

改造方案
设计汇报



设计单位：浙江新华建设集团有限公司



防水改造方案设计目录

- 第一部分 设计单位简介
- 第二部分 项目概况及主要规范
- 第三部分 项目效果展示
- 第四部分 改造做法介绍

第一部分

总包委托设计单位简介

资质荣誉 Organizational structure

全领域甲级设计

Class A design for the whole field

全领域的建筑设计服务——项目策划、建筑设计、规划设计、景观设计、室内装饰设计、灯光设计、PC深化设计等。

Full range of architectural design services - project planning, architectural design, planning and design, landscape design, interior decoration design, lighting design, PC deepening design, etc.



- ① 工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质
Grade I qualification of general contractor for construction projects
- ② 风景园林工程设计专项乙级资质
Grade I qualification for landscape architecture
- ③ 城乡规划编制乙级资质
Grade II qualification of urban and rural planning
- ④ 质量/环境/职业健康安全管理体系认证
Professional steel structure manufacturing grade I qualification
- ⑤ 浙江省建设工程钱江杯（优质工程）
Zhejiang Construction Project Qiantang Cup (Quality Project)



设计师业绩

◎公司设计总工. 项目总负责人

姓名:马益苗

职称:高级工程师 一级建造师 一级建筑师

从业二十多年, 拥用丰富的设计施工安装经验.
主要负责过以下项目:.

◎设计业绩

- 1. 杭州金海宾馆装修改造项目.
- 2. 衢州市移动大楼装饰设计
- 3. 常山县青少年活动中心装饰工程设计
- 4. 衢州东方广场大型商业综合体幕墙工程
- 5. 新湖鹭鸟酒店幕墙设计工程
- 6. 杭州西溪银泰城大型商业综合体项目
- 7. 杭州滨江电子信息产品生产基地幕墙设计工程
- 8. 哈尔滨银泰城
- 9. 攀枝花银泰城

◎本项目主要负责人

姓名:曾皖平

职称 中级工程师 (获得过浙江省幕墙设计师竞赛一等奖)

从事幕墙设计加工施工十一年, 现任新华建设集团幕墙设计部经理一职, 从事幕墙行业以来, 在幕墙相关的加工厂、项目部、设计部均有任职过, 所设计图纸的施工合理性、加工可行性、成本经济性, 在同行业均有较高的水准。

◎设计业绩

办公商业楼项目

- 1. 杭州 西溪银泰
- 2. 哈尔滨银泰
- 3. 桐庐银泰
- 4. 临平瑞聚大厦
- 5. 兰州时代广场 (超高层项目)
- 6. 攀枝花银泰城
- 7. 金普科创中心
- 8. 临平万米中心
- 9. 临平杭汀科技中心
- 10. 临平鸿辰大厦

