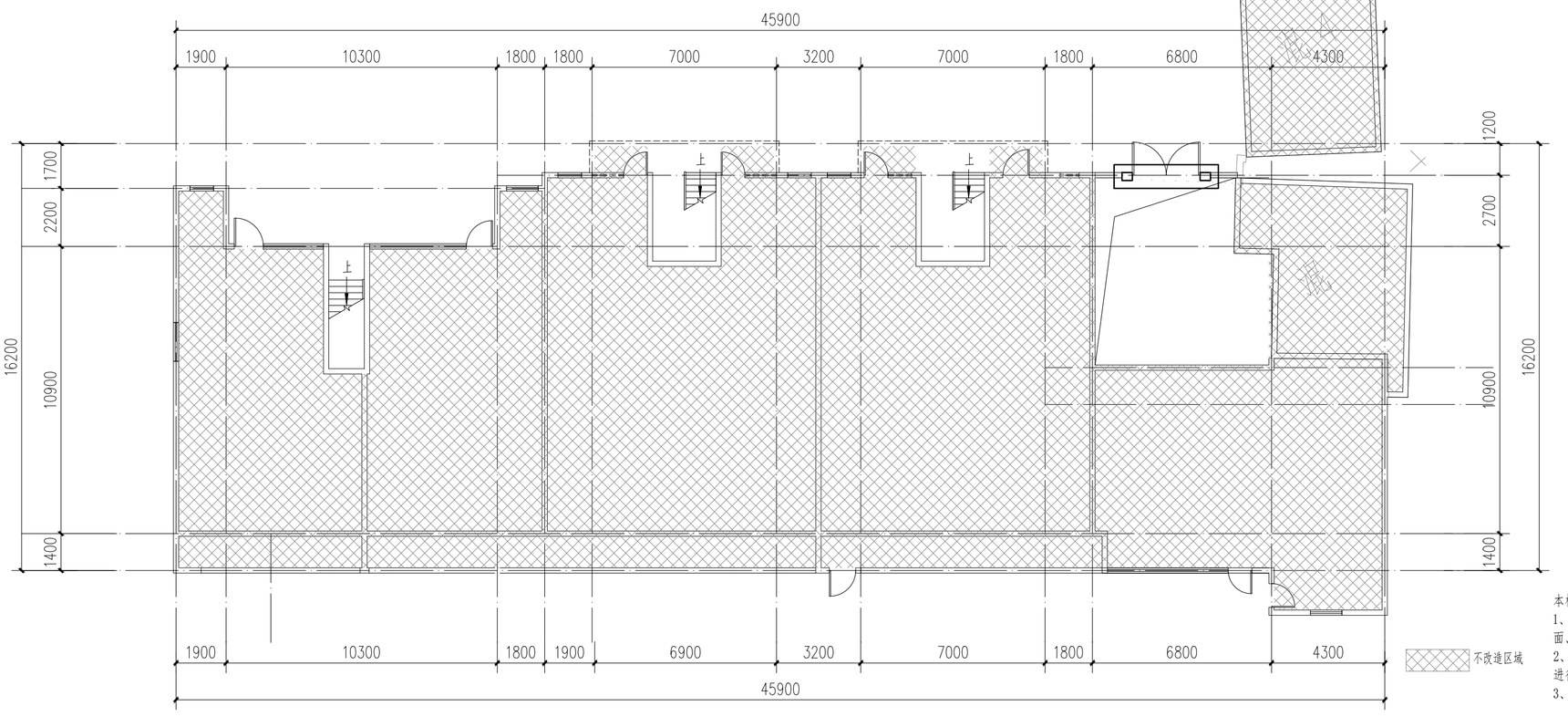
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-300

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.



3栋二层平面图 1:100

注：本层建筑面积：652.67m²



3栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：647.61m²
本栋建筑面积：1300.28m²

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

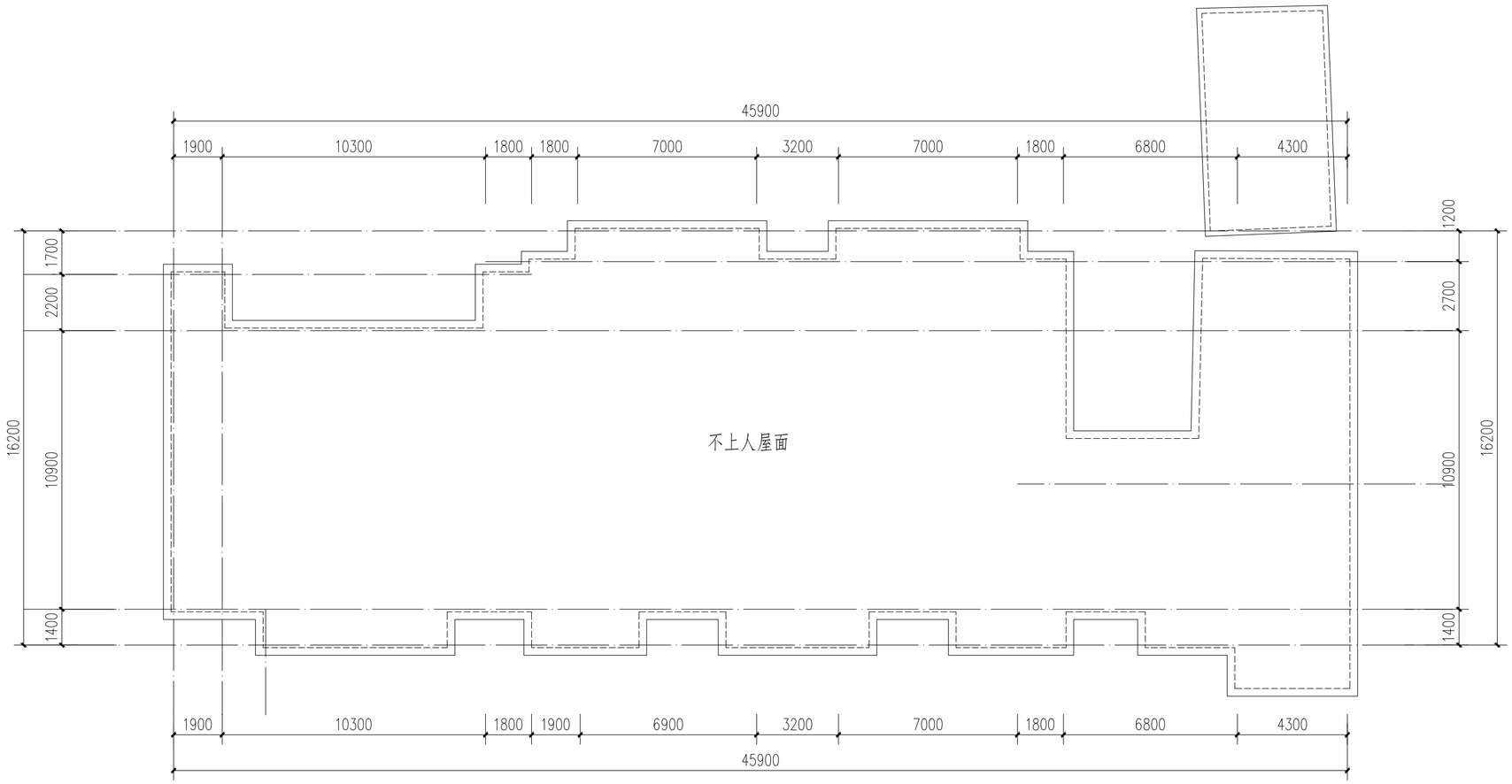
子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
3栋平面图一

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-301

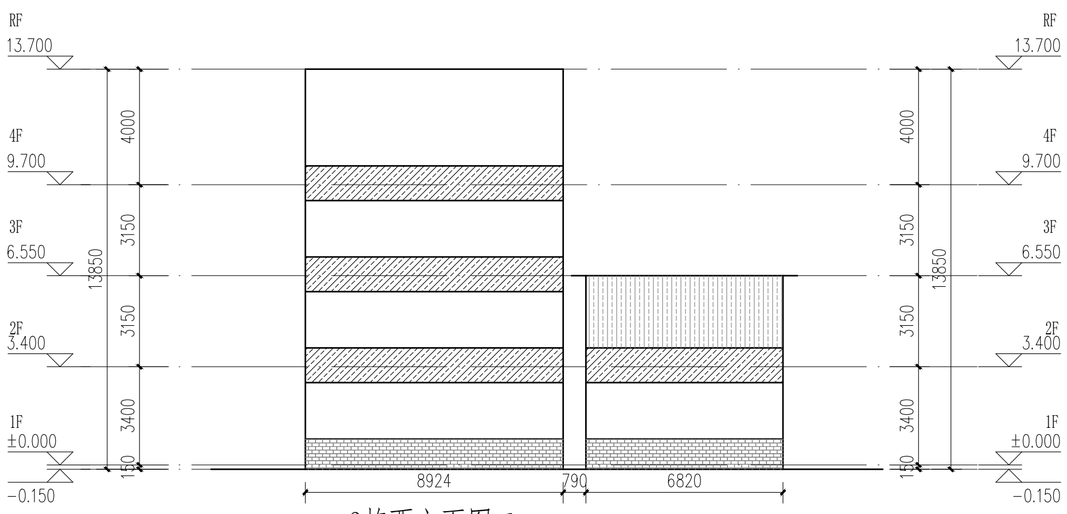
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DON'T COPIED,REPRODUCED.



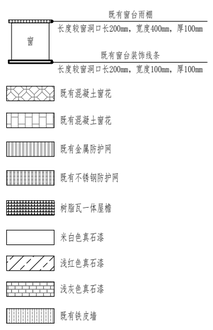
3栋屋顶层平面图 1:100

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。



3栋西立面图二 1:100



成品树脂瓦一体屋檐示意图

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

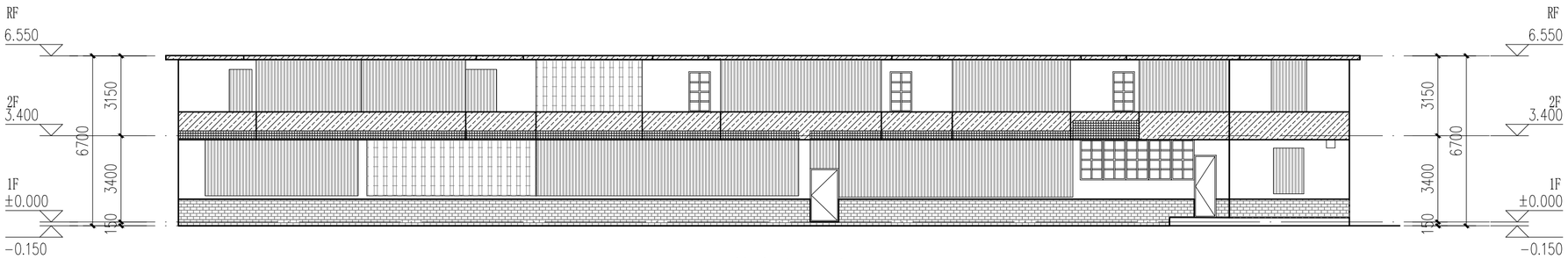
子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
3栋平面图二
3栋西立面图二

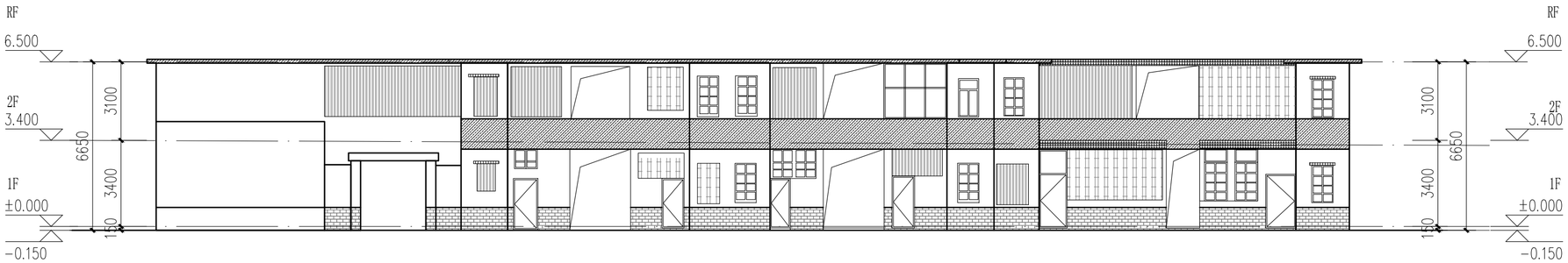
项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-302

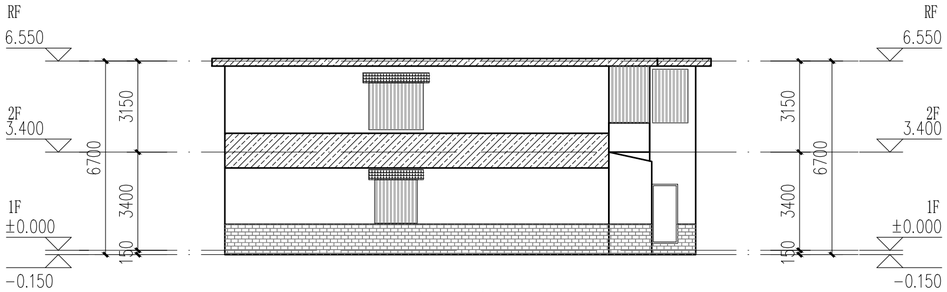
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



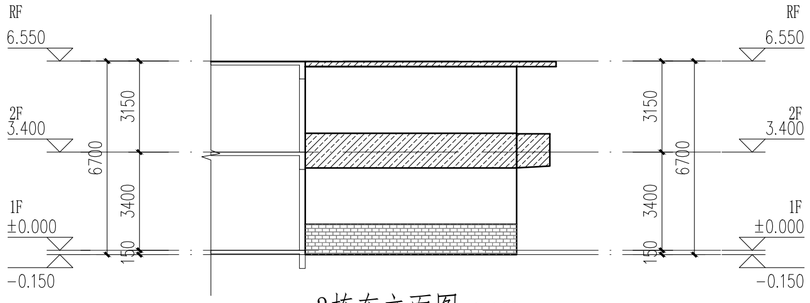
3栋南立面图 1:100



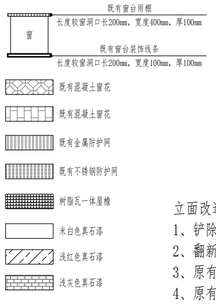
3栋北立面图 1:100

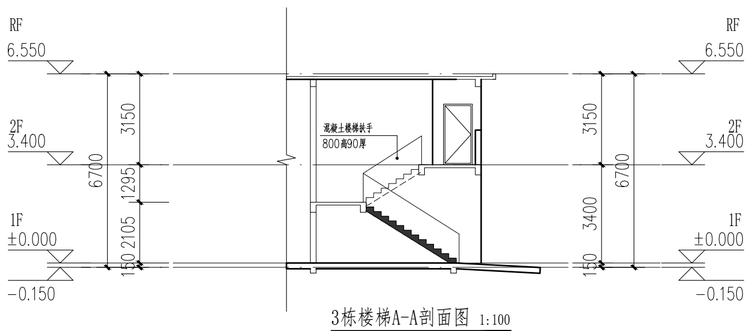


3栋西立面图一 1:100

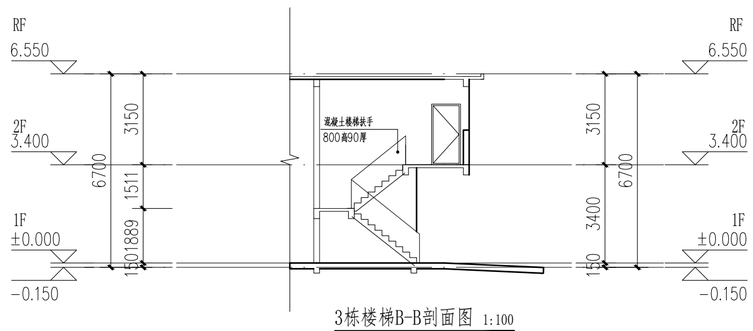


3栋东立面图 1:100





3栋楼梯A-A剖面图 1:100



3栋楼梯B-B剖面图 1:100

立面改造说明：

1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81124625 邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
3栋立面图、楼梯剖面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-303

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

4、5栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防洪通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18JR11-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑胶粘剂技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
1.5 国关于城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间空间消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑招牌灯盒的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
4、5栋	低层住宅建筑	住宅	5F	15.150	228.2	1082.44	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽8-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特摸要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为砌体砖砼：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉印、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直矫正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝勒，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得对伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防污剂"。d.所有板岩及粗面[烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面]硬材、木梅面胸后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或填充应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、干整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平滑无光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度>6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧用迎坡做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原墙光墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外墙面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原墙粉刷层或瓷砖，露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、抗开裂、防水层、梅面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网径：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：≥65N；镀锌层质量：≥122g/m；表观切钉孔，有效锚固深度≥25，网距<300x300，镀锌电焊网接长搭接搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮、吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无开裂，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力（%）、透气性（g/m24h）、耐碱（7d）、抗碱度（20d） 水性 93~95 225~240 轻微 轻微 溶剂性 98~100 260~280 无变异 无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明显流挂均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐冻融10000次，耐温差5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
		N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
内墙面	用料做法		无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚MP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
		D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
顶棚	用料做法		无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ф1@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）

1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)雨蓬根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板板面，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗平补实，墙根处M20水泥砂浆倒坎50圆角。

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂刷酸铁红底漆2道。
4.涂刷酸类漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外墙面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