异形建筑项目

- 1. 上饶美术馆
- 2. 深圳佳兆业
- 3. 天顶湖游客中心
- 4. 临平体育馆深化设计

住宅项目

- 1. 横店玫瑰星城别墅群, 法式排屋
- 2. 融信 蓝孔雀
- 3. 融信 杭州公馆
- 4. 绿城, 慈溪慧园

设计案例

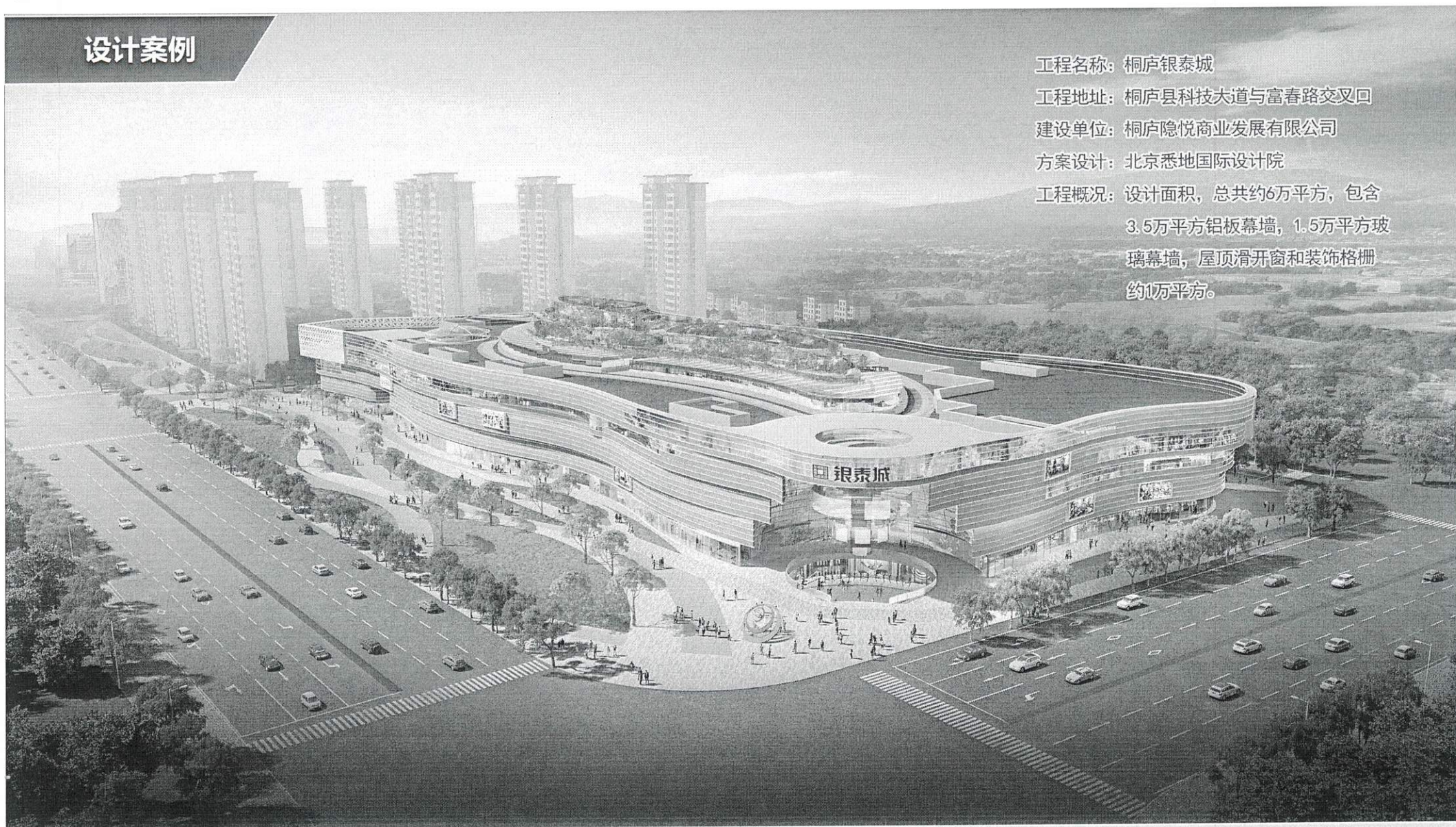
工程名称：桐庐银泰城

工程地址：桐庐县科技大道与富春路交叉口

建设单位：桐庐隐悦商业发展有限公司

方案设计：北京悉地国际设计院

工程概况：设计面积，总共约6万平方，包含
3.5万平方铝板幕墙，1.5万平方玻
璃幕墙，屋顶滑开窗和装饰格栅
约1万平方。



设计案例

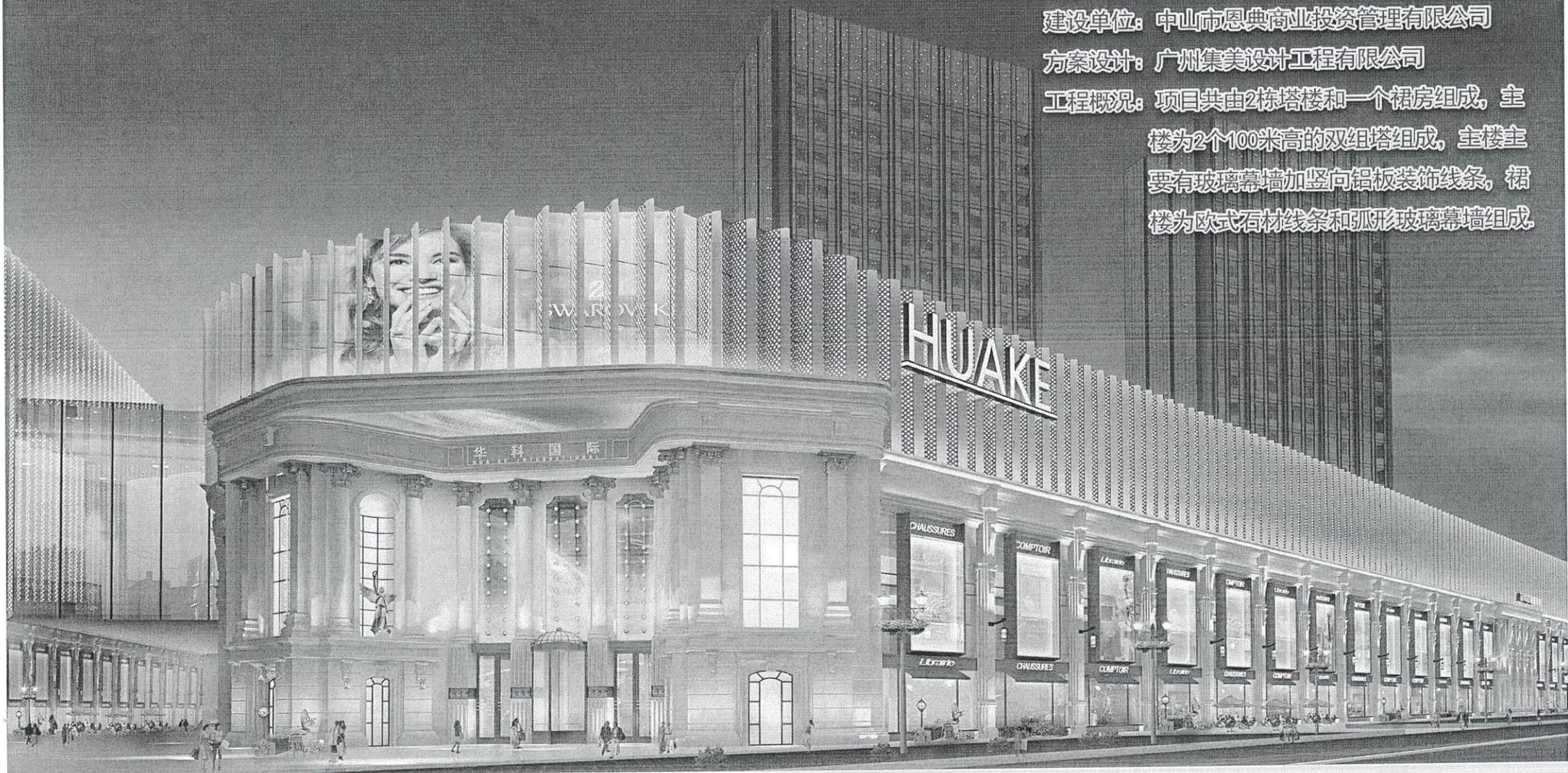
工程名称: 中山华科商业中心

工程地址: 中山市火炬开发区

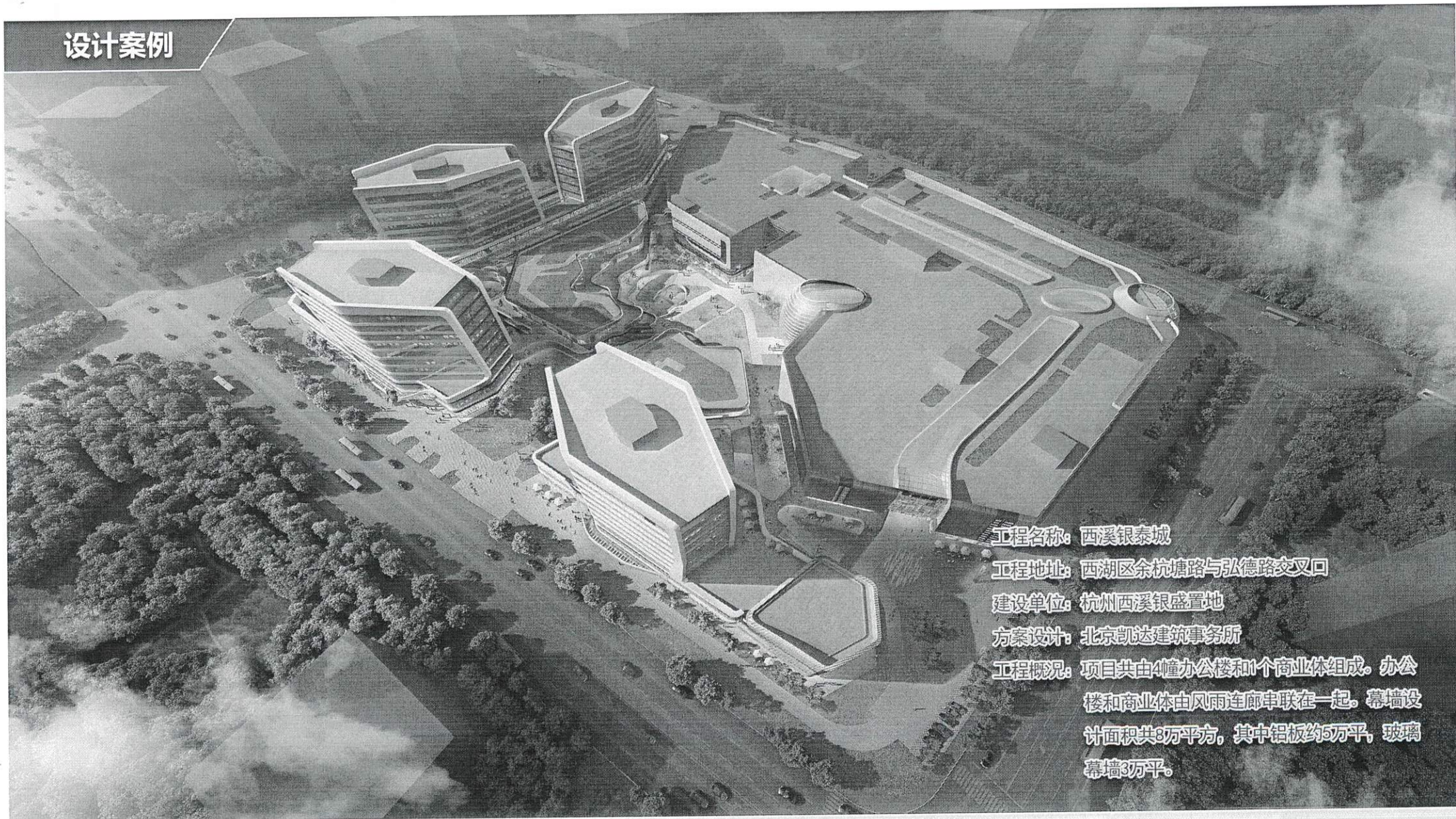
建设单位: 中山市恩典商业投资管理有限公司

方案设计: 广州集美设计工程有限公司

工程概况: 项目共由2栋塔楼和一个裙房组成, 主楼为2个100米高的双组塔组成, 主楼主要有玻璃幕墙加竖向铝板装饰线条, 裙楼为欧式石材线条和弧形玻璃幕墙组成。



设计案例



工程名称：西溪银泰城

工程地址：西湖区余杭塘路与弘德路交叉口

建设单位：杭州西溪银盛置地

方案设计：北京凯达建筑事务所

工程概况：项目共由4幢办公楼和1个商业体组成。办公楼和商业体由风雨连廊串联在一起。幕墙设计面积共8万平方，其中铝板约5万平，玻璃幕墙3万平。

设计案例

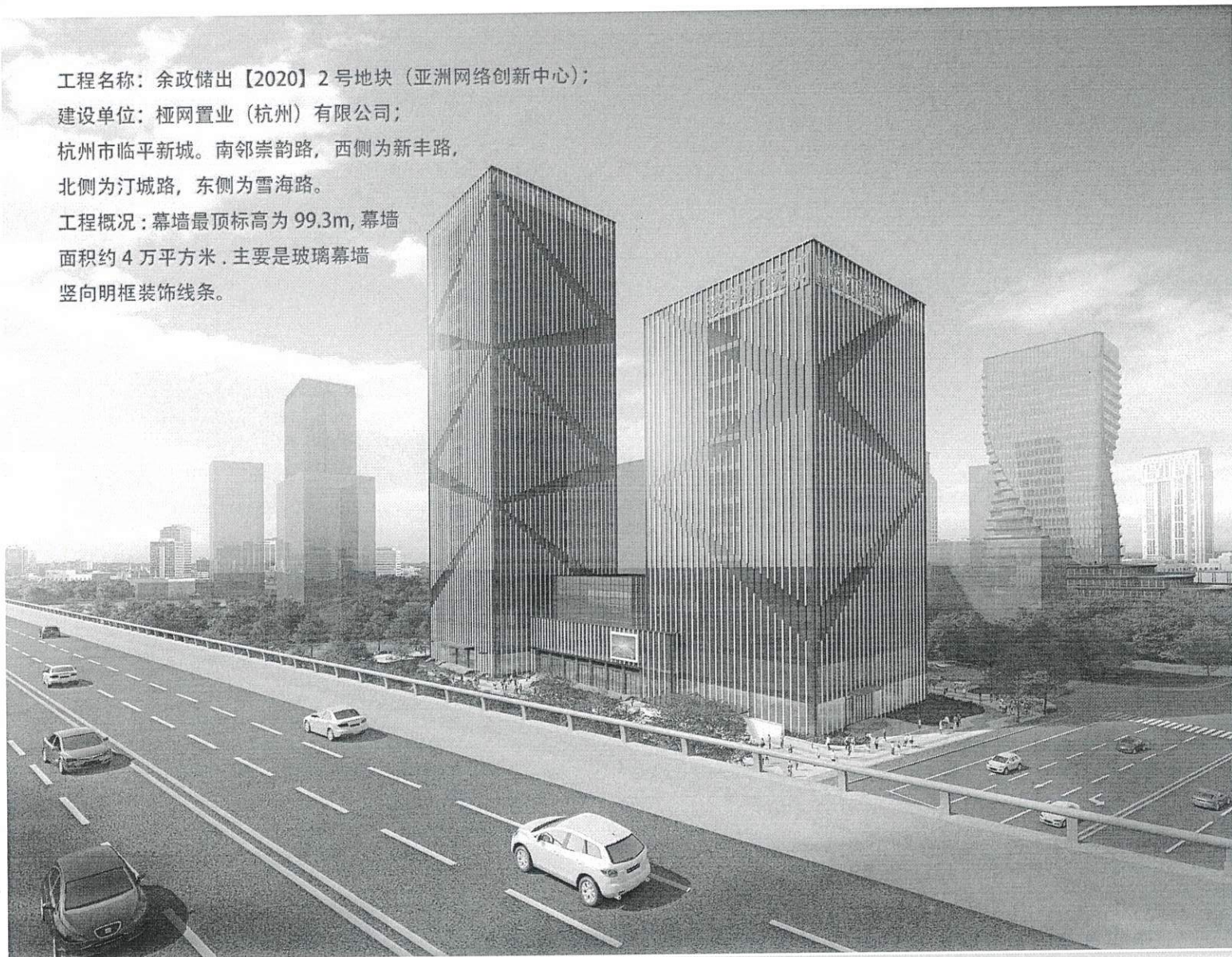
工程名称：余政储出【2020】2号地块（亚洲网络创新中心）；

建设单位：桤网置业（杭州）有限公司；

杭州市临平新城。南邻崇韵路，西侧为新丰路，

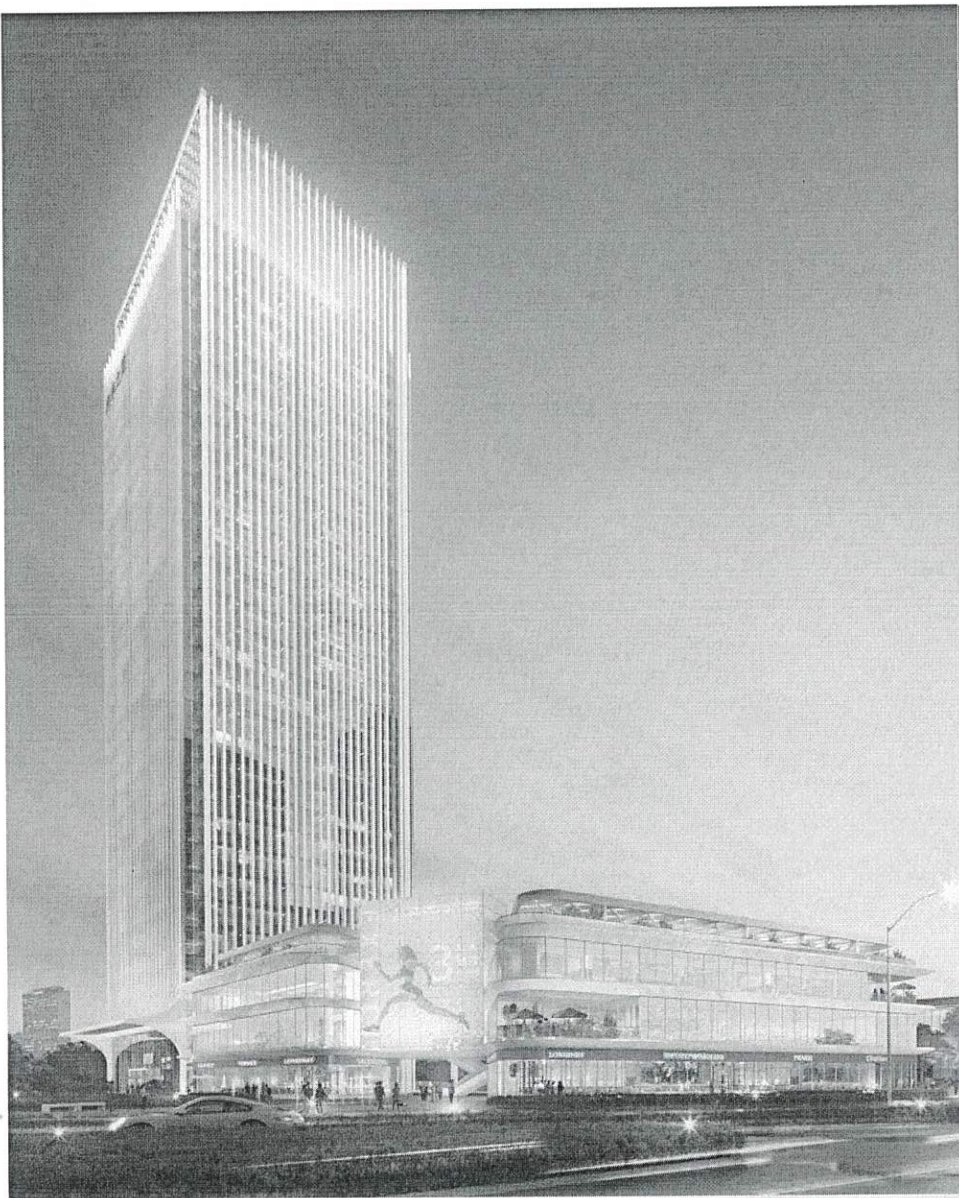
北侧为汀城路，东侧为雪海路。

工程概况：幕墙最顶标高为 99.3m，幕墙面积约 4 万平方米，主要是玻璃幕墙竖向明框装饰线条。