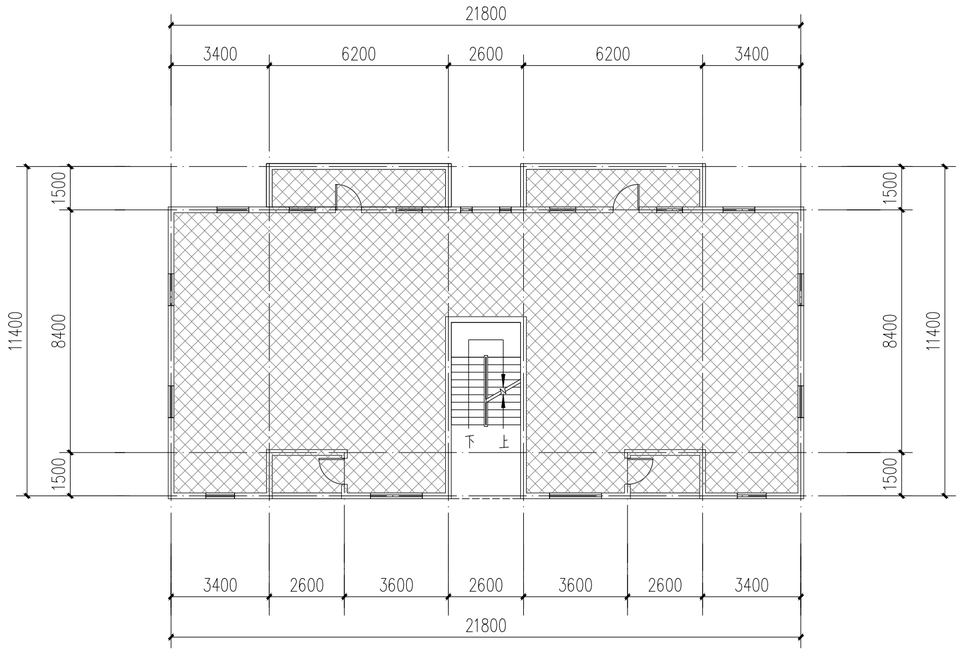
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
4、5栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

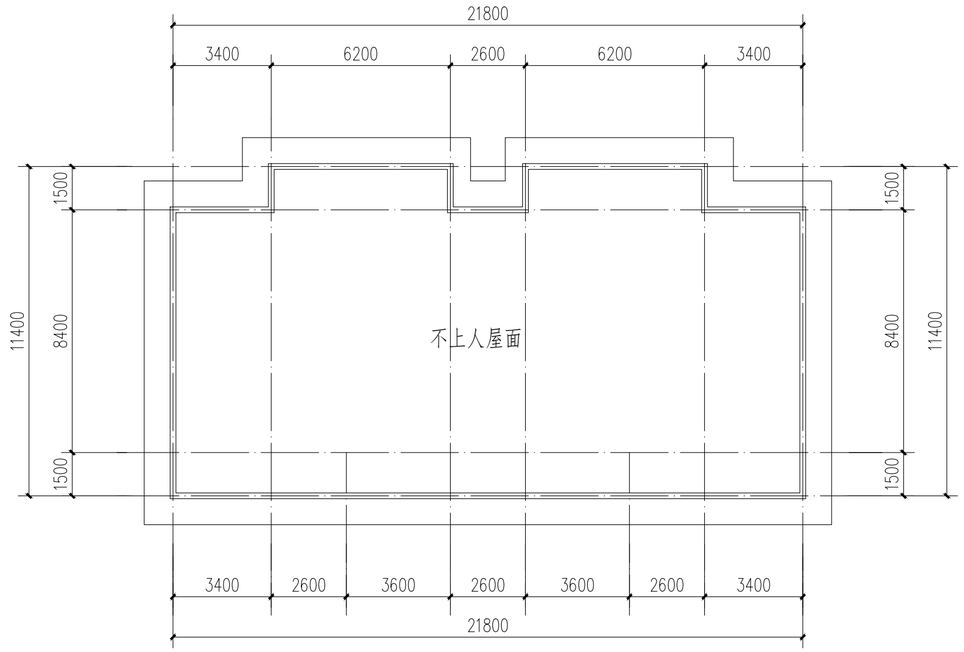
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-400

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.

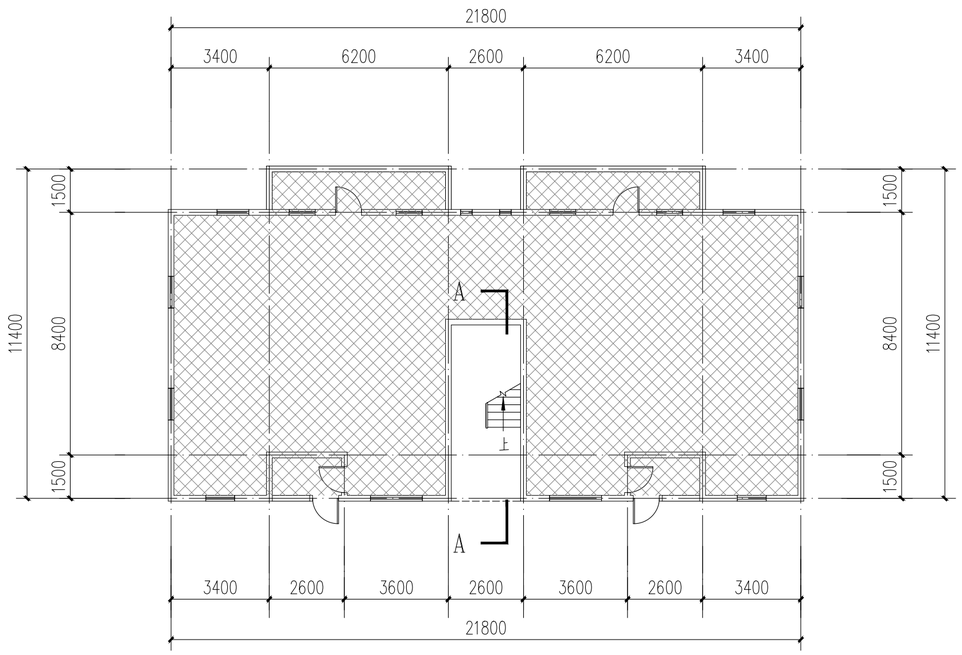


4栋、5栋二至五层平面图 1:100

注：本层建筑面积：213.56m²

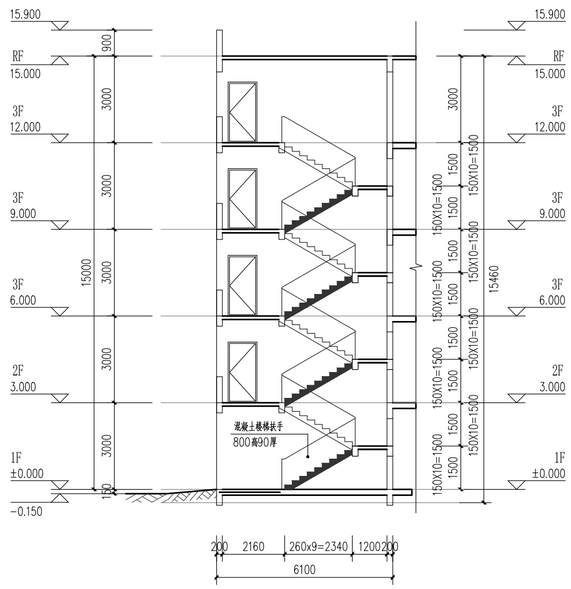


4栋、5栋屋顶层平面图 1:100



4栋、5栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：228.2m²
本栋建筑面积：1082.44m²



A-A楼梯剖面图 1:100

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

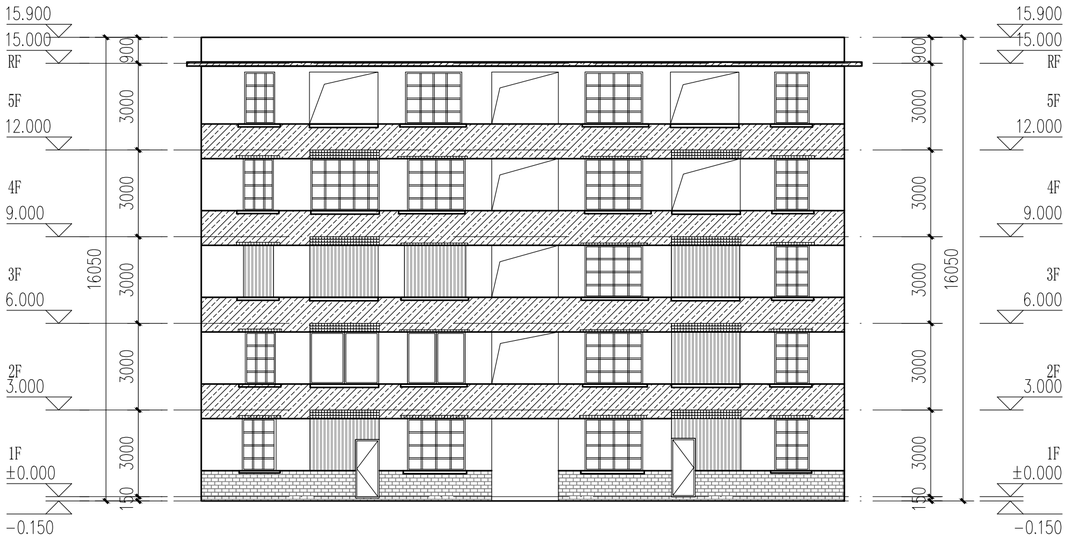
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
4、5栋平面图

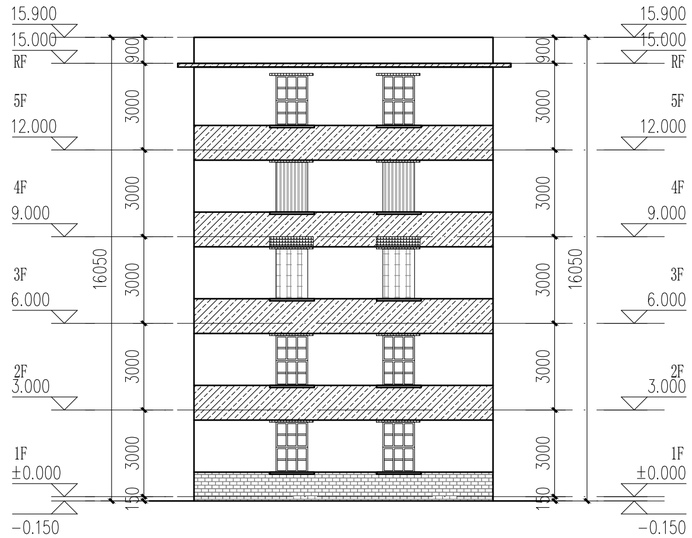
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-401

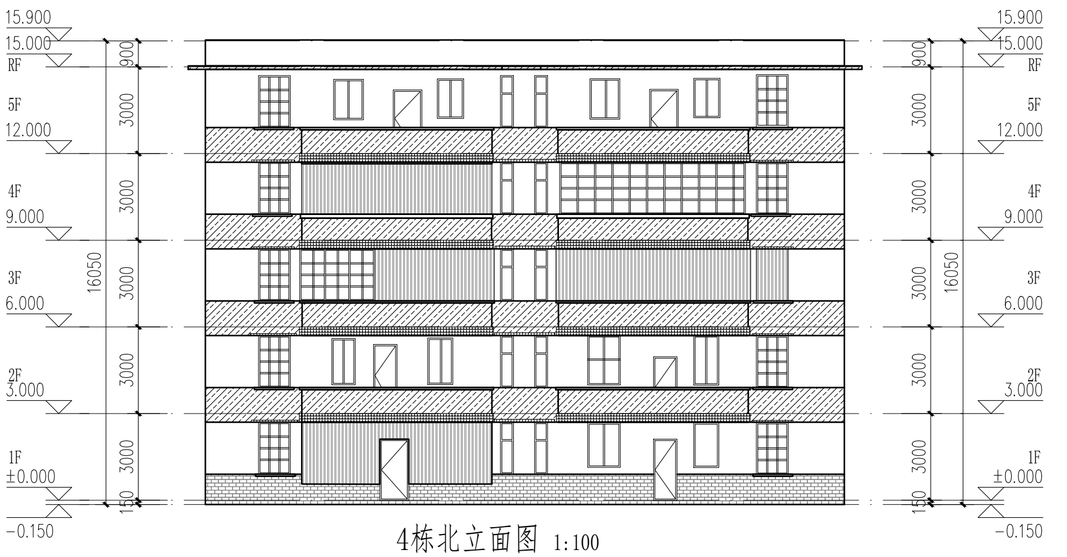
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



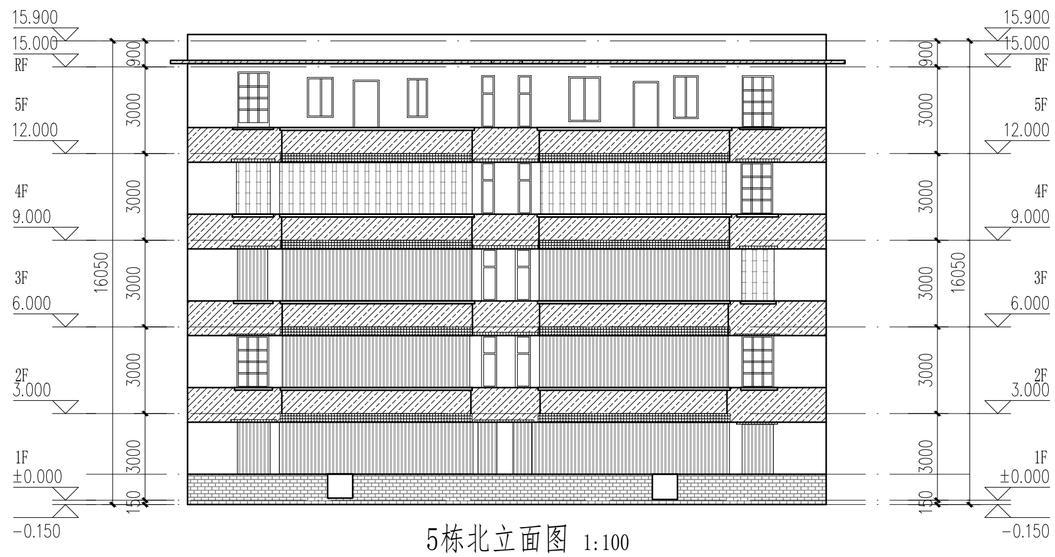
4栋、5栋南立面图 1:100



4栋、5栋东、西立面图 1:100



4栋北立面图 1:100



5栋北立面图 1:100

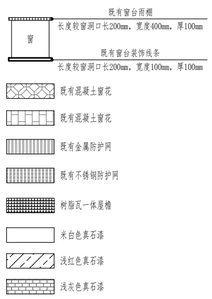
立面改造说明：

1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；

2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；

4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。



成品树脂瓦一体屋檐示意图

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编: 710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
4、5栋立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-402

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

6栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑护栏材料技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
□《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020

1.5 国家及地方现行有关建筑设计规范、标准和规定，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供资病技术要求施工。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间至消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑招牌灯具的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
6栋	低层住宅建筑	住宅	4F	12.450	255.84	1084.2	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，普水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆成年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘结强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当等面材料方或设计有要求时，找平层及等面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，深5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 原等面层处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原等面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新等面方砖体砖的：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新等面方软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原等面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉印、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 等面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供资病技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝勒，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面印坯、拉丝石等等面）硬材、木等面胸后应做底漆保护处理，避免弄污等面或填充应有的凹凸纹理。

● 等线等件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙等面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平滑无光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度>6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外等面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡面处应做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎均做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做等面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸找对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快找实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）；	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 真石漆涂料：砌筑墙面处，应先采用聚合物水泥砂浆找平层； 铝塑板：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉印、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。 5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位） 5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。 5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。 5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。 5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。	1 外墙从基体表面至等面层应留分格缝，金属网、抗开裂、防水层、等面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网径：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；用点拉拉力：≥65N；镀锌层质量：≥122g/m；表观切割无毛刺，有效镀锌层宽≥25，网面<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮、吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无开裂，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块搅拌均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐冻融10000次，耐温差5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
		N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
内墙面	用料做法		无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙等面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
		D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
顶棚	用料做法		无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚等面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ф@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）
1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)雨蓬根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板构造层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗平补实，墙根处JP M20水泥砂浆倒50圆角。

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂刷酸锌红底漆2道。
4.涂刷酸类漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外墙面			
	编号	等面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

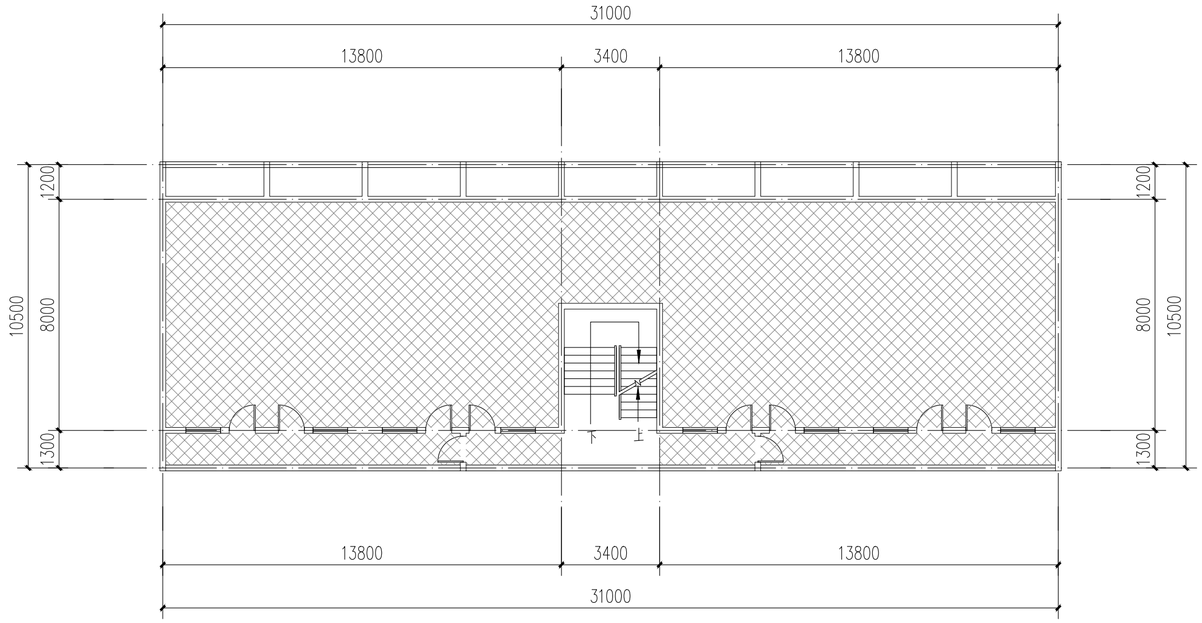
项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
6栋既有建筑修缮、改造建筑
设计统一说明