设计案例

临平 杰丰大厦



工程名称：国家林草装备科技创新园（一期）工程建设项目；

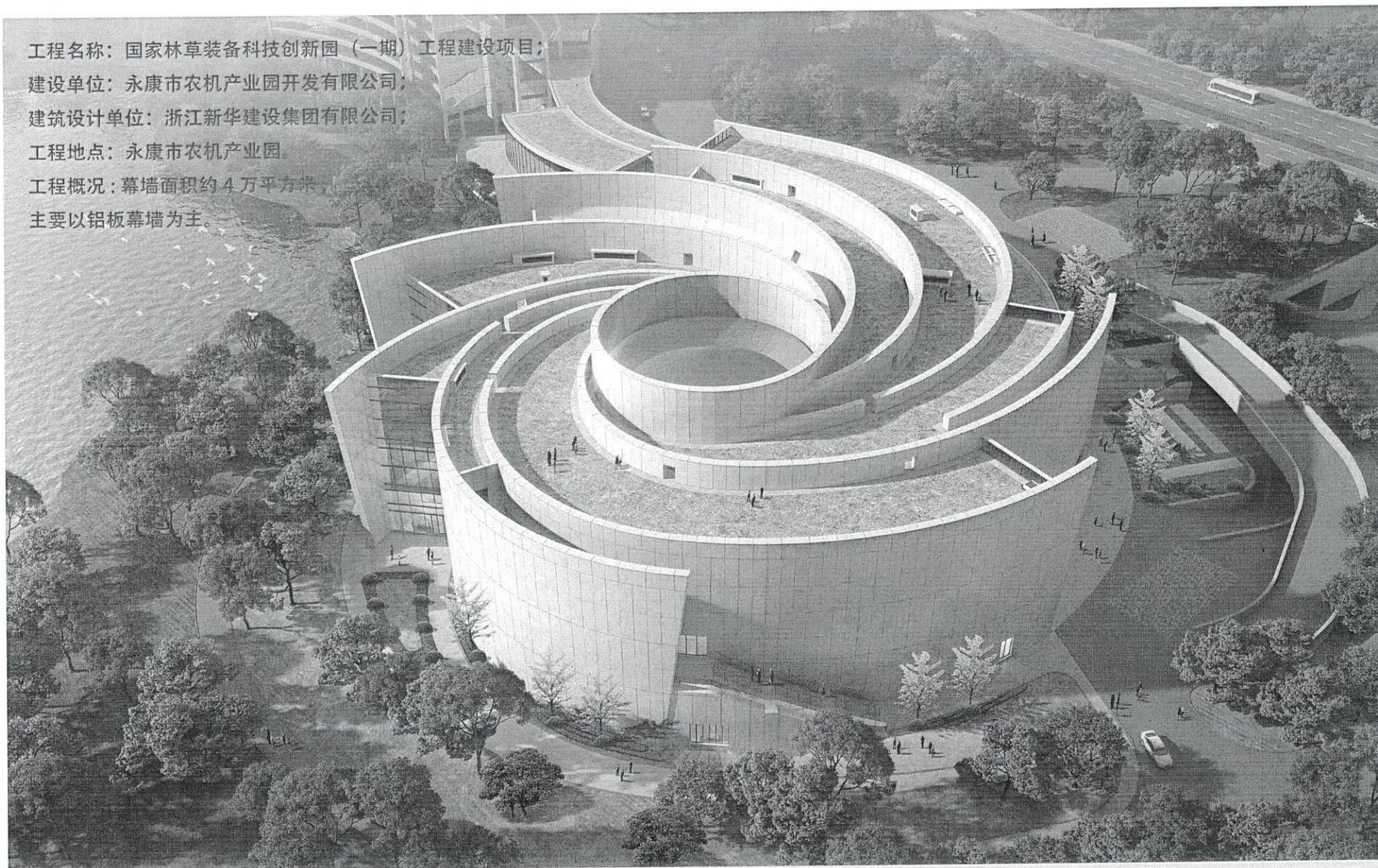
建设单位：永康市农机产业园开发有限公司；

建筑设计单位：浙江新华建设集团有限公司；

工程地点：永康市农机产业园。

工程概况：幕墙面积约4万平方米，

主要以铝板幕墙为主。



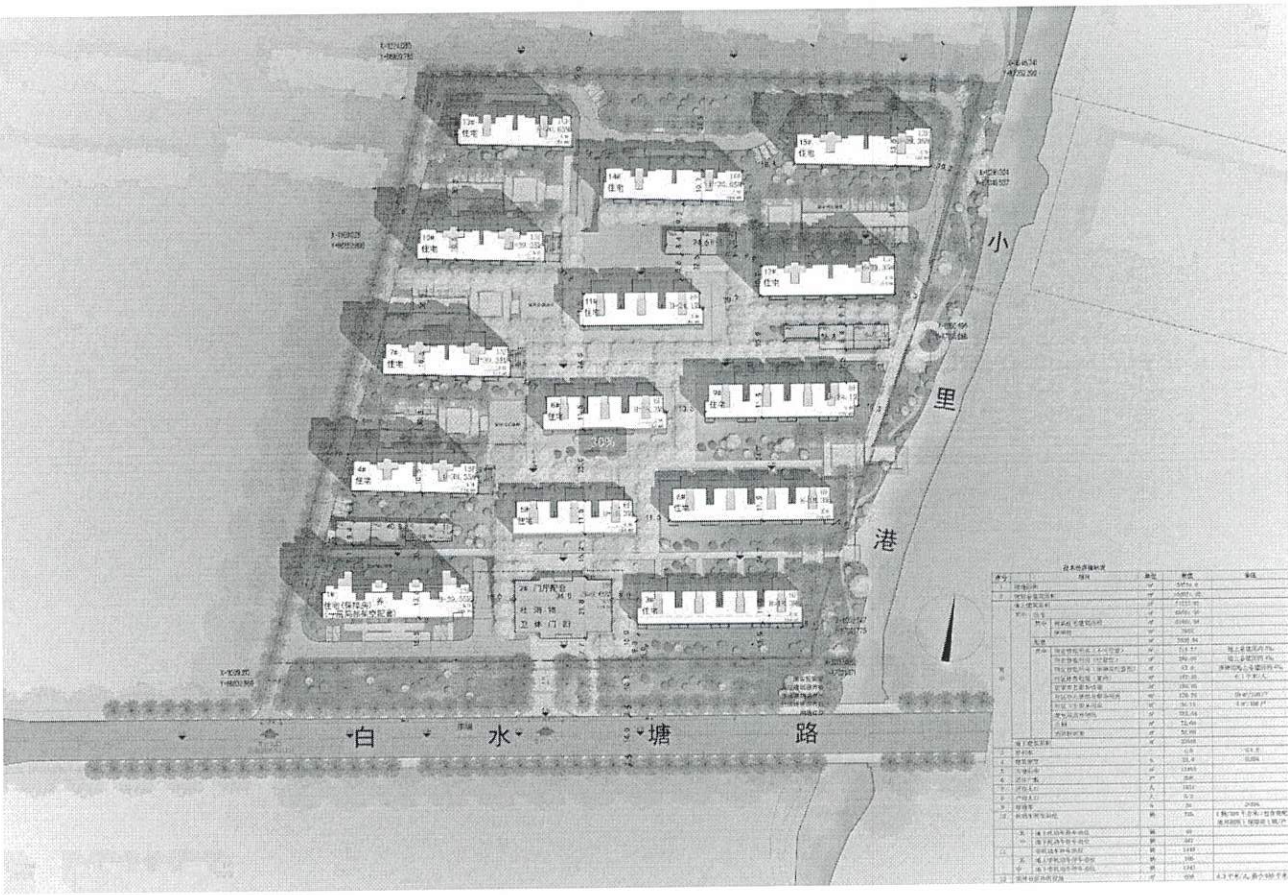
第二部分

项目概况及主要规范

项目概况及主要规范

工程名称：汇集公馆

- 工程名称：汇集公馆
- 建设单位：嘉善荣安置业有限公司
- 工程规模：主要由14个住宅单体加其它配套用房组成
- 建筑类型：住宅
- 结构类型：框架剪力墙结构
- 抗震设防烈度：6度；
- 地面粗糙度：C类
- 基本风压：0.45KN/m2（50年一遇）,基本雪压：0.35KN/m2（50年一遇）
- 本次主要设计项：石材幕墙，铝板幕墙