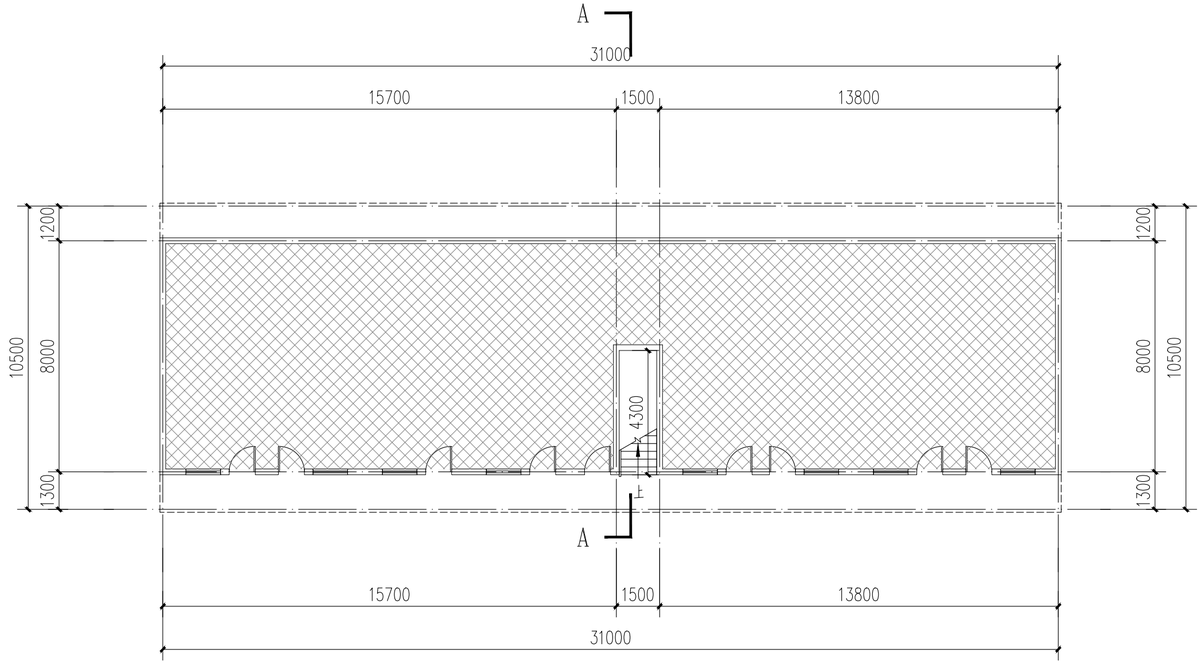
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟
工程编号 JOB NO.	25-C3700025	
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI. 建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO. JS-600

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.



6栋二层至四层平面图 1:100

注：本层建筑面积：276.12m²



6栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：255.84m²
本栋建筑面积：1084.2m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

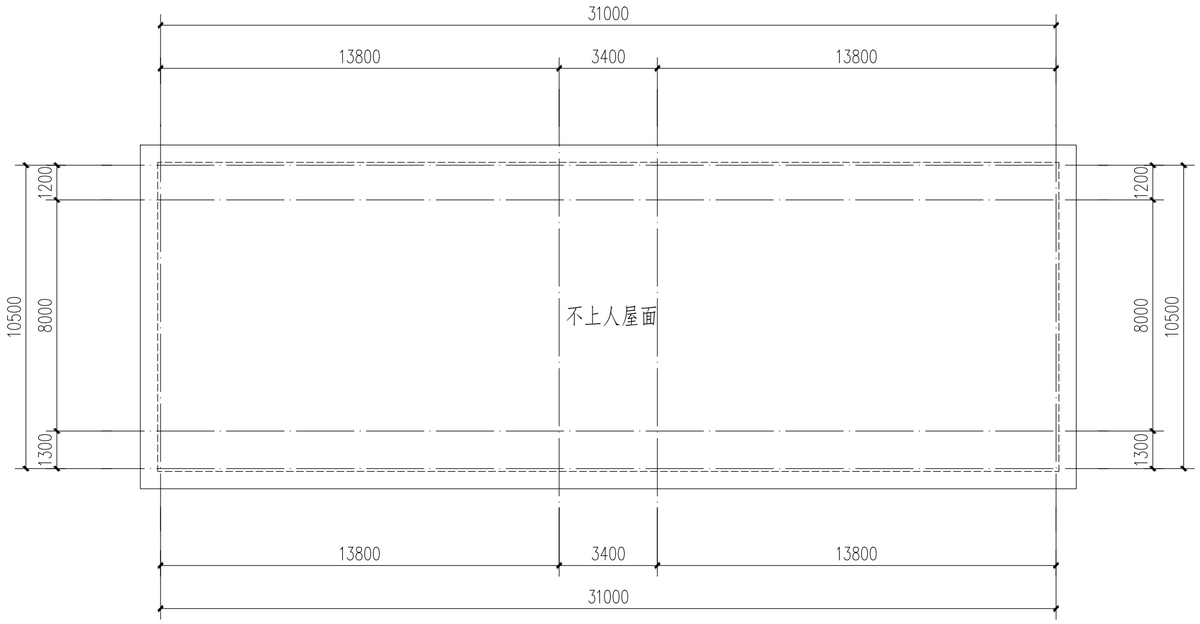
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
6栋平面图

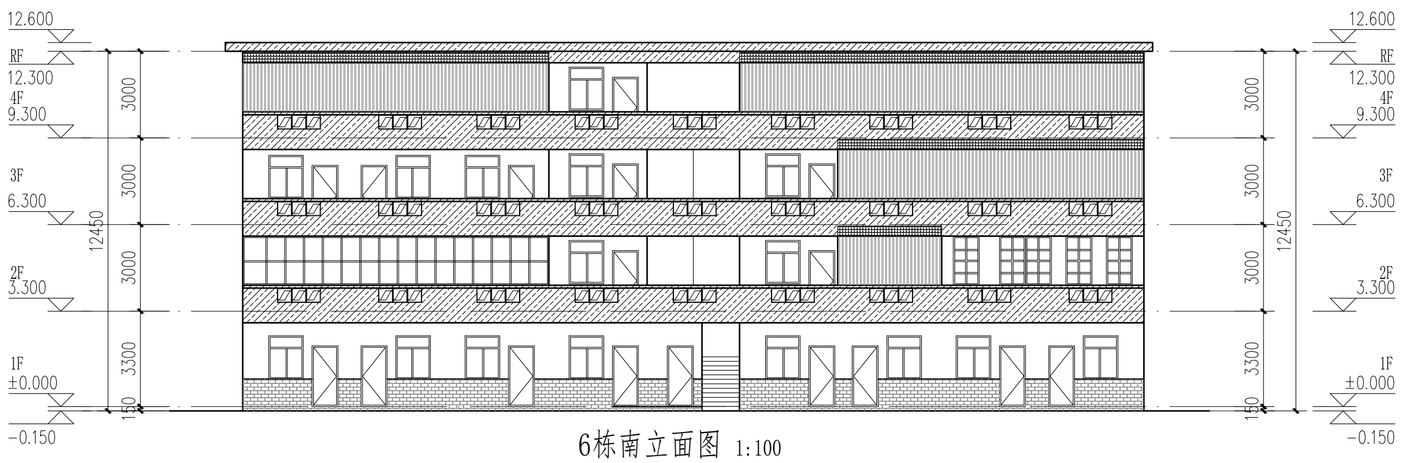
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-601

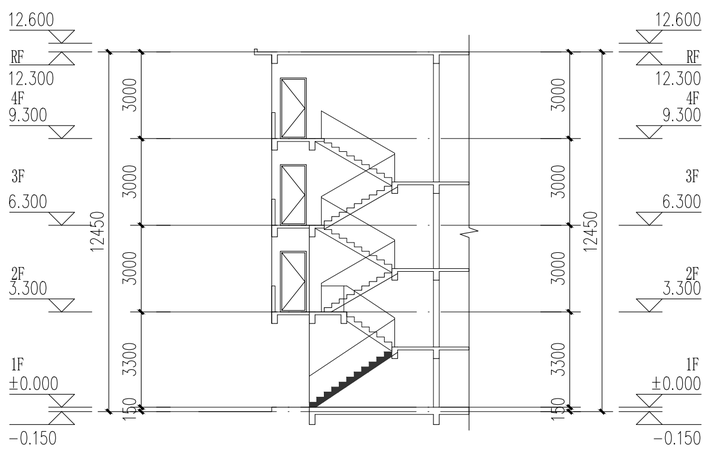
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

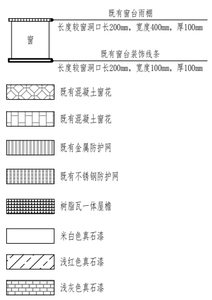


6栋屋顶层平面图 1:100



6栋南立面图 1:100





立面改造说明：

1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。

6栋楼梯A-A剖面图 1:100

成品树脂瓦一体屋檐示意图

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
6栋平、立面图
6栋楼梯A-A剖面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-602

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DON'T COPIED,REPRODUCED.

7栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑胶粘剂技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
1.5 国关省城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间空间消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，为降低既有消防设施条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

□ 既有建筑外墙装饰改造　□ 既有建筑栏杆改造　□ 既有建筑雨蓬改造　□ 既有建筑空调机位改造　□ 既有建筑防盗网改造　□ 既有建筑广告招牌的改造　□ 既有建筑招牌灯盒的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

□ 既有建筑结构改造或加固　□ 改变既有建筑结构形式　□ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

□ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　□ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　□ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　□ 钢结构　☑ 混合结构　□ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　□ 七度　□ 八度　□ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

□ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　□ 丁类

2.10 所属气候分区

□ 3A　☑ 3B　□ 4A　□ 4B

2.11 设计使用年限

□ 5年　□ 25年　□ 50年　□ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
7栋	低层住宅建筑	住宅	1F	3.18	90.05	90.05	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场做对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆成年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽8-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 屋梁面层处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为蒸压砖砼：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊证明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.铝制内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得对你外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底座墙，干挂为主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面[烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面]喷材、本梅面胸后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或填充应有的凹凸纹理。

● 每线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平滑无光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，否则由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度>6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有紧固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡面处应做滴水线处理。

8.3 所有整梅范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎均做滴水线。所有整梅范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及实施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸找对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快找实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

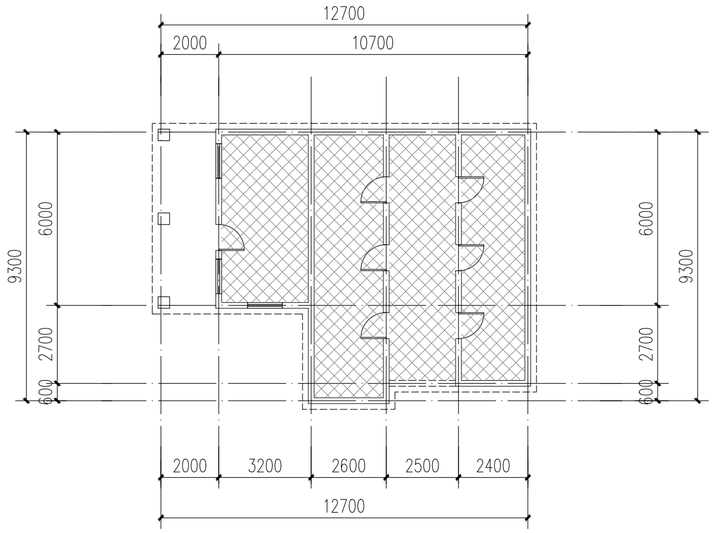
品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

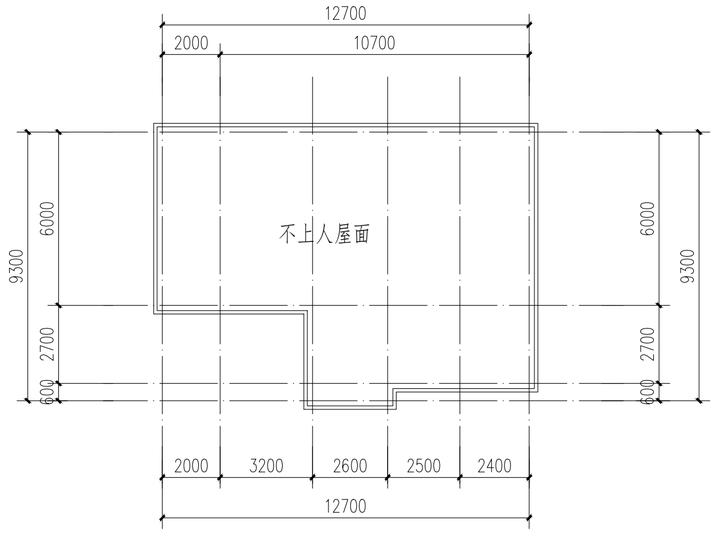
9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面做法	用料		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮内墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）；	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封底漆； 刮内墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 真石漆涂料：由专业厂家指定品牌； 铝合金热镀锌电焊网（备注2）； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 真石漆涂料：由专业厂家指定品牌； 铝合金热镀锌电焊网（备注2）； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 真石漆涂料：由专业厂家指定品牌； 铝合金热镀锌电焊网（备注2）；	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、抗开裂、防水层、梅面层均在刷同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；用点拉拉力：≥65N；镀锌层质量：≥122g/m；表观无钝化，有效镀层厚度≥25，网宽<300x300，镀锌电焊网接长度镀搭长度镀搭应≥500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无异常，耐碱48h无异常。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力（%）｜透气性（g/m24h）｜耐碱（7d）｜抗碱度（20d） 水性｜93~95｜225~240｜轻微｜轻微 溶剂性｜98~100｜260~280｜无变异｜无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块搅拌均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐冻融10000次，耐温差5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。

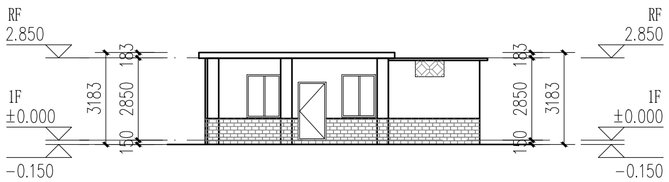


7栋一层平面图 1:100

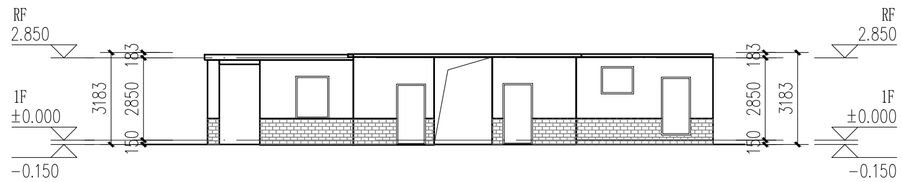
注：本层建筑面积：90.05m²
本栋建筑面积：90.05m²



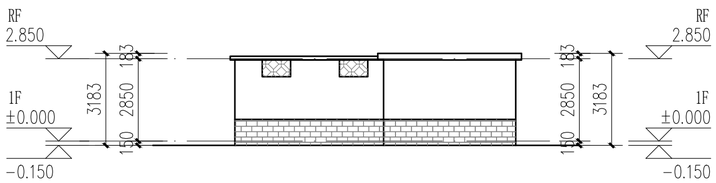
7栋屋顶层平面图 1:100



7栋西立面图 1:100



7栋南立面图 1:100



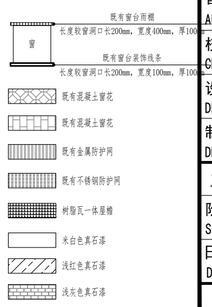
7栋东立面图 1:100

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；



中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
7栋平、立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-701

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

8、9栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18JR11-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑胶粘剂技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
1.5 韶关市城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间室内消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低现有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

□ 既有建筑外墙装饰改造　□ 既有建筑栏杆改造　□ 既有建筑雨篷改造　□ 既有建筑空调机位改造　□ 既有建筑防盗网改造　□ 既有建筑广告招牌的改造　□ 既有建筑轻质顶盖的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

□ 既有建筑结构改造或加固　□ 改变既有建筑结构形式　□ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

□ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　□ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　□ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　□ 钢结构　☑ 混合结构　□ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　□ 七度　□ 八度　□ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

□ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　□ 丁类

2.10 所属气候分区

□ 3A　☑ 3B　□ 4A　□ 4B

2.11 设计使用年限

□ 5年　□ 25年　□ 50年　□ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 单体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度(m)	建筑基底面积(m²)	总建筑面积(m²)	耐火等级	结构类型
8、9栋	低层住宅建筑	住宅	1F	5.33	134.84	134.84	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，着水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度蓝图；最终尺寸须在现场核对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部份施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律修整后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法（包含大面积重新抹灌的墙面）：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封平基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接>200mm）。

5.1.4 原墙面层处理

● 墙面清理：除特摸要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为蒸压砖砼：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨蓬、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除连带或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的钉头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直断正，设置在墙柱阴角位、窗台线下或窗眉线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌块砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm），用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除批凿至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 每面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.总厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应亲用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺贴安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层或裙楼，干挂为主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石材"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面凹坑、拉丝石等等面）螺材、木等面陶后应做底涂保护处理，避免弄污等面或填充应有的凹凸纹理。

● 每线每件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙每面做法（施工顺序）：拆打抛凿→基层修补→挂网抛凿→防水层→专用磁砖胶粘砖→勾缝。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳阳角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平面不光，平整度误差3mm以下；纹理质路均匀一致，否则由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求方抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝网水泥砂浆抛凿做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，网距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用01X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抛至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆浆塞缝隙，其照料与外墙面接触处用耐候密封胶裹缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应而使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡向应做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎坡向做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗楣线之外露面均需做饰面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及实施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸找对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快找实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1 涂料外墙面（外墙）	W-2 涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法	底湿24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原来光墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外梅面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底湿24h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原或钢筋混凝土外梅面构造层（约10厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面应留分格缝，金属网、抗平层、防水层、梅 面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽20~10，嵌填 高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网径：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉 力：>65N；镀锌层质量：≥122g/m；水泥灯钉挂，有效锚固深 度>25，间距<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 初涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无裂纹，吸水量< 2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h 无变异，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱时间指标（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力(%)｜通气性(g/m24h)｜耐碱(7d)｜抗碱度(20d) 水性｜93~95｜225~240｜轻微｜轻微 溶剂型｜98~100｜260~280｜无变异｜无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无明块脱挂均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min， 耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h 无异常，耐洗刷10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间 >400h，粉化级<1，变色级<2。

名称		N-1 无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2 无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）
内墙面	用料做法	无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚	无机涂料两遍 3厚砂灰腻子分遍找平 10厚MP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并进行干净（铲除厚度约20厚）

名称		D-1 无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2 无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）
顶棚	用料做法	无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨	无机涂料两遍 3厚面层砂灰腻子封平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并进行干净（铲除厚度约10厚）

防霉剂掺新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂醇酸铁红底漆2遍。
4.涂醇酸瓷漆2~4遍，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	编号	外墙面材料	颜色	规格
原楼	D-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

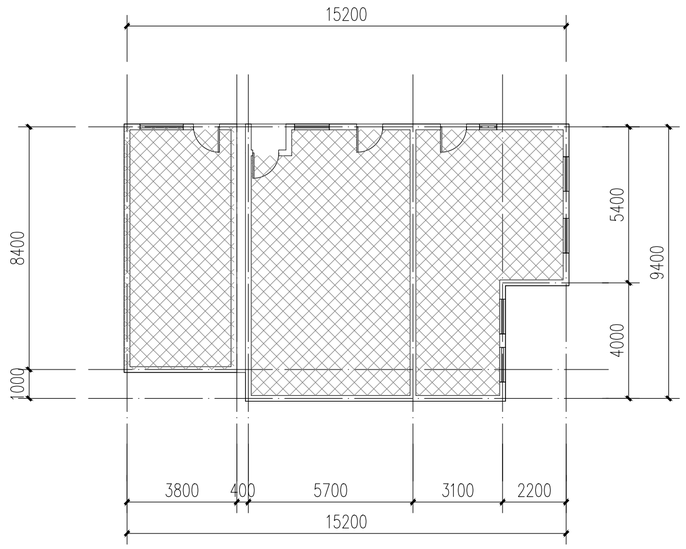
项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
8、9栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

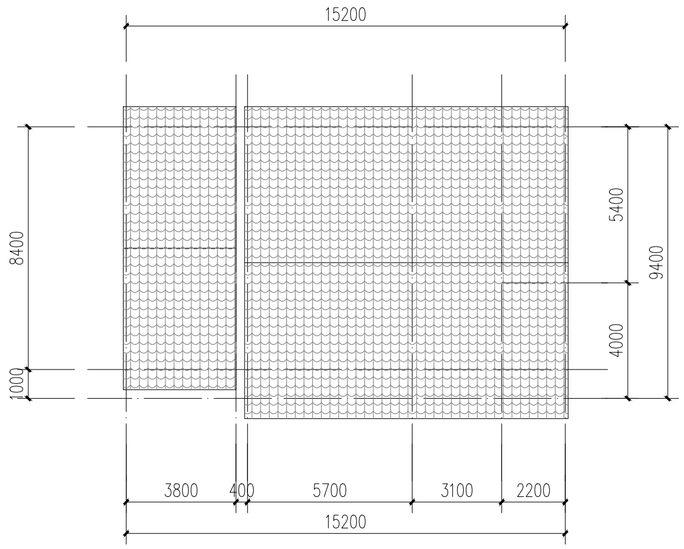
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	白瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	白瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟	
工程编号 JOB NO.		25-G3700025	
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-800

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DON'T COPIED.REPRODUCED.

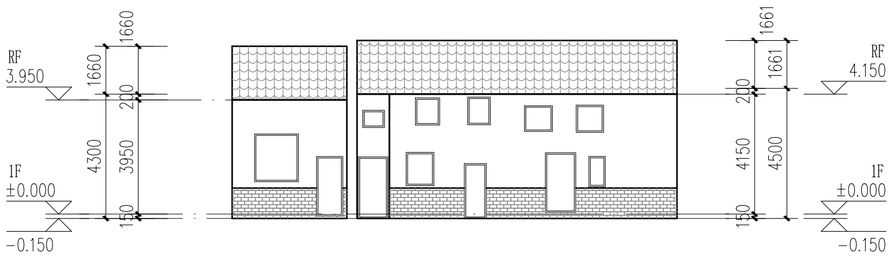


8、9栋一层平面图 1:100

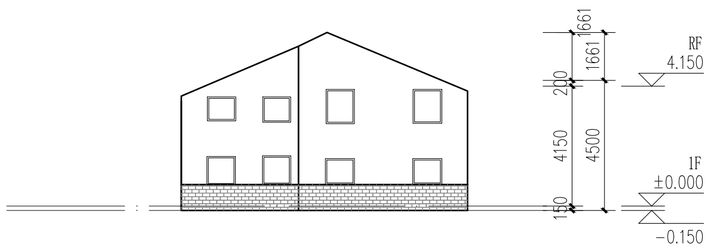
注：本层建筑面积：134.84m²
本栋建筑面积：134.84m²



8、9栋屋顶层平面图 1:100



8、9栋北立面图 1:100



8、9栋东立面图 1:100

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；

既有金属防护网
米白色真石漆
浅红色真石漆
浅灰色真石漆

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
8、9栋平、立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-801

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

10栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《建筑给水通用规范》GB 55037-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☐《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☐《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☐《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☐《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《建筑防护栏杆技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建节[2021]80号）
1.5 韶关市城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间至消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造屋面及外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

☐ 既有建筑外墙装饰改造　☐ 既有建筑栏杆改造　☐ 既有建筑雨蓬改造　☐ 既有建筑空调机位改造　☐ 既有建筑防盗网改造　☐ 既有建筑广告招牌的改造　☐ 既有建筑招牌项盖的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

☐ 既有建筑结构改造或加固　☐ 改变既有建筑结构形式　☐ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

☐ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　☐ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　☐ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　☐ 钢结构　☑ 混合结构　☐ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　☐ 七度　☐ 八度　☐ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

☐ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　☐ 丁类

2.10 所属气候分区

☐ 3A　☑ 3B　☐ 4A　☐ 4B

2.11 设计使用年限

☐ 5年　☐ 25年　☐ 50年　☐ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
10栋	低层住宅建筑	住宅	4F	13.650	294.09	1022.63	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10水泥砂浆砌A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡护墙要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体锚固深度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡层体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料方涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，深5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接≥200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面方砌体砖砼：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面方帖瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉扒、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨蓬、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除选择或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层均均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊证明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.起厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面[烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面]硬材、木梅面陶后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或堆积灰尘应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平而不光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢龙骨应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀锚栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造的部位：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎均做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做梅面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂果石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 纯性罩面漆二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）；	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 纯性罩面漆二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原或刷腐混凝土内梅面被损坏（约30厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、找平层、防水层、梅面均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置于立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：>65N；镀锌层重量：≥122g/m；水泥灰钉间距，双侧错开间距>25，网距≤300x300，镀锌电焊网接长搭接横向距>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 初涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无裂纹，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无开裂，耐碱8h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力(%)　透气性(g/m24h)　耐碱(7d)　抗碱度(20d) 水性　93~95　225~240　轻微　轻微 溶剂性　98~100　260~280　无变异　无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无硬块搅拌均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐涂污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐洗刷10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
		N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
内墙面	用料做法		无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道增150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚树水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
		D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
顶棚D	用料做法		无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层树水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：I 级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：I 级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ø4@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽
5)1.5厚合成高分子（聚氯酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氯酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。（楼梯间屋面取消保温层）
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台阳棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）

1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)雨蓬板邻防水防强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板梅边层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗平补实，墙根处用M20水泥砂浆倒坎50圆角。

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂醇酸铁红底漆2遍。
4.涂醇酸瓷漆2~4遍，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外墙面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

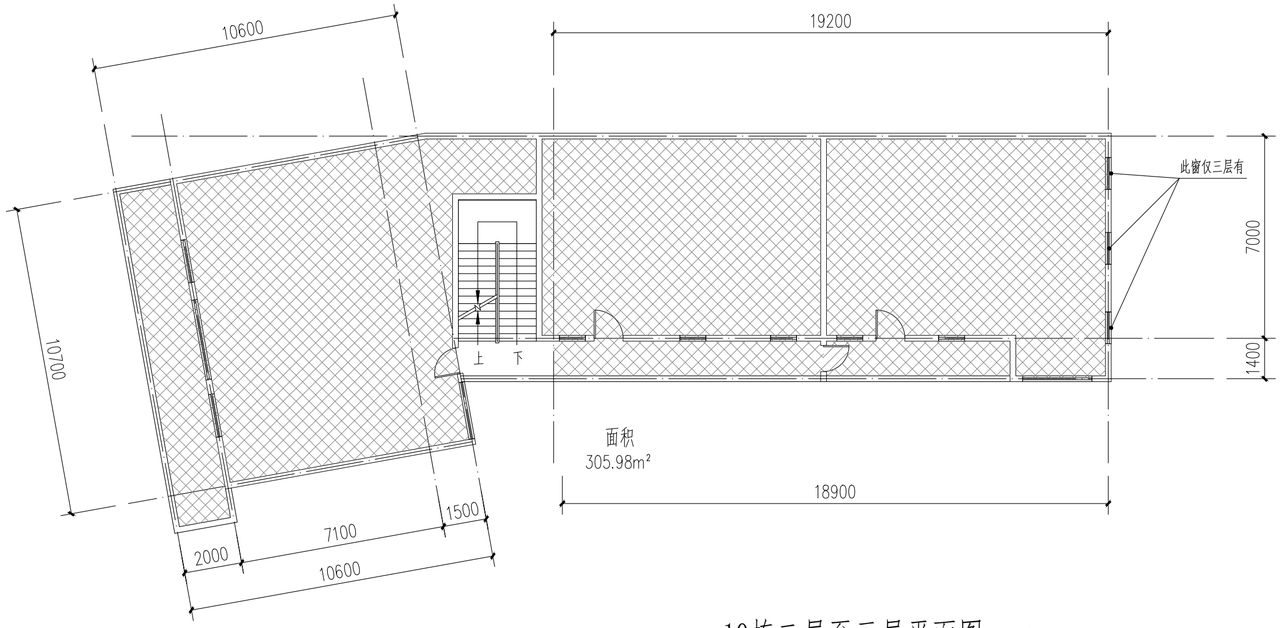
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
10栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

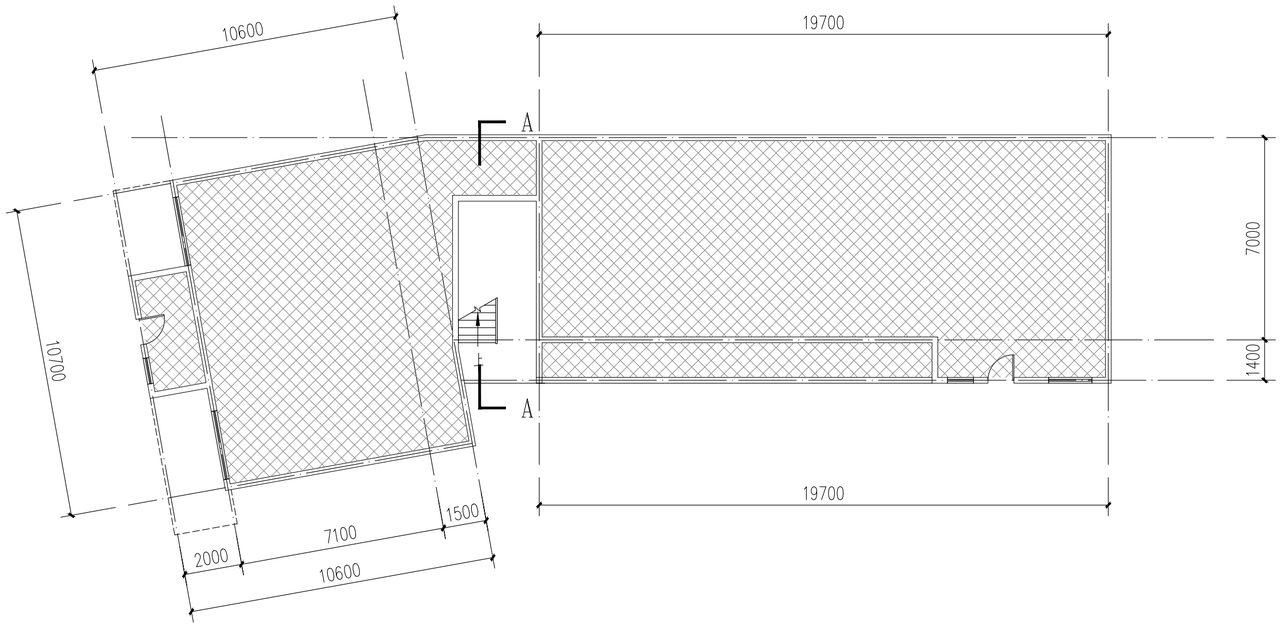
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-1000

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.



10栋二层至三层平面图 1:100

注：本层建筑面积：305.98m²



10栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：294.09m²
本栋建筑面积：1022.63m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

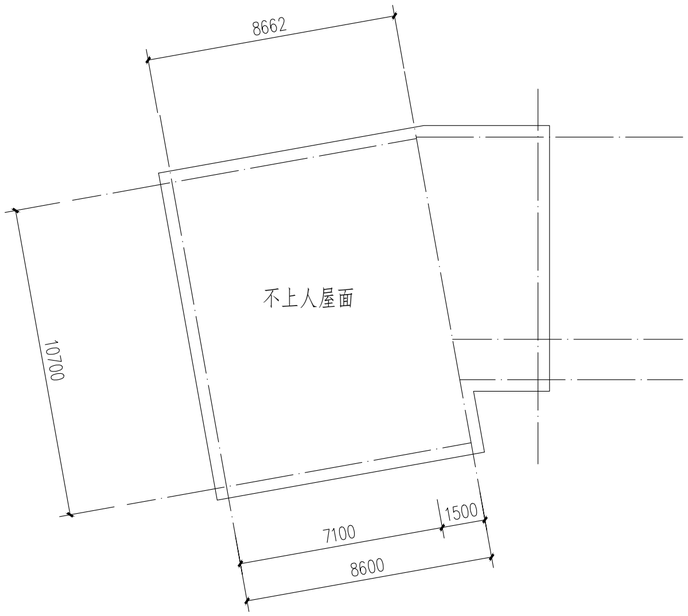
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
10栋平面图一

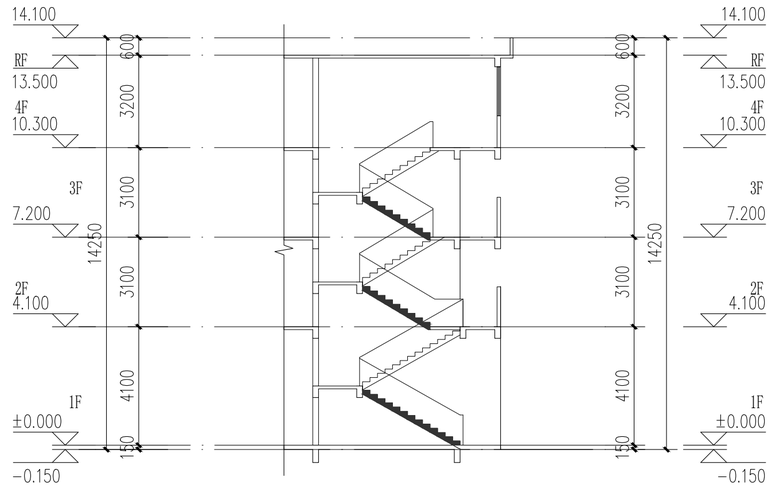
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1001

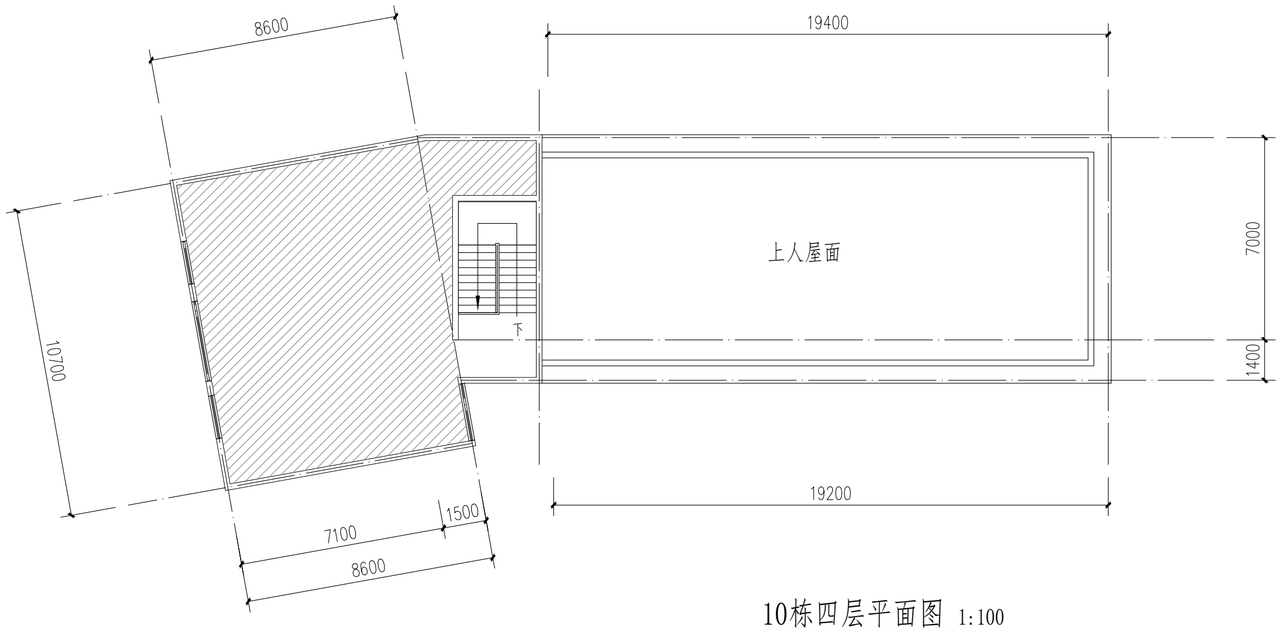
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