【总平图】

第三部分

项目效果展示

幕墙鸟瞰效果图



序号	项目	单位	数量	备注
1	总建筑面积	m²	107750.00	
2	地上总建筑面积	m²	100771.00	
3	地下总建筑面积	m²	7079.00	
4	住宅	m²	88880.00	
5	商业	m²	22000.00	
6	车库	m²	7079.00	
7	其他	m²	2000.00	
8	物业管理用房	m²	200.00	
9	社区用房	m²	200.00	
10	居委会用房	m²	200.00	
11	社区卫生服务站	m²	200.00	
12	社区文化活动室	m²	200.00	
13	社区图书阅览室	m²	200.00	
14	社区健身室	m²	200.00	
15	社区老年活动室	m²	200.00	
16	社区托儿所	m²	200.00	
17	社区服务站	m²	200.00	
18	社区警务室	m²	200.00	
19	社区综合管理用房	m²	200.00	
20	社区用房	m²	200.00	
21	社区用房	m²	200.00	
22	社区用房	m²	200.00	
23	社区用房	m²	200.00	
24	社区用房	m²	200.00	
25	社区用房	m²	200.00	
26	社区用房	m²	200.00	
27	社区用房	m²	200.00	
28	社区用房	m²	200.00	
29	社区用房	m²	200.00	
30	社区用房	m²	200.00	
31	社区用房	m²	200.00	
32	社区用房	m²	200.00	
33	社区用房	m²	200.00	
34	社区用房	m²	200.00	
35	社区用房	m²	200.00	
36	社区用房	m²	200.00	
37	社区用房	m²	200.00	
38	社区用房	m²	200.00	
39	社区用房	m²	200.00	
40	社区用房	m²	200.00	
41	社区用房	m²	200.00	
42	社区用房	m²	200.00	
43	社区用房	m²	200.00	
44	社区用房	m²	200.00	
45	社区用房	m²	200.00	
46	社区用房	m²	200.00	
47	社区用房	m²	200.00	
48	社区用房	m²	200.00	
49	社区用房	m²	200.00	
50	社区用房	m²	200.00	
51	社区用房	m²	200.00	
52	社区用房	m²	200.00	
53	社区用房	m²	200.00	
54	社区用房	m²	200.00	
55	社区用房	m²	200.00	
56	社区用房	m²	200.00	
57	社区用房	m²	200.00	
58	社区用房	m²	200.00	
59	社区用房	m²	200.00	
60	社区用房	m²	200.00	
61	社区用房	m²	200.00	
62	社区用房	m²	200.00	
63	社区用房	m²	200.00	
64	社区用房	m²	200.00	
65	社区用房	m²	200.00	
66	社区用房	m²	200.00	
67	社区用房	m²	200.00	
68	社区用房	m²	200.00	
69	社区用房	m²	200.00	
70	社区用房	m²	200.00	
71	社区用房	m²	200.00	
72	社区用房	m²	200.00	
73	社区用房	m²	200.00	
74	社区用房	m²	200.00	
75	社区用房	m²	200.00	
76	社区用房	m²	200.00	
77	社区用房	m²	200.00	
78	社区用房	m²	200.00	
79	社区用房	m²	200.00	
80	社区用房	m²	200.00	
81	社区用房	m²	200.00	
82	社区用房	m²	200.00	
83	社区用房	m²	200.00	
84	社区用房	m²	200.00	
85	社区用房	m²	200.00	
86	社区用房	m²	200.00	
87	社区用房	m²	200.00	
88	社区用房	m²	200.00	
89	社区用房	m²	200.00	
90	社区用房	m²	200.00	
91	社区用房	m²	200.00	
92	社区用房	m²	200.00	
93	社区用房	m²	200.00	
94	社区用房	m²	200.00	
95	社区用房	m²	200.00	
96	社区用房	m²	200.00	
97	社区用房	m²	200.00	
98	社区用房	m²	200.00	
99	社区用房	m²	200.00	
100	社区用房	m²	200.00	

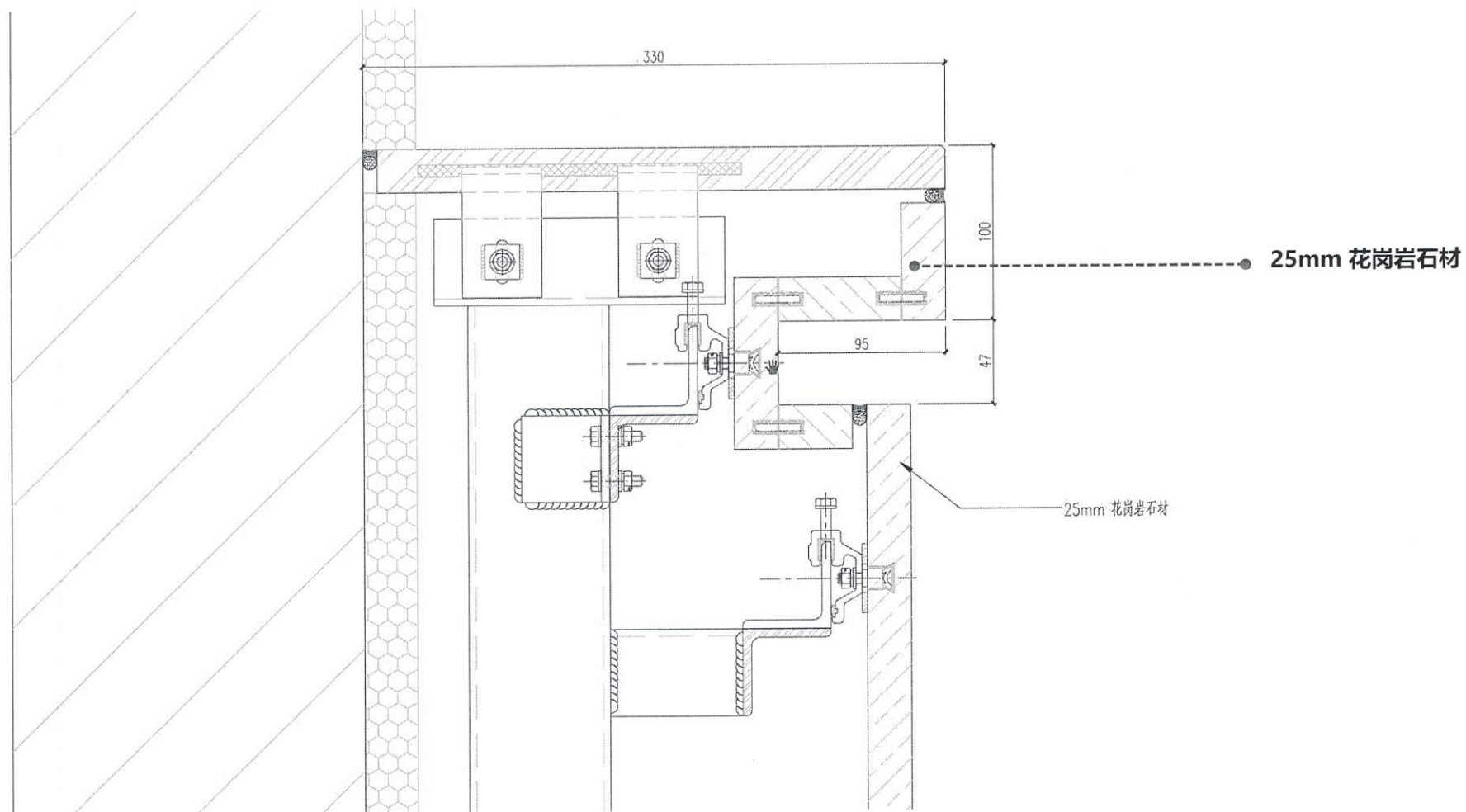
幕墙立面效果图



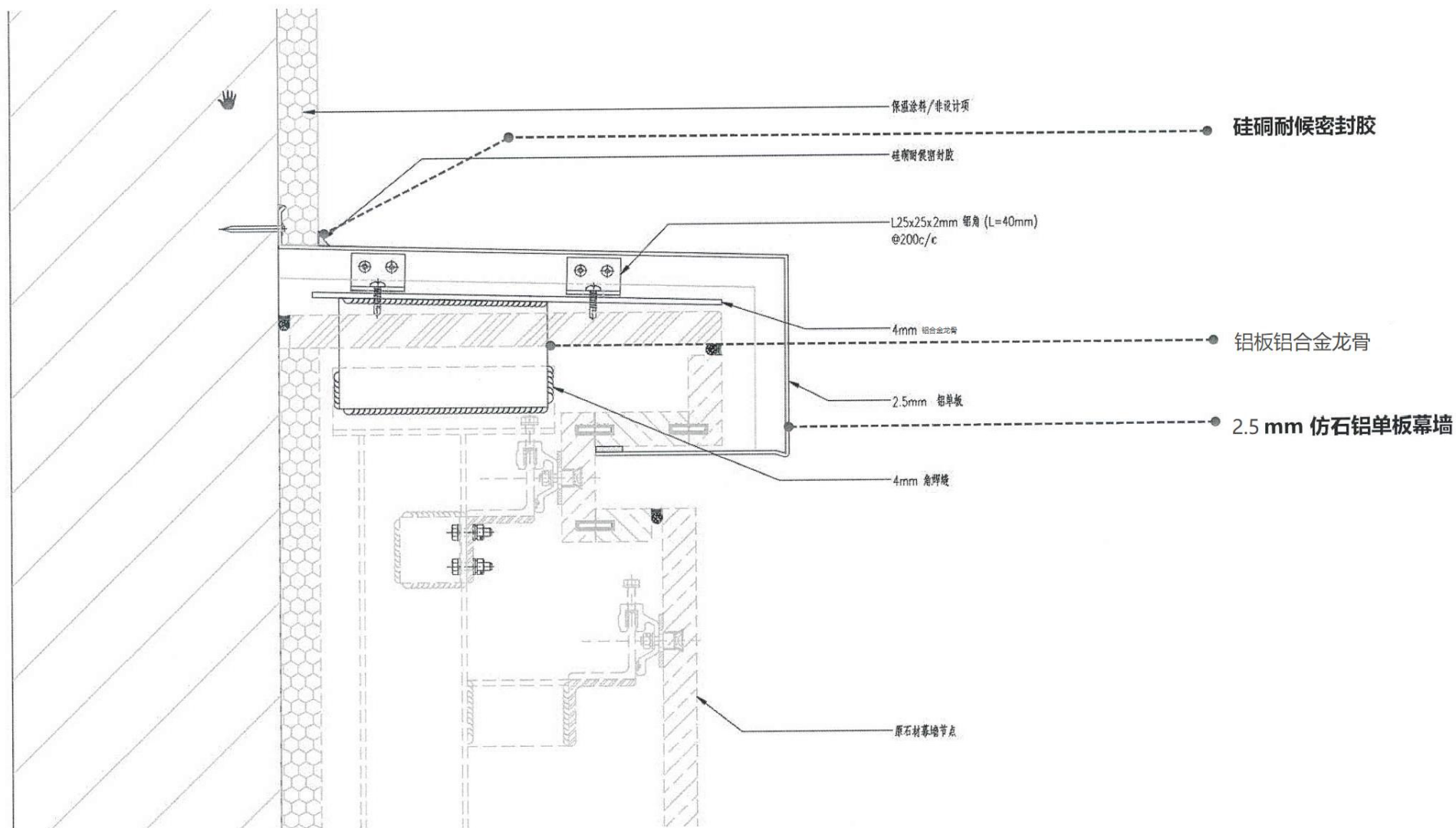


第四部分

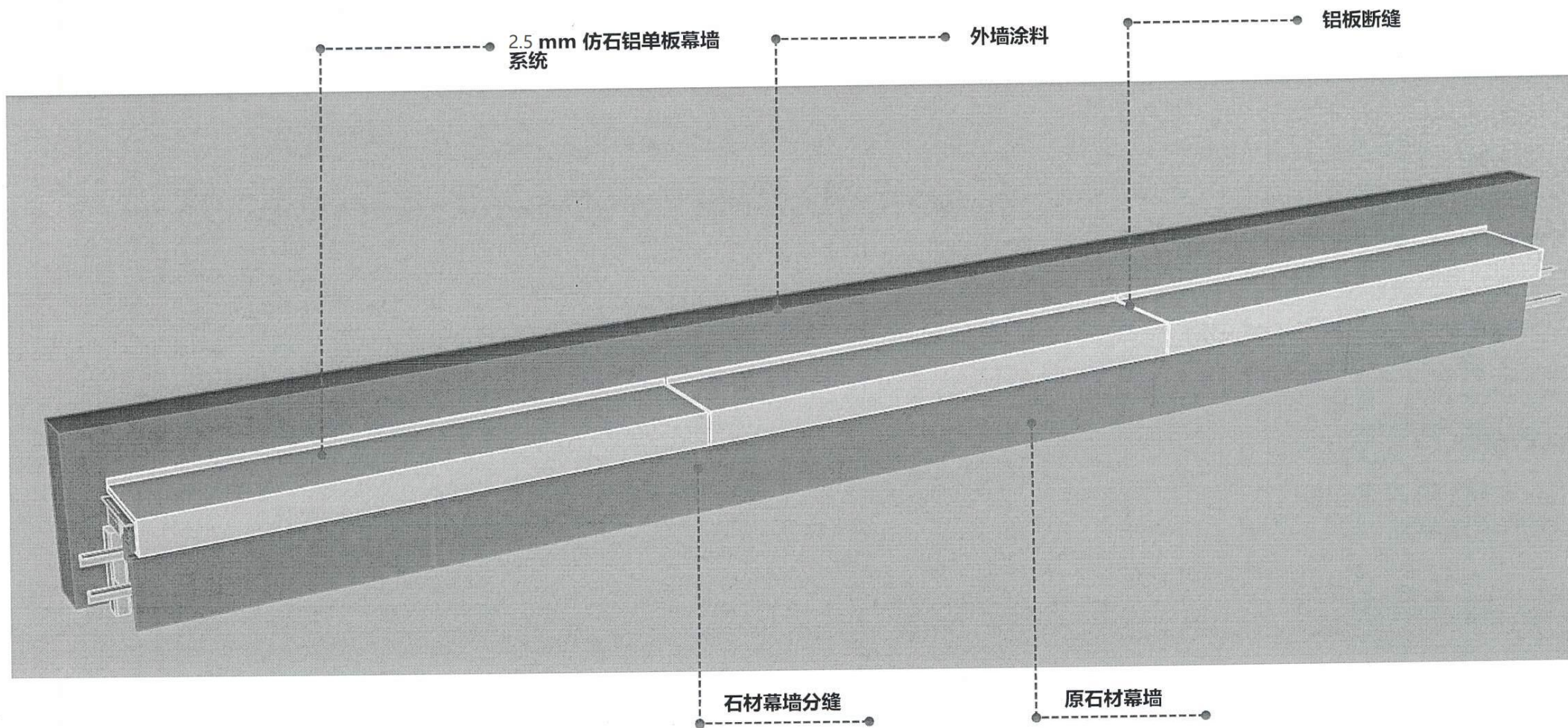
改造做法简介

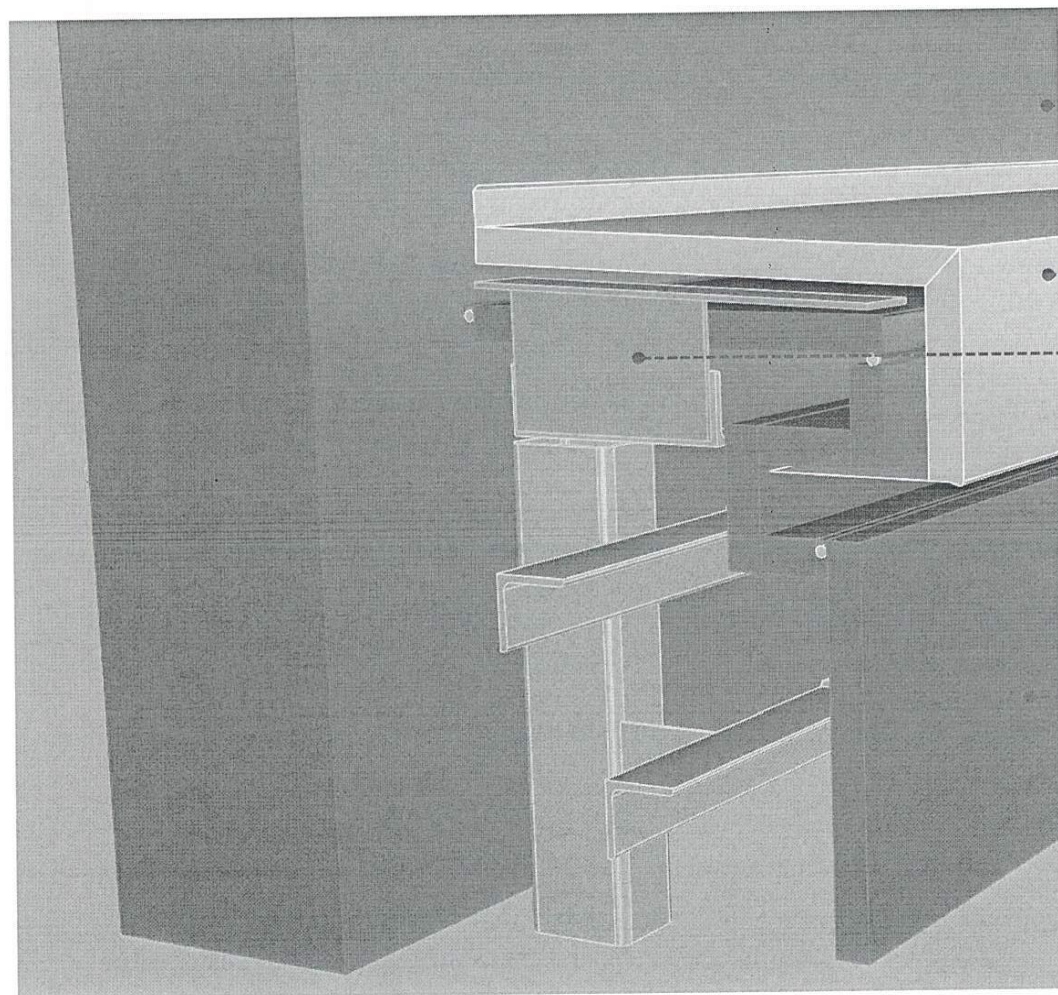


改造前幕墙节点



改造后幕墙节点



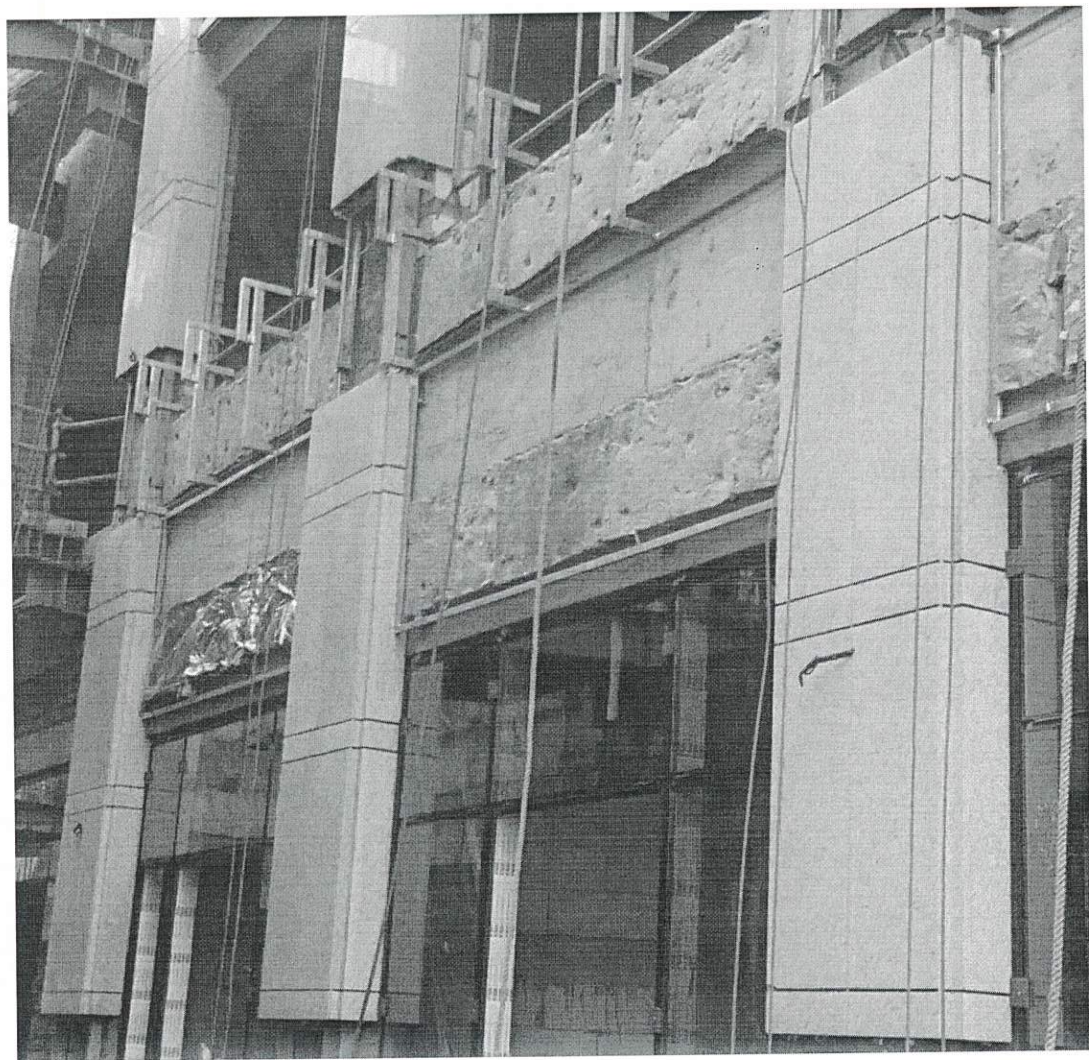


● 外墙涂料

● 2.5 mm 仿石铝单板幕墙

● 铝板铝合金龙骨

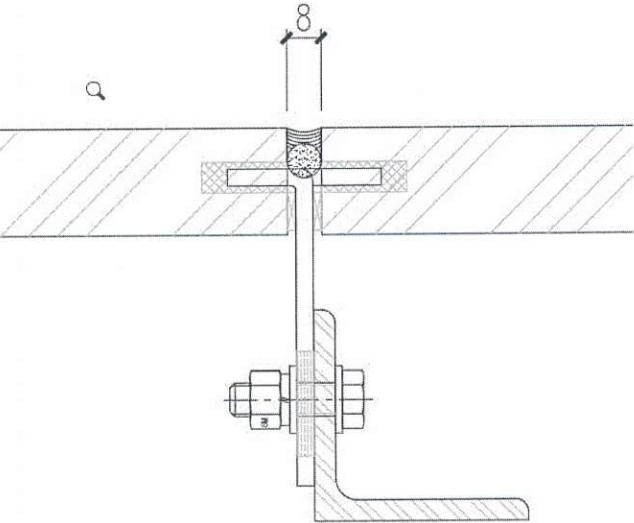
● 原石材幕墙



仿石铝板幕墙实景案例

防水对比

◎石材幕墙



石材幕墙朝天缝做法

两者对比的区别：

1.石材幕墙的板块分格最大约1200~1500mm

铝板幕墙板块分格可做到5000mm左右。