10栋屋顶层平面图 1:100



10栋楼梯A-A剖面图 1:100



10栋四层平面图 1:100

注：本层建筑面积：116.58m²

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。

2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

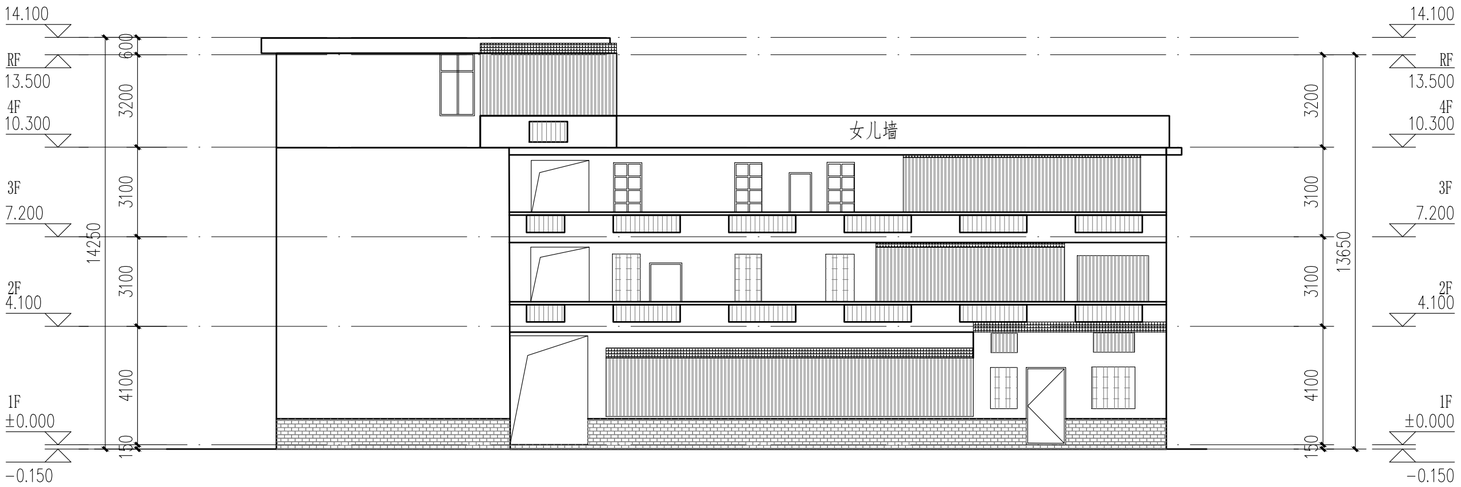
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
10栋平面图二
10栋楼梯A-A剖面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1002

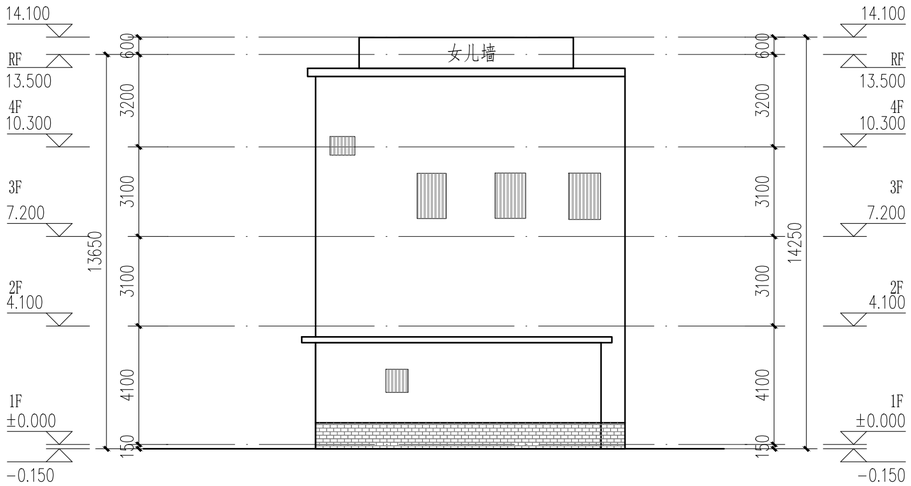
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



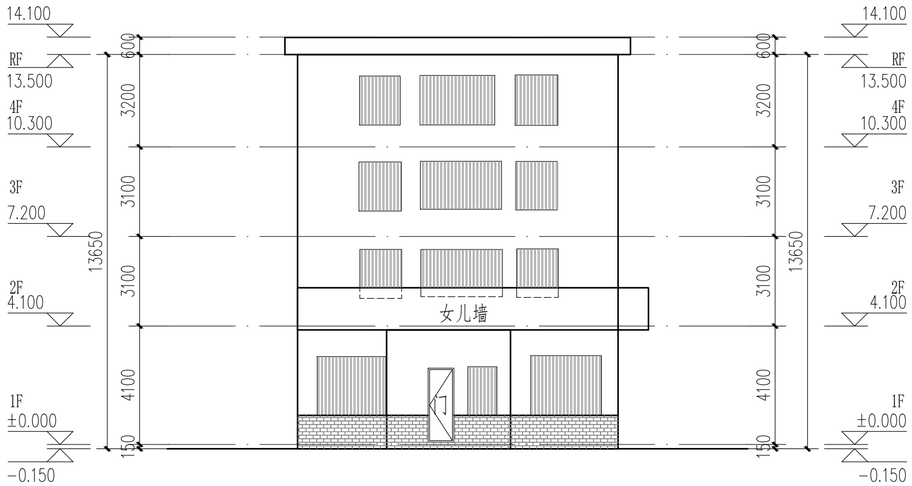
10栋南立面图 1:100

成品树脂瓦一体屋檐示意图

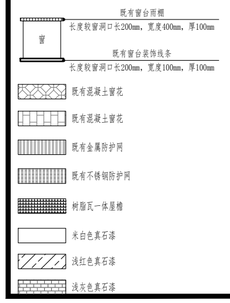
立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。



10栋东立面图 1:100



10栋西立面图 1:100



中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
10栋立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1003

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

11栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑护栏材料技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查疑点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
□《民用建筑热工设计规范》GB 50176-2016
□《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
☑《住宅建筑规范》GB 50368-2005
☑《无障碍设计规范》GB 50763-2012
□《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
☑《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》JGJ/T117-2019
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020

1.5 国关于城市规划管理技术标准与准则。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放南片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间空间消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防救援条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

□ 既有建筑外墙装饰改造　□ 既有建筑栏杆改造　□ 既有建筑雨蓬改造　□ 既有建筑空调机位改造　□ 既有建筑防盗网改造　□ 既有建筑广告招牌的改造　□ 既有建筑铝质原盖的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

□ 既有建筑结构改造或加固　□ 改变既有建筑结构形式　□ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

□ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　□ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　□ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　□ 钢结构　☑ 混合结构　□ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　□ 七度　□ 八度　□ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

□ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　□ 丁类

2.10 所属气候分区

□ 3A　☑ 3B　□ 4A　□ 4B

2.11 设计使用年限

□ 5年　□ 25年　□ 50年　□ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 带体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
11栋	低层住宅建筑	住宅	3F	9.45	329.77	550.24	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度直图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及各图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆或年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡铲除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法[包含大面积重新抹灌的墙面]：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼用专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡总体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料为涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽5-10mm，深5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹平后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧防水层搭接≥200mm）。

5.1.4 原墙面处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为砖体砖砌：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为钢筋砼时：铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并报设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉孔、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨篷、空调机位）

5.2.1 原有装饰线修复或缺部分。

5.2.2 拆除改造或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的灯头，修补孔洞，用：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线技挂整齐，横平竖直桥正，设置在墙柱阳角位、窗台线下或窗棚线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及接缝，抹灰层均均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm）。用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊证明外全部保留，拆除抹灰至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.起厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意硅酮密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护第上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其规格、间距须符合规范和设计要求，要求打紧不松动；不宜采用粘合剂螺栓安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层底部墙裙，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面[烧面、粗面印坯、拉丝石等梅面]硬材、木梅面阳后应做底漆保护处理，避免弄污梅面或填充应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打抹灌-基层修补-挂网抹灌-防水层-专用磁砖胶粘砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、干整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮浆、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阳和角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平而不光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，不因由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹灌做法：a.角钢龙骨应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀螺栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，间距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造的部位：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度≥1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹减水泥砂浆填塞缝隙，其胶料与外墙面接触处用耐候密封胶嵌缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应而使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有装固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡向应做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧用迎坡做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗棚线之外露面均需做饰面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快通知设计单位并知会业主，由设计方尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5·DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5·DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5·DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10·DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10·DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15·DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15·DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20·DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20·DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15·DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20·DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面	用料做法		底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂果石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 纯性罩面不一遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二建筑底漆：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一建筑底漆：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原墙光墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外墙面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨修面； 涂刷一层封固底漆； 纯性罩面不一遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原墙粉刷层或钢筋混凝土外墙面构造层（约10厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、找平层、防水层、梅面均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性密封胶，外墙分格缝设置于立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：>65N；镀锌层质量：≥122g/m；水泥灰钉注，有效锚固深度>25，间距<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均取>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 经涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无裂纹，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无变异，耐碱8h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 附着力(%)　透气性(g/m24h)　耐碱(7d)　抗碱度(20d) 水性　93~95　225~240　轻微　轻微 溶剂性　98~100　260~280　无变异　无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无硬块搅拌均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐洗刷10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
内墙面	用料做法	N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
			无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道增150高深灰色踢脚		无机涂料两遍 3厚树水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
顶棚	用料做法	D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
			无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨		无机涂料两遍 3厚面层树水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：I 级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：I 级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ф4@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽)
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台阳棚、挑板（无保温）（防水等级：II级）

1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；	
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；	
4)雨蓬板部防水防强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；	
5)铲除原钢筋混凝土板梅构造层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆碗平补实，墙根处M20水泥砂浆倒坎50圆角。	

防盗网做新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂刷酸铁红底漆2遍。
4.涂刷酸瓷漆2~4遍，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外墙面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

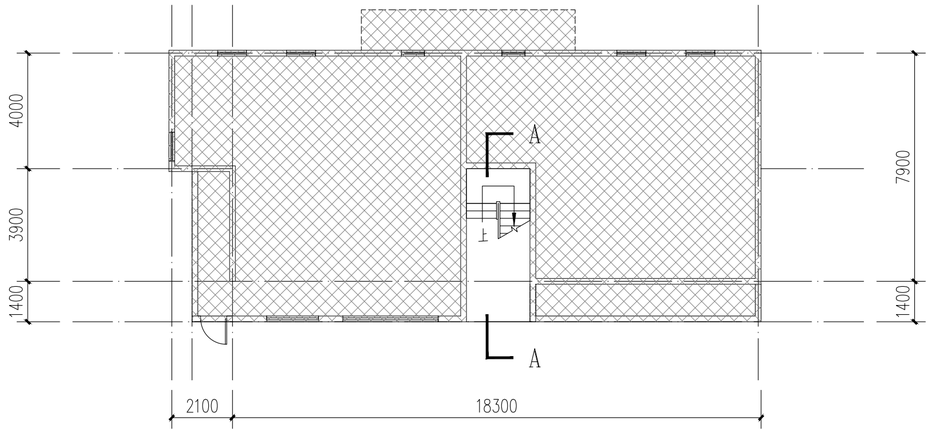
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
11栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

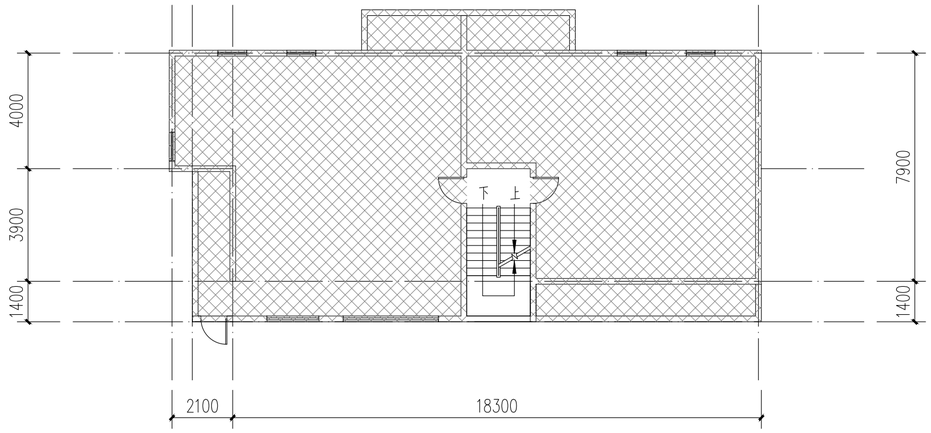
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-1100

版权所有，不得复制、盗用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED.REPRODUCED.



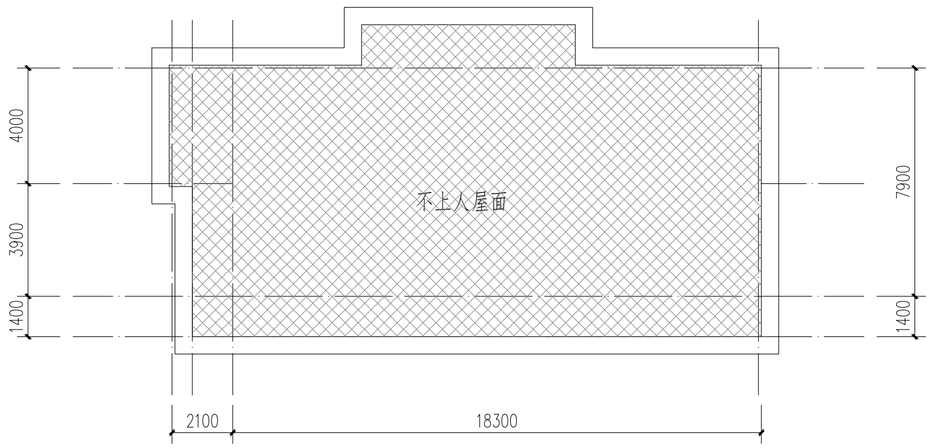
11栋一层平面图 1:100

注：本层建筑面积：179.96m²
本栋建筑面积：550.24m²



11栋二层、三层平面图 1:100

注：本层建筑面积：185.14m²



11栋屋顶层平面图 1:100

图例：

不改造区域

本栋建筑改造说明：

1、楼梯间墙面、顶棚、扶手两侧、休息平台底面、休息平台内侧墙面、楼梯底面均全部重新刷白。
2、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

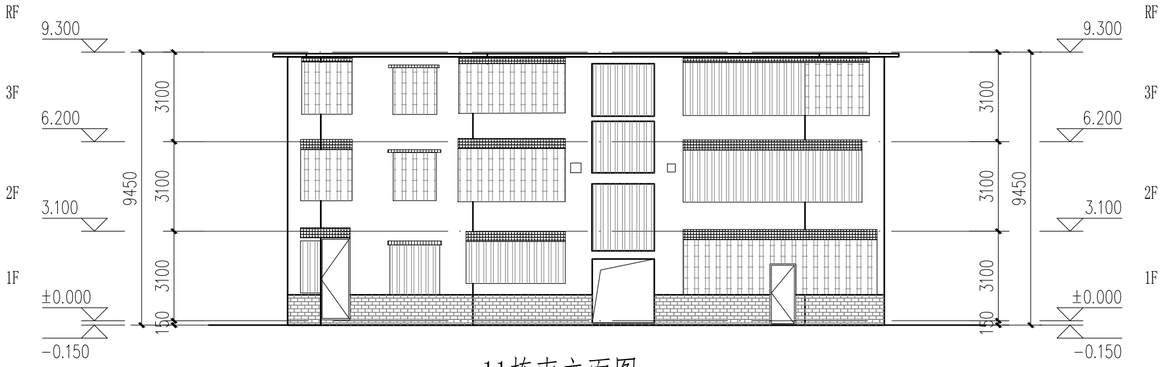
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
11栋平面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

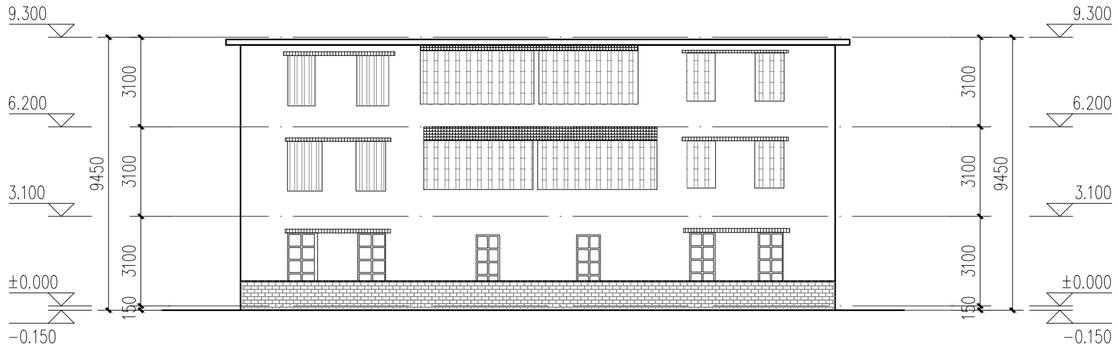
工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1101