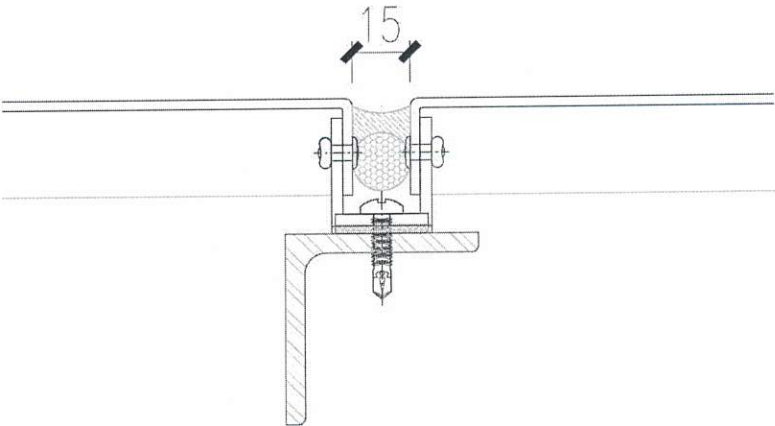
此项对比的结构是，分缝越少肯定越不容易漏水，因此改为铝板幕墙不易漏水。

2.石材幕墙的胶缝约为6mm~8mm，铝板幕墙胶缝为12mm~15mm，6mm~8mm的胶缝，当幕墙体系因热胀冷缩或其它沉降原因发生微变形时，6~8mm的胶缝无法有效的吸收变形，导致胶缝开裂产生漏水。

铝板幕墙胶缝为12~15mm，加上铝板材质本身比石材软，当有变形时，会跟着胶一起变形，不易发生胶缝开裂。

综上两点：铝板幕墙做朝天缝不容易漏水。

◎铝板幕墙



铝板幕墙朝天缝做法

屋面渗水维修方案



现状屋面



铝板幕墙朝天缝做法

屋面渗水维修方案

处理方案（全面维修）

- 铲除屋面原破损空鼓老旧改性沥青卷材，清理干净
 - 5厚聚合物防水砂浆找平
 - 人工冲洗基层浮灰，并清除明水
 - 0.6mm厚高耐候隔热屋面防水涂料（底涂）
 - 0.6mm厚高耐候隔热屋面防水涂料（中涂）
 - 铺贴缝织聚酯布100g/m²