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

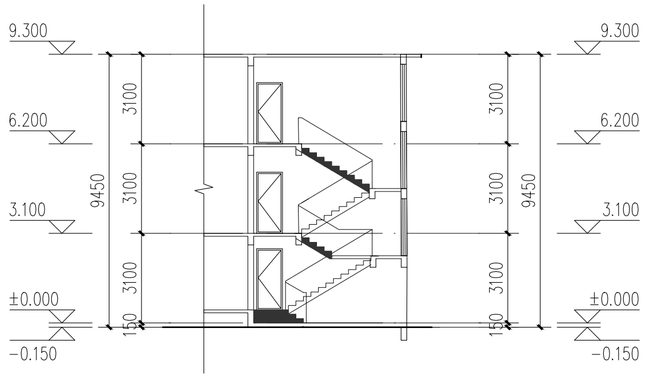


11栋南立面图 1:100

11栋西立面图 1:100



11栋北立面图 1:100



11栋楼梯A-A剖面图 1:100

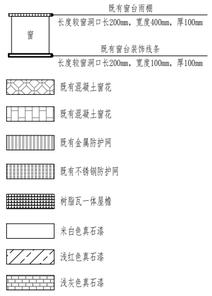
立面改造说明：

1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；

2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；

4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。



成品树脂瓦一体屋檐示意图

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
11栋立面图
11栋楼梯A-A剖面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1102

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

12-16栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范、标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑护栏材技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省装修老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建节[2021]80号）
☑《建筑设计通用规范》GB 55001-2021
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《总图制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省装修老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建节[2021]80号）

1.5 国家及地方现行有关建筑设计规范、标准和规定，以上所列为本工程设计应遵循的主要规范、标准和规定，其他未列入的国家及地方现行有关建筑设计规范、标准和规定，本工程设计应遵循的部分，应由设计单位根据工程具体情况，经建设单位、监理单位、施工单位确认后，方可实施。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间室内消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清淘化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防装接条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

□ 既有建筑外墙装饰改造　□ 既有建筑栏杆改造　□ 既有建筑雨蓬改造　□ 既有建筑空调机位改造　□ 既有建筑防盗网改造　□ 既有建筑广告招牌的改造　□ 既有建筑招牌雨篷的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

□ 既有建筑结构改造或加固　□ 改变既有建筑结构形式　□ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

□ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　□ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　□ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　□ 钢结构　☑ 混合结构　□ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　□ 七度　□ 八度　□ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

□ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　□ 丁类

2.10 所属气候分区

□ 3A　☑ 3B　□ 4A　□ 4B

2.11 设计使用年限

□ 5年　□ 25年　□ 50年　□ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 单体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
12栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.6	32.91	32.91	二级	框架结构
13栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.6	41.26	41.26	二级	框架结构
14栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.6	41.31	41.31	二级	框架结构
15栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.6	50.69	50.69	二级	框架结构
16栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.6	115.00	115.00	二级	框架结构
17栋	低层住宅建筑	住宅	1F	2.8	66.41	66.41	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：Ⅰ类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，雨水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度蓝图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知由我司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照该图集及会图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面清楚了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需变更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按现行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌筑与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆成年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡护除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法(包含大面积重新抹灌的墙面)：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界面剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼用专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡经体厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当每面材料方涂料或设计有要求时，找平层及每面层应设分格缝，分格缝宽3-10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹干后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧抹水层搭接≥200mm）。

5.1.4 原每面层处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原每面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新每面方或休砖的：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新每面方软瓷砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原每面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并提设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油剂"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉扒、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨蓬、空调机位）

5.2.1 原有装饰修复损缺部分。

5.2.2 拆除违章或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的钉头，修补孔洞，用1：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直修正，设置在墙柱阴角位、窗台线下或窗眉线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应按行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及横缝，抹灰层内均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm），用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除批落至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 每面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝贴，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意轻刷密封胶与涂层粘结的相容性问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其胀栓、同距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺贴安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层或裙楼，干挂方主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂痕、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面印纹、拉丝石等每面）硬材、木每面购后应做底漆保护处理，避免弄污每面或堆充应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或泡沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙每面做法（施工顺序）：拆打抹落-基层修补-挂网抹落-防水层-专用磁砖胶贴砖-勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮渣、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阴阳角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平面不光，平整度误差3mm以下；纹理原路均匀一致，否则由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆抹落做法：a.钢筋架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与膨胀螺栓焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，网距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二-三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度>1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹碱水泥砂浆填塞缝隙，其根料与外墙面接触处用耐候密封胶封缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外每面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有紧固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧用迎坡做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗楣线之外露面均需做每面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及实施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5．DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5．DP M5	1:1:6混合砂浆
	WM M7.5．DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10．DP M10	1:1:4混合砂浆
	WM M10．DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15．DP M15	1:3水泥砂浆
	WM M15．DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20．DP M20	1:2水泥砂浆
	WM M20．DM M20	M20 水泥砂浆			1:2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15．DS M15	1:3水泥砂浆			1:1:2混合砂浆
	WS M20．DS M20	1:2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1 涂料外墙面（外墙）	W-2 涂料外墙面（留台装饰线条等）	附注
外墙面	用料	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨每面； 涂刷一层封底漆； 纯性罩面漆二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂至分热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原底龙骨体（底钢筋混凝土墙、柱、梁）外每面构造层（约30厚），露出墙体基层。	底涂2.4h后，喷罩面漆一遍； 喷涂真石漆两遍，并打磨每面； 涂刷一层封底漆； 纯性罩面漆二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚MP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原底龙骨体（底钢筋混凝土墙、柱、梁）外每面构造层（约30厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至每面层应留分缝线，金属网、找平层、防水层、每面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝处置埋立面图。 2 热镀锌电焊网径：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：>65N；镀锌层质量：≥122g/m；水泥砂浆拉拔，有效锚固深度>25，网距<300x300，镀锌电焊网搭接长度镀锌处>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 经动无裂可，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无裂纹，吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无变异，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一道）的技术指标： 固含量：20~30%，无分层胶凝。 密着力(%)｜透气性(g/m/24h)｜耐碱(7d)｜抗碱度(20d) 水性｜93~95｜225~240｜轻微｜轻微 溶剂型｜98~100｜260~280｜无变异｜无变异 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二道）的技术指标： 无硬块搅拌均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐盐浸性≤15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐洗刷10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。
	名称	N-1 无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2 无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）	
内墙面	用料做法	无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道增150高深灰色踢脚	无机涂料两遍 3厚耐水腻子分遍找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙每面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	
	名称	D-1 无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2 无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）	
顶棚	用料做法	无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨	无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚每面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ø4@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚WS M20水泥砂浆，分割面积≤1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层)，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层)，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。(楼梯间屋面取消保温层)
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：Ⅱ级）
1)WS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)原薄根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板构造层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆破平补实，墙根处铲M20水泥砂浆倒坡50圆角。

防盗网翻新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂醇酸铁红底漆2遍。
4.涂醇酸瓷漆2~4遍，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 ＼ 编号	外墙面			
	编号	每面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

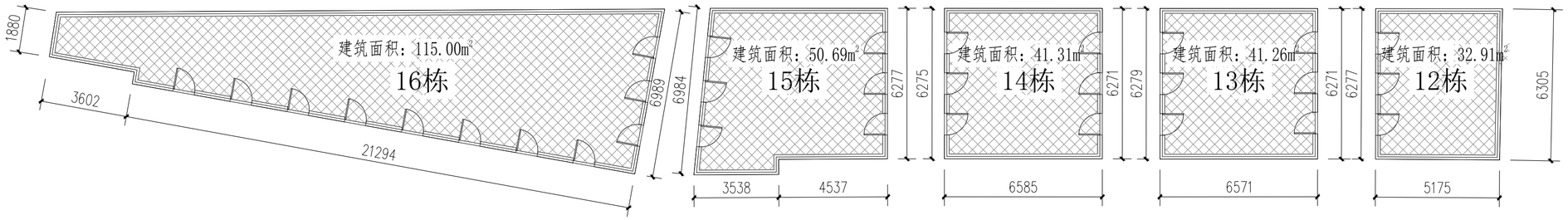
图　名 DRAWING NAME
12-16栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

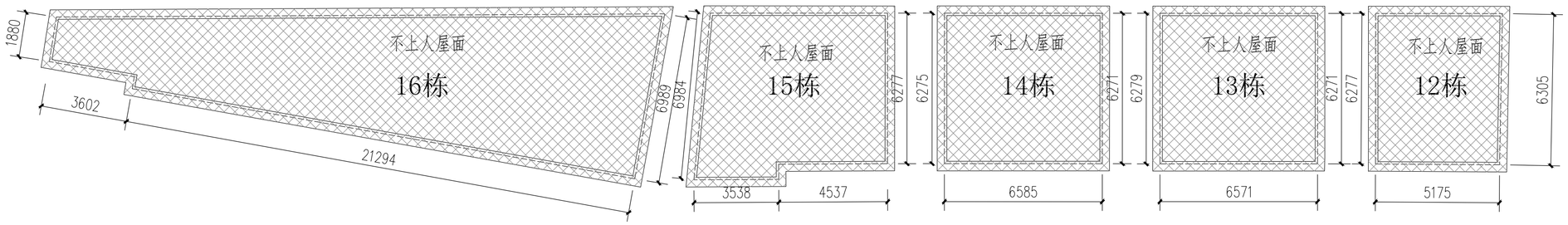
工程编号 JOB NO.　25-G3700025

阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-1200

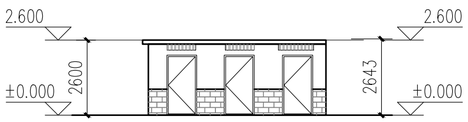
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED,REPRODUCED



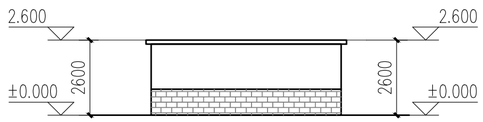
12-16栋首层平面图 1:100



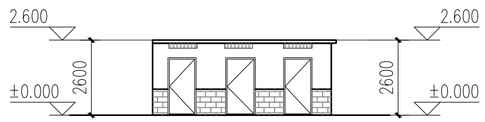
12-16栋屋面平面图 1:100



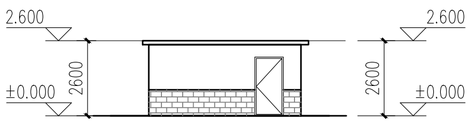
13栋东立面图 1:100



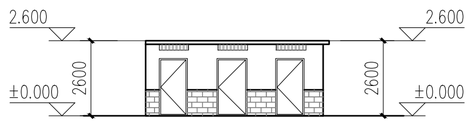
13栋南立面图 1:100



13栋西立面图 1:100



12栋南立面图 1:100



12栋西立面图 1:100

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

本栋建筑改造说明：
1、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
2、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

不改造区域

既有金属防护网
米白色真石漆
浅红色真石漆
浅灰色真石漆

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

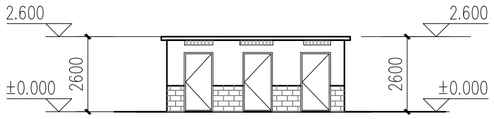
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
12-16栋平面图
12、13栋立面图

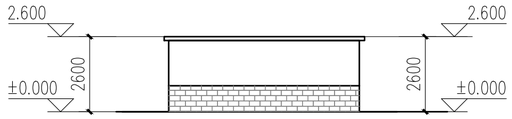
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1201

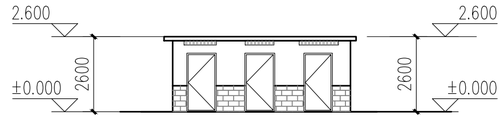
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.



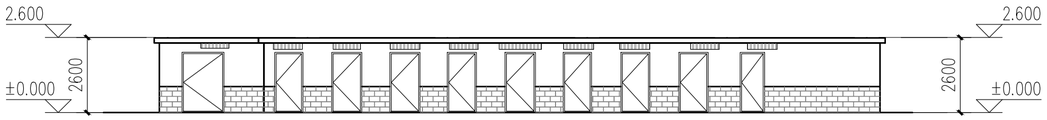
14栋东立面图 1:100



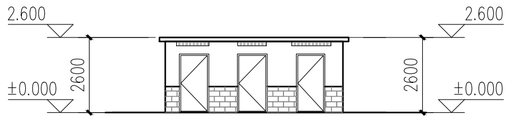
14栋南立面图 1:100



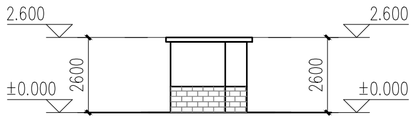
14栋西立面图 1:100



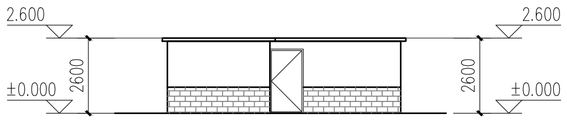
16栋南立面图 1:100



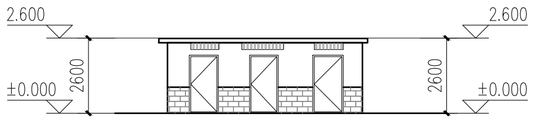
16栋东立面图 1:100



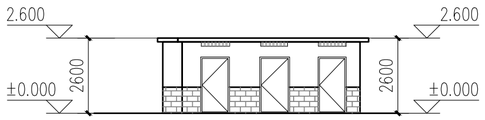
16栋西立面图 1:100



15栋南立面图 1:100



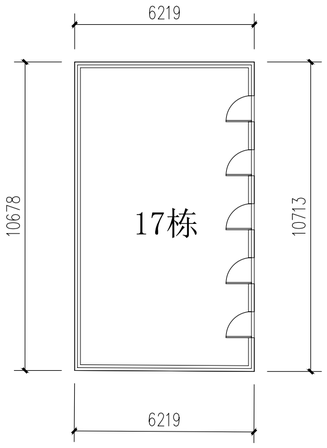
15栋西立面图 1:100



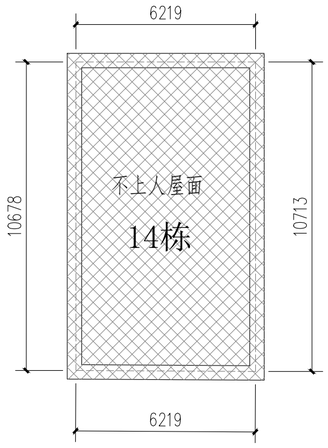
15栋东立面图 1:100

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；

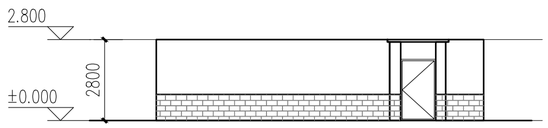
立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；



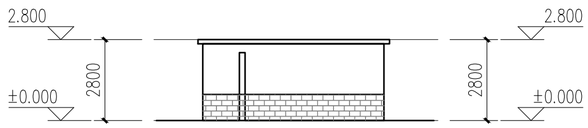
17栋首层平面图 1:100



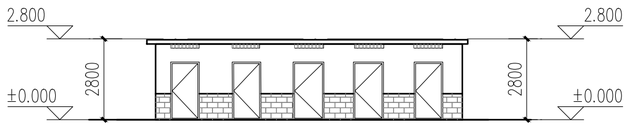
17栋屋顶层平面图 1:100



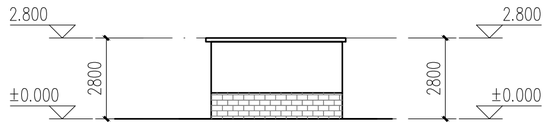
17栋西立面图 1:100



17栋南立面图 1:100



17栋东立面图 1:100



17栋北立面图 1:100

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

既有金属防护网
米白色真石漆
浅红色真石漆
浅灰色真石漆

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
14-17栋立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1401

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

12-16栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

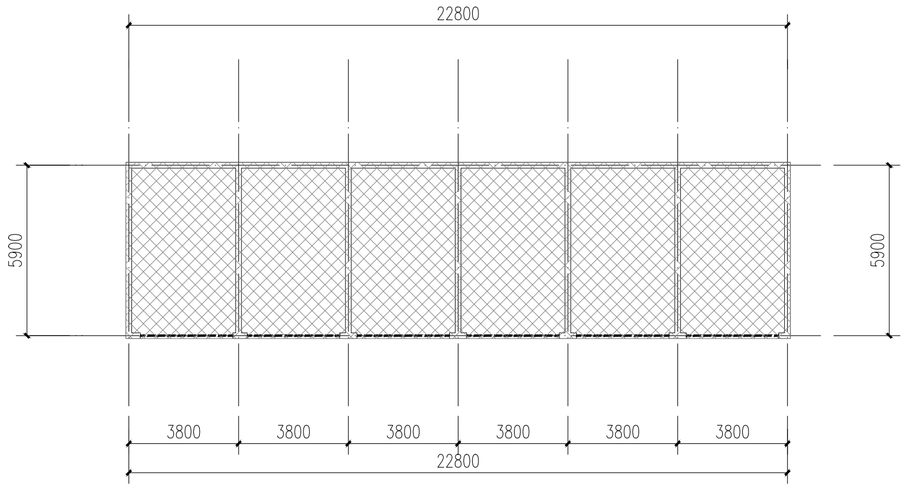
1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

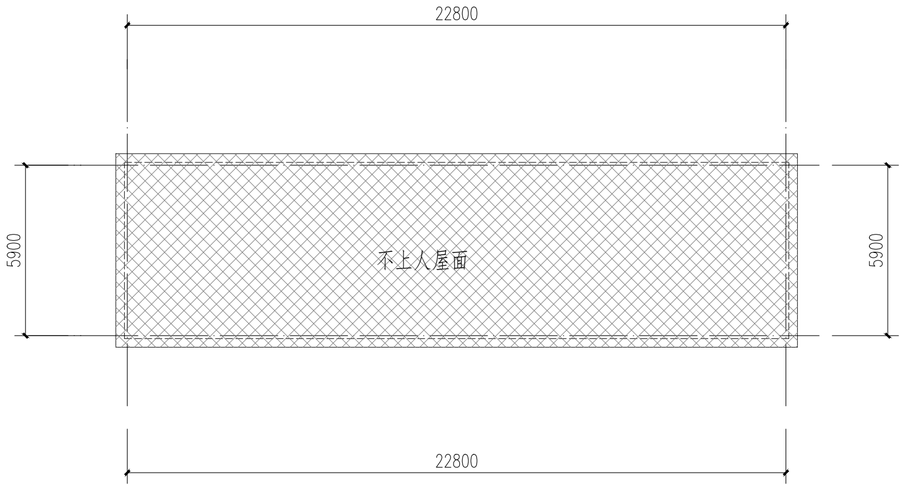
1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范，标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑护栏材技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省装修老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《园林制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑（工程建设标准强制性条文（城乡规划部分））（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020

1.5 国家及地方现行有关建筑设计、施工、验收、维修、使用、管理等方面的法律、法规、规范、标准、规程、规定、技术措施、技术要求、技术规程、技术规定、技术标准、技术规范、技术规程、技术规定、技术标准、技术规范、技术规程、技术规定、技术标准、技术规范



18栋一层平面图 1:100



18栋屋顶层平面图 1:100

18栋立面图 1:100

既有金属防护网

米白色真石漆

浅红色真石漆

浅灰色真石漆

不改造区域

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；

本栋建筑改造说明：
1、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
18栋平面图
18栋立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	
审核人 REVIEWED BY	李善谋	
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	
设计人 DESIGNED	杨智赟	
制图人 DRAWN	杨智赟	

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1801

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.

12-16栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

1 工程设计依据

1.1 项目批准文件

☑ 立项批文　☑ 项目建议书　☑ 项目可行性研究报告　☑ 设计任务书　☑ 设计合同

1.2 建设单位提供的设计资料

1.2.1 历次会议纪要及往来文件；

1.2.2 初步设计批复文件及初步设计评审专家组意见。

1.3 现行的国家及地方颁布的有关建筑设计规范，标准和规定（包括但不限于下列打√项规范）：

☑《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
☑《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
☑《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
☑《房屋建筑制图统一标准》GB/T 50001-2017
☑《建筑制图标准》GB/T 50104-2010
☑《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013年版）
☑《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009年版）
☑《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
☑《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）附:《建筑设计防火规范》图示 国标图集 18J811-1
☑《住宅设计规范》GB 50096-2011
☑《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
☑《建筑外墙防水工程技术规范》JGJ/T 235-2011
☑《预拌砂浆》GB/T 20463-2019
☑《建筑护栏材技术标准》JGJ/T 470-2019
☑《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021
☑ 广东省标准《建筑防水工程技术规程》DBJ/T 15-19-2020
☑《广东省建设工程通防设计、审查难点问题解答》
☑ 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省装修老旧小区改造技术导则（试行）》的通知（粤建罚[2021]80号）
☑《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
☑《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
☑《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
□《园林制图标准》GB/T 50103-2010
☑ 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
☑（工程建设标准强制性条文（城乡规划部分））（2013年版）
□《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
□《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
☑《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T15-178-2020

1.5 国家及地方现行有关建筑设计规范、标准和规定，当新颁布或修订时，应按照新颁布的规范、标准执行。

2 项目概况

2.1 项目名称：乳源瑶族自治县解放街片区老旧小区改造项目

2.2 项目地点：乳源瑶族自治县乳城镇

2.3 建设单位：乳源瑶族自治县市政管理中心

2.4 用地范围与现状：楼梯间照明设施损坏；楼梯间室内消防栓系统不完善；化粪池堵塞；室外排水沟、检查井堵塞、道路破损。

2.5 建筑改造内容

2.5.1 建筑使用功能改造：本项目不涉及建筑使用功能改造，翻新（或修复）楼梯间；室外道路白改黑；清掏化粪池、室外排水沟及检查井。

2.5.2 建筑消防改造：本项目完善室内消防设施，不降低既有消防装接条件。

2.5.3 建筑防水改造：改造外墙防水。

2.5.4 建筑节能改造：本项目不涉及建筑节能改造。

2.5.5 建筑外立面改造

□ 既有建筑外墙装饰改造　□ 既有建筑栏杆改造　□ 既有建筑雨蓬改造　□ 既有建筑空调机位改造　□ 既有建筑防盗网改造　□ 既有建筑广告招牌的改造　□ 既有建筑轻质承重的改造

2.5.6 建筑结构形式改造

□ 既有建筑结构改造或加固　□ 改变既有建筑结构形式　□ 改变既有建筑室内空间的高度

2.6 建筑工程等级

□ 特级（单体面积 >80000m²，建筑高度>100m）　□ 一级（单体面积 20000m²~80000m²，建筑高度50~100m）
☑ 二级（单体面积 5000m²~20000m²，建筑高度24m~50m）　□ 三级（单体面积 <5000m²，建筑高度<24m）

2.7 建筑结构类型

☑ 钢筋混凝土结构　□ 钢结构　☑ 混合结构　□ 木结构

2.8 抗震设防烈度

☑ 六度　□ 七度　□ 八度　□ 九度

2.9 建筑抗震设防类别

□ 甲类　☑ 乙类　☑ 丙类　□ 丁类

2.10 所属气候分区

□ 3A　☑ 3B　□ 4A　□ 4B

2.11 设计使用年限

□ 5年　□ 25年　□ 50年　□ 100年　☑ 按原设计使用年限

2.12 单体建筑概况

建筑编号	建筑分类	建筑使用功能	建筑层数	建筑消防高度（m）	建筑基底面积（m²）	总建筑面积（m²）	耐火等级	结构类型
19栋	低层住宅建筑	住宅	3F	12.3	382.78	1148.34	二级	框架结构

2.13 工程防水

工程防水类别	甲类
工程防水使用环境类别	● 外墙：I 类
工程防水等级	● 外墙工程：一级
工程防水设计工作年限	地下工程≥50年，屋面工程≥20年，室内工程≥25年，蓄水类工程内壁防水层≥10年。

3 设计总则

3.1 本工程施工图设计文件所标注的尺寸，除总平面图及竖向标高以m为单位外，其余均以mm为单位。

3.2 除注明外，各层标注标高为建筑完成面标高，屋面标高为结构完成面标高；除特别注明外，建筑完成面标高与结构面标高相差50。

3.3 施工安装及质量验收均以图中标注尺寸为准，不应量度蓝图；最终尺寸须在现场校对准确，若有不符，请及时通知设司相关设计人员复核。

3.4 设计中采用的标准图及通用图，不论采用其局部节点或全部详图，均应按照装图集及会图纸说明和要求，全面配合施工；图中未详之处均须按国家和本市现行施工规程、验收规范及质量检测规定标准执行。

3.5 工程施工安装必须严格遵守各项验收规范、施工工艺标准以及当地有关的建筑工程法规，土建施工队与安装工程队应密切配合，施工安装前先要全面通晓了解结构、给排水、电气、空调、动力及人防等有关专业图纸的内容及设计要求（包括基础结构部位施工），若发现图纸中有矛盾，请及时与设计单位联系，未得到纠正，不可擅自施工，以保证工程进展和施工安装质量。施工中如需更更设计，必须征得设计单位同意，并以设计变更通知单作为施工依据。

3.6 本工程应按照行《城市房屋白蚁防治管理规定》及地方有关白蚁防治的规定，另行委托相关资质的设计、施工单位完善建筑物的白蚁防治工作。

3.7 本工程应满足《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，本工程涉及危险性较大的重点部位和环节及相应的保障措施要求详见结构专业设计说明。

3.8 建设单位应委托具有相应资格的施工图设计文件审查单位或者按规定报有关行政主管部门，组织施工图设计文件审查，未经施工图审查通过、未取得地方主管各相关部门批复通过的图纸，不得用于施工。

3.9 本工程所选的装饰材料应根据设计单位确定的材质、规格、参数、色彩及相关技术标准等，并由施工单位提供样板，经设计单位、监理单位、业主单位确认后方可施工，主要装饰材料应制作等同实际比例的展示样板，经上述各方确认后，方可全面施工。

3.10 室内外装修改造不应影响建筑物结构的安全性。当既有建筑改造时，甲方应委托专业公司进行"可靠性"鉴定，施工单位需根据结构安全鉴定报告以及加固的施工图纸进行施工。

4 改造修缮设计原则

4.1 既有建筑改造前，应根据改造要求和目标，对所涉及的结构安全、消防安全等内容进行检查评定或检测鉴定。

4.2 既有建筑的改造，应根据检查或鉴定结果进行设计。

4.3 既有建筑改造过程中应避免破坏原结构承重构件，如确需改动的，应对其进行有效处理。

5 既有建筑处理

5.1 墙体

5.1.1 砌体修复

● 重新砌筑：框架结构内部分隔墙，应根据拆打要求对原分隔墙体拆除后按改造后平面要求重新砌筑。

● 局部修复：废弃的孔洞用砌体封闭，局部松动的砌块一律移除后重新砌筑，新砌须与原墙体厚度相同。

● 新砌墙体：统一用M10砂浆砌筑A7.5蒸压加气砼砌块，新旧墙体连接、新墙体与主体结构的连接须按规范要求施工。

● 发现有安全隐患的须及时通知设计人员到场处理，如砖混结构的承重墙等。

5.1.2 抹挡护墙

● 原抹挡层是粘土砂浆成年久强度明显不足的须全面铲除。

● 局部空鼓的抹挡层须铲除。

● 抹挡护除要求至原结构面层。

5.1.3 基层修复

● 基本做法(包含大面积重新抹灌的墙面)：水泥：胶：水=10：1：4的108建筑胶素水泥浆一遍（加气砼用专用界剂），最薄12厚聚合物防水砂浆找平层（加气砼专用抹灰砂浆），厚度大于20的部分须分层抹灰，底层挂ø1@20X20孔的钢丝网，与墙面基体粘贴强度应≥0.6MPa。

● 局部修复：参以上做法，新旧抹挡、墙体与主体结构间以及不同材料的交接处，应在抹平层中附加一层ø1@20x20金属网拉结，搭接宽度不小300mm。

● 泥砂浆封干基层孔洞，若发现空鼓、裂缝需先做处理。

● 厚度要求：新抹挡法厚度最薄处控制在20mm，局部修复的抹至与原未抹挡面的相同厚度。

● 当墙面材料为涂料或设计有要求时，找平层及墙面层应设分格缝，分格缝宽8~10mm，填5mm高弹性密封材料，具体详立面图。

● 防水层：基层抹干后，刷聚合物防水素浆一遍，8厚聚合物防水砂浆（新旧抹水层搭接>200mm）。

5.1.4 原墙面层处理

● 墙面清理：除特殊要求外，本工程外墙根据立面图要求重新翻新，原墙面需铲除后清除墙面的废弃附着物；所有钉拔除后除锈、修补。

● 新墙面为砖体砖砌：适用于大范围重新抹挡的建筑。

● 新墙面为轻质砖、铝塑板、花岗石、大理石等：基本保持原墙面层，须做好外墙防水。

● 具体的处理方法，可参照供货商的技术要求作相应调整，并提设计及甲方确认。

● 特殊顽固处理措施：a.油污：采用"强力除油神"，必要时人工铲除；b.水锈、铁锈：采用专业酸性"水锈净"（局部，小范围使用）；c.胶迹、油漆：人工铲除，配合"天那水"清洗；d.钉扒、焊点：手磨机打磨掉，涂防锈漆两遍，同色水泥抹平。

5.2 外装修（防盗网、雨蓬、空调机位）

5.2.1 原有装饰板修复损缺部分。

5.2.2 拆除选事或需更换的防盗网，拆除外飘雨蓬。

5.2.3 清除外墙多余无用的钉头，修补孔洞，用1：2.5水泥砂浆修复平整。

5.2.4 原外墙敷设的空调管线及电线拉挂整齐，横平竖直矫正，设置在墙柱阴角位、窗台线下或窗眉线上。

6 改造说明

6.1 墙体

6.1.1 墙体材料：砌筑砂浆、砌块强度应执行相关的规范、规程、标准的规定。

6.1.2 内墙（含外墙内侧）不同材料（砖、钢筋混凝土、砌块）交接处的坚缝及横缝，抹灰层均设置300宽热镀锌焊接网（丝径1mm，孔径20x20mm），用射钉固定，防止出现裂缝。

6.1.3 建筑原有外墙非特殊注明外全部保留，拆除批落至墙基层，建筑室内新增砖墙或轻质隔墙厚度除图中注明者外，其余均为100厚墙。

6.1.4 墙体部分及承重钢筋混凝土墙体的加固另详结构图。

6.1.5 梅面材料要求

● 所有材料的颜色、质感、效果要求见立面图及大样图，相关技术指标须满足现行国家标准，须严格按供货商技术要求施工。

● 墙体砖（瓷砖）：a.适用于大范围重新抹挡的多层建筑。b.对缝粘，水泥原色缝，图中注明者除外。

● 铝塑板：a.厚度不小于4mm，材质应为防锈铝，外层铝板的厚度不小于0.5mm，氟碳涂层中氟碳树脂的含量不应低于75%。b.切割内层铝板和聚乙烯芯层时，应留有不小于0.3mm厚的聚乙烯塑料，不得划伤外层铝板的内表面；打孔、切口后外露的聚乙烯塑料及角缝应采用中性的硅酮密封胶密封，防止水渗透至聚乙烯塑料内，加工过程中的铝塑板严禁与水接触。c.铝塑板不得重压，表面均有保护涂层，应注意轻刷密封胶与涂层粘结的部位问题，事先做好相容性试验，保证角缝的施工质量和耐久性。d.加工和安装时应注意铝塑板表面的纹理方向，按成品保护膜上的方向标记安装。e.固定铝塑板的压板、螺钉、其胀栓、同距须符合规范和设计要求，要求拧紧不松动；不宜采用粘合剂螺贴安装，不能用木方夹板的材料做底结构，必须用镀锌钢材或铝合金做底结构。

● 石材：a.多用于公共建筑首层或裙楼，干挂为主；除特别注明外，厚度不小于25mm。b.石材以色泽均匀一致结构紧密不松散、不生锈、无裂纹、无大的色差为符合设计要求。c.所有石面的施光要求达到100%，设计上指定的侧面、斜边、圆边大样等的施光，都要按照设计尺寸定制，刷石料"防水剂"。d.所有板岩及粗面（烧面、粗面印纹、拉丝石等等面）硬材、木等面购后应做底涂保护处理，避免弄污等面或堆充应有的凹凸纹理。

● 梅线梅件：宜采用GRC水泥构件或浇沫陶瓷轻型构件。

6.1.6 技术要求：

● 面砖外墙梅面做法（施工顺序）：拆打批落→基层修补→挂网批落→防水层→专用磁砖胶贴砖→勾缝 。

● 基面检查：基底坚固、平整、干燥、中性、清洁 。a.基底与墙体材料间的粘结强度不小于0.2Mpa，基层表面应清洁、无灰尘、无浮渣、无霉点、无盐析出物和青苔等异物。b.基层应表面平整、立面垂直、阴阳角垂直、方正和无缺棱掉角，分格缝深浅一致且横平竖直，抹灰表面应平面不光，平整度误差≤3mm以下；纹理质感均匀一致，否则由于光影作用，会造成深浅不一的错觉，影响装饰效果。c.基底含水率10%以下，基底干燥至少20天以上，PH值小于10。d.基底要求为抹灰面，养护期不小于14天。

● 钢丝挂网水泥砂浆批落做法：a.角钢底架应采用国标角钢，规格按施工图所示，焊接工艺应符合国家的施工规范，角钢支承点与原建筑的锚固必须采用厚度≥6mm的锚固钢板过渡，不得将角钢直接与原既埋件焊接。b.钢筋采用ø4，纵横各一道，网距150mm；与角钢点焊连接。c.钢丝网采用ø1X10X10孔的规格，满铺二层以上，用细铁丝直接绑扎在钢筋上面，并做到尽量平整。d.水泥砂浆采用：2.5水泥砂浆，加水重20%的建筑胶水充分搅拌，分二三层抹至20厚。

6.2 防水工程

6.2.1 防水设计应符合国家及地方现行相关技术规范、规程、标准的规定；各种防水材料质量、规格、品种、物理性能指标应符合国家现行相关技术规范、规程、标准的规定。防水改造内容：屋面、外墙、厨卫楼地面等。

6.2.2 外墙防水

● 防水设防等级标准为Ⅰ级，防水层次：二道设防（聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）+聚合物水泥砂浆）。

● 防水材料：聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型）（厚度>1.2mm）或聚合物水泥砂浆（厚度≥7.0mm）。找平层：聚合物抗裂合成纤维水泥砂浆。

● 铝合金门窗与墙体相接处，用：2中性膨胀弹性硅酮水泥砂浆填塞缝隙，其胀料与外墙面接触处用耐候密封胶封缝。

7 材料选用及施工说明

7.1 图中所选用的户外梅面根据市场供应商使用，样品在施工前须由甲方及设计人员审批。

7.2 无特殊说明之处，所有细部选材须按设计人员指定做法完成。

7.3 所有紧固零件须用不锈钢或表面防腐配套五金件。

8 其他注意事项

8.1 在对原有建筑物进行清洗维护时，不得采用PH值小于4或PH值大于10的清洗剂以及有毒有害化学品。

8.2 压顶及滴水：所有女儿墙及阳台压顶面均应向内倾斜5%，建筑物外立面上凸出部份的构件外侧用迎坡做滴水线处理。

8.3 所有整饰范围内之外露屋面飘板及阳台底部、内侧均按图纸施工，凡图纸未说明者均刷白色外墙防霉涂料，外侧周迎坡做滴水线。所有整饰范围内之窗台及窗楣线之外露面均需做饰面处理，材质按正面材质。

8.4 本项目开工前，必须由业主（建设单位）组织设计单位、监理单位、施工单位三方进行施工前的图纸交底与施工图会审，由设计单位介绍设计的要求及突施的方式；由施工单位对施工图纸中的问题列出清单，交由设计单位逐一作出解答，并据此形成施工图纸会审记录。设计单位必须根据会审记录对图纸作出相应的修改以完善本施工图设计。

8.5 施工方进场后，应先按照图纸核对现场，如发现图纸与现场不符时，须尽快核实并作出相应的调整。如因图纸与现场不符而没有通知设计单位、知会业主的情况下擅自施工的，其后果将由施工单位自行承担。

8.6 在整个项目的施工过程中，业主或其指定的监理方，应定期（每周）召开工程例会，协调设计、施工各专业等各方面的合作，及时解决工地出现的各种问题。设计方也应及时解决施工中涉及到设计的各种问题，并作出图纸变更。

8.7 预拌砂浆与传统砂浆的对应关系

品种	预拌砂浆	传统砂浆	品种	预拌砂浆	传统砂浆
砌筑砂浆	WM M5．DM M5	M5 混合砂浆、M5 水泥砂浆	抹灰砂浆	WP M5．DP M5	1：1：6混合砂浆
	WM M7.5．DM M7.5	M7.5 混合砂浆、M7.5 水泥砂浆		WP M10．DP M10	1：1：4混合砂浆
	WM M10．DM M10	M10 混合砂浆、M10 水泥砂浆		WP M15．DP M15	1：3水泥砂浆
	WM M15．DM M15	M15 水泥砂浆		WP M20．DP M20	1：2水泥砂浆
	WM M20．DM M20	M20 水泥砂浆			1：2.5水泥砂浆
地面砂浆	WS M15．DS M15	1：3水泥砂浆			1：1：2混合砂浆
	WS M20．DS M20	1：2水泥砂浆			

8.8 本项目所用砂浆均应选用预拌砂浆。

8.9 本设计说明未尽之处，在遵循国家相关规范的前提下，通过相关各方协商解决。

9 建筑装修构造统一做法表

名称		W-1	涂料外墙面（外墙）	W-2	涂料外墙面（窗台装饰线条等）	附注
外墙面做法	用料		底刷2遍白色外墙防霉涂料，并打磨干净； 喷涂真石漆两遍，并打磨干净； 涂刷一层封底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 第二道防水层：1.5厚聚合物水泥防水涂料； 第一道防水层：5.0厚聚合物水泥防水砂浆； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 满挂复合热镀锌电焊网（备注2）； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原填充墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外梅面构造层（约10厚），露出墙体基层。	底刷2遍白色外墙防霉涂料； 喷涂真石漆两遍，并打磨干净； 涂刷一层封固底漆； 刮外墙腻子二遍，打磨平整后，设分格缝（备注1）； 1.5厚聚合物水泥防水涂料； 15厚WP M15聚合物水泥砂浆找平层； 基层表面清理干净，刷界面剂一遍（加气砼墙刷专用界面剂）； 铲除原填充墙体（或钢筋混凝土墙、柱、梁）外梅面构造层（约10厚），露出墙体基层。	1 外墙从基体表面至梅面层应留分格缝，金属网、扶平层、防水层、梅面层均在相同位置留缝，分格缝间距3mx3m，缝宽8~10，嵌填高弹性耐候密封胶，外墙分格缝设置详立面图。 2 热镀锌电焊网经：0.90±0.04；网孔：12.7x12.7；焊点抗拉力：≥65N；镀锌层质量：≥122g/m；水泥砂浆层：厚>25，网距<300x300，镀锌电焊网搭接长度纵横均应>500； 3 外墙涂料： 3.1 柔性外墙腻子的技术指标： 刮涂无障碍，表干时间<5h，基层裂缝>0.3时无脱皮、吸水量<2g/10min，粘结强度>0.6MPa，可手工打磨，耐水96h无变异，耐碱48h无变异。 3.2 外墙涂料耐碱封闭底漆（一遍）的技术指标： 固含量：20~30%，无沙层脱絮。 3.3 外墙涂料合成树脂面漆（二遍）的技术指标： 无明块拨挂均匀，涂刷无障碍，厚度>60um；表干时间<5min，耐沾污性<15%，重涂时间>4h，耐水120h无异常，耐碱96h无异常，耐洗刷10000次，耐温度5次循环无异常，人工老化时间>400h，粉化级<1，变色级<2。

名称		N-1	无机涂料内墙面（楼梯间、公共走道）	N-2	无机涂料内墙面（破损、空鼓位置）
内墙面做法	用料做法		无机涂料两遍 既有内墙面腻子打磨 注：楼梯间、公共走道墙150高深灰色踢脚	无机涂料两遍 3厚耐水腻子分层找平 10厚JP M5砂浆打底抹平 铲除破损（或空鼓）位置的内墙梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约20厚）	

名称		D-1	无机涂料顶棚（楼梯间、公共走道）	D-2	无机涂料顶棚（破损、空鼓位置）
顶棚做法	用料做法		无机涂料两遍 既有顶棚腻子打磨	无机涂料两遍 3厚面层耐水腻子找平 铲除破损（或空鼓）位置的顶棚梅面构造层，露出墙体基层，并清扫干净（铲除厚度约10厚）	

屋面（构造层次：由上至下）

屋1：上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）	屋2：不上人保温防水平屋面（防水等级：Ⅰ级）
1)50厚C20细石混凝土，配筋ø4@100钢筋网片，表面压光。	1)20厚MS M20水泥砂浆，分割面积宜1平方米。
2)10厚M20水泥砂浆。	2)0.4厚聚乙烯膜一层。
3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)	3)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(上层)
4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽	4)1.5厚合成高分子（聚氯乙烯）防水卷材(下层，与上层卷材搭接缝应错开1/3幅宽
5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料	5)1.5厚合成高分子（聚氨酯）防水涂料
6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。	6)40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(燃烧性能不低于B1级)保温层。（楼梯间屋面取消保温层）
7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。	7)30厚（最薄处）LC5.0轻骨料混凝土找2%坡抹平。
8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。	8)原钢筋混凝土楼面板表面清扫干净。
9)铲除原有屋面构造层。	9)铲除原有屋面构造层。

屋3：既有窗台雨棚、挑板（无保温）（防水等级：Ⅱ级）
1)MS M20水泥砂浆找坡，最薄处20厚，坡向排水口或排水方向；
2)2.0厚聚氨酯防水涂料；
4)雨蓬根部防水加强，平面250、立面250涂刷2.0厚聚氨酯防水涂料；
5)铲除原钢筋混凝土板构造层，板面采用1~2厚聚合物水泥浆破平补实，墙根处MP M20水泥砂浆倒坡50圆角。

防盗网翻新：
1.除锈：如做喷砂除锈，除锈等级不低于St2 1/2 级；如手工除锈，除锈等级不低于St3级。
2.打磨表面
3.涂醇酸铁红底漆2道。
4.涂醇酸瓷漆2~4道，涂层总厚度不小于150 UM。

建筑装修一览表

部位 \ 编号	外梅面			
	编号	梅面材料	颜色	规格
顶棚	D-2	无机涂料	白色	/
内墙面	N-2	无机涂料	白色	/

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号（乙级）：A261130053
地址：陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话：029-81126625　邮编：710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

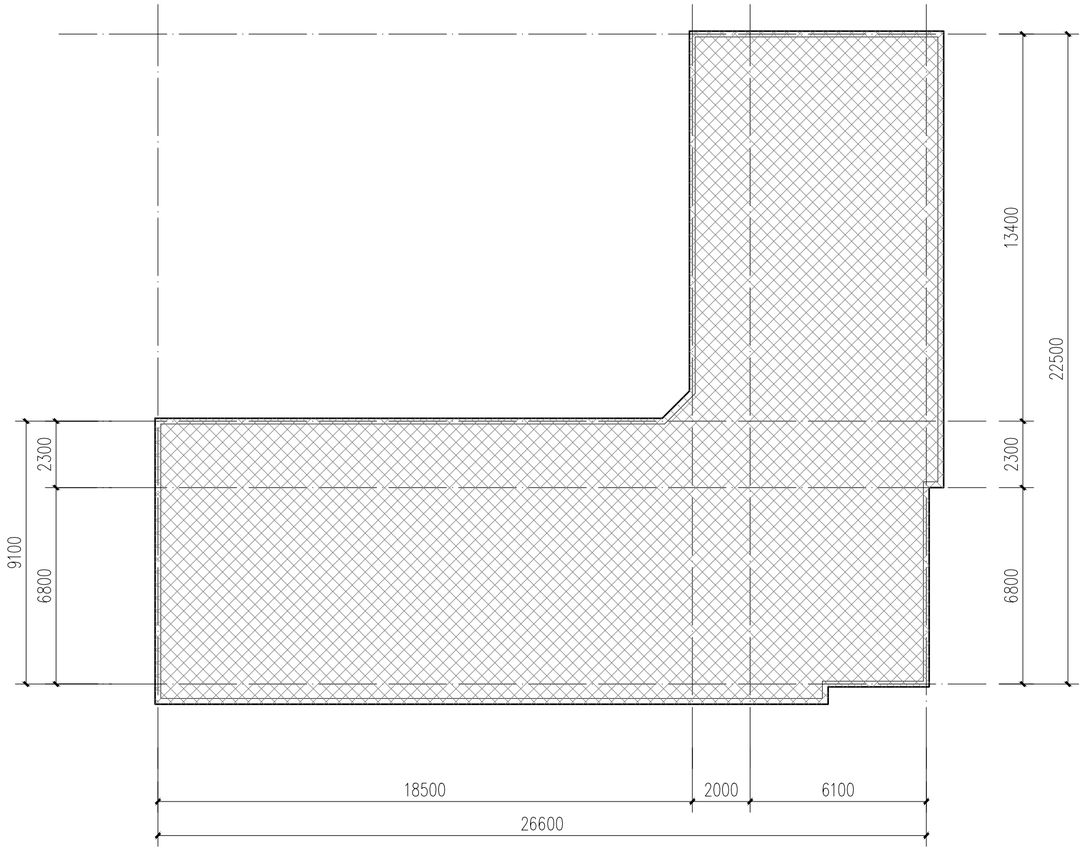
子项名称 ITEM NAME

图　名 DRAWING NAME
19栋既有建筑修缮、改造建筑设计统一说明

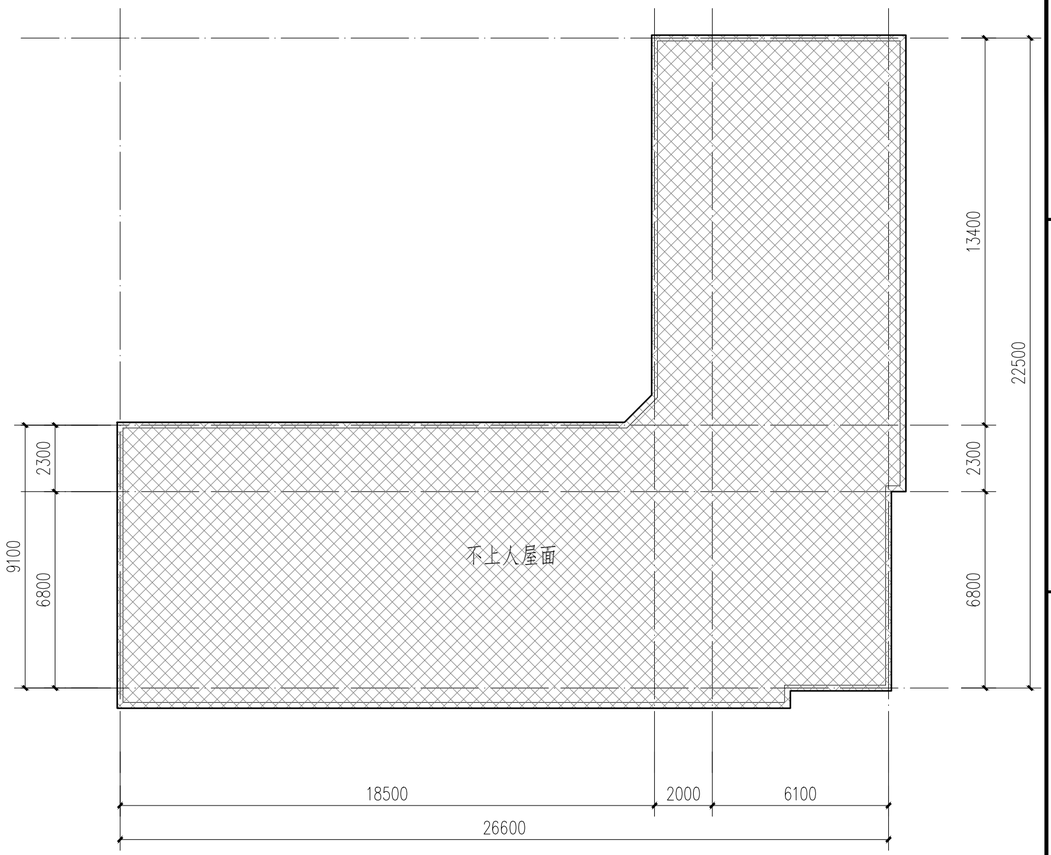
项目负责人 PROJECT MANAGER	白　瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白　瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-G3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR. NO.	JS-1900

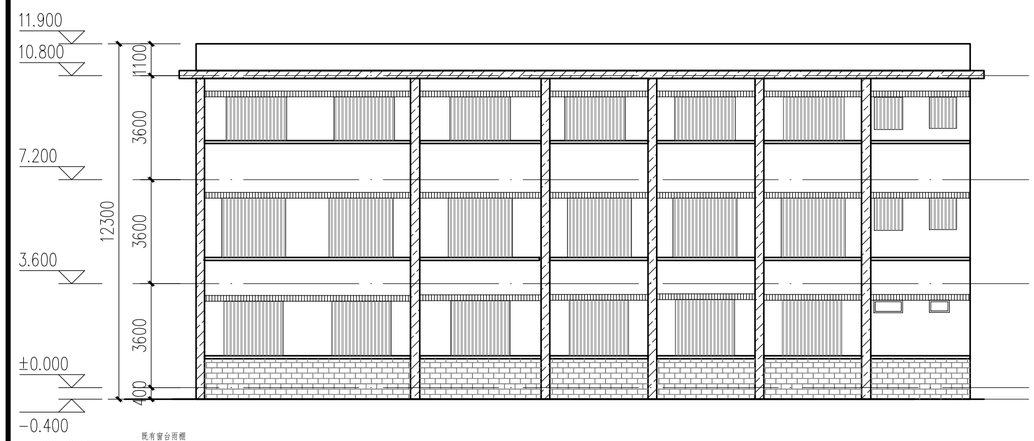
版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED.DONT COPIED,REPRODUCED



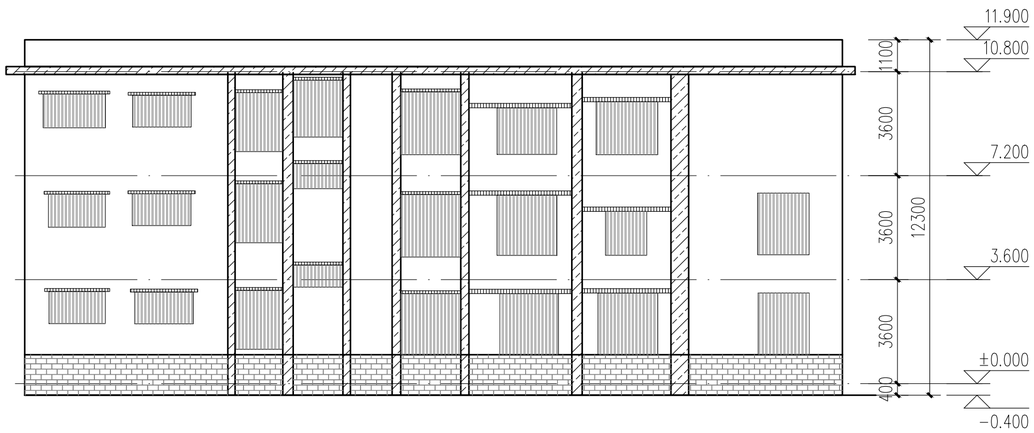
19栋一层平面图 1:100



19栋屋顶层平面图 1:100



19栋南立面图 1:100



19栋东立面图 1:100

窗
既有窗台雨棚
长度轻窗洞口长200mm，宽度400mm，厚100mm
既有窗台装饰线条
长度轻窗洞口长200mm，宽度100mm，厚100mm
既有混凝土窗花
既有混凝土窗花
既有金属防护网
既有不锈钢防护网
树脂瓦一体屋檐
水白色真石漆
浅红色真石漆
浅灰色真石漆

立面改造说明：
1、铲除原有外墙面层，重新刷外墙漆，颜色详立面及图例；
2、翻新原有金属防盗网，重新除锈刷漆，详立面及图例；
3、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施；
4、原有金属飘檐均拆除更换为树脂瓦一体屋檐，详立面及图例。

不改造区域

本栋建筑改造说明：
1、本图根据现场实测情况绘制，图纸所有尺寸、标高，施工方需现场进行二次测量复核并以现场实际情况为准。
2、原有室外空调机位增加空调冷凝水横管和竖管，具体详水施。

中大设计集团有限公司
ZHONGDA DESIGN GROUP CO.,LTD.
设计证书编号(乙级)：A261130053
地址:陕西省西安市高新区唐延南路8号
电话:029-81124625 邮编:710000

出图专用章
OFFICIAL STAMP

注册执业章
REGISTERED WORKING STAMP

建设单位 CLIENT
乳源瑶族自治县市政管理中心

项目名称 PROJECT NAME
乳源瑶族自治县解放南片区
老旧小区改造项目

子项名称 ITEM NAME

图 名 DRAWING NAME
19栋平面图
19栋立面图

项目负责人 PROJECT MANAGER	白 瑞	白瑞
专业负责人 DIVISION CHIEF	白 瑞	白瑞
审核人 REVIEWED BY	李善谋	李善谋
审定人 APPROVED BY	郭玉峰	郭玉峰
校对人 CHECKED BY	顾顺钦	顾顺钦
设计人 DESIGNED	杨智赟	杨智赟
制图人 DRAWN	杨智赟	杨智赟

工程编号 JOB NO.			25-C3700025
阶段 STATUS	施工图	专业 DISCI.	建筑
日期 DATE	2025.08	图号 DR.NO.	JS-1901

版权所有，不得复制、套用。
ALL RIGHTS RESERVED,DON'T COPIED,REPRODUCED.