 - 0.3mm厚高耐候隔热屋面防水涂料（面涂）
-

屋面修补方法



面层粉刷找平



防水涂料涂刷

外墙渗水修补方案

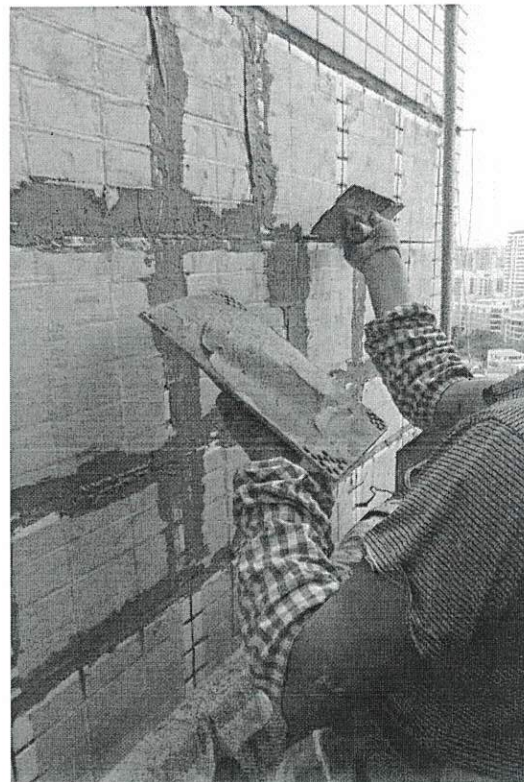
处理方案

- 外墙凿除疏松、起皮、开裂、空鼓部位
 - 局部空鼓抗裂砂浆修补
 - 局部20mm聚苯颗粒保温浆料恢复，外贴钢丝网层（锚栓）
 - 满刮2mm抗裂砂浆，内压160g/m³耐碱玻纤网格布（两遍成活）
 - 满刮外墙柔性耐水腻子两道
 - 外墙防水装饰一体化涂料三道
-

外墙渗水修补方案



实例图片（凿除至基层）



实例图片（凿除至基层）

优劣分析

方案

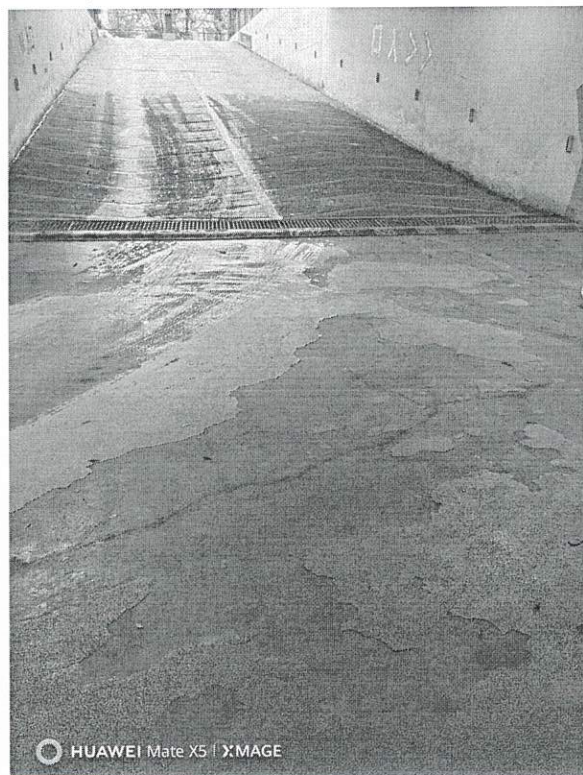
- 优势
 - 空鼓处理较为全面，修补点位渗水概率较小
 - 完成后相对色差较小
 - 劣势
 - 施工周期相对较长
 - 外墙铲除过程中对下部绿化等存在损伤
 - 真石漆因新老问题，仍存在色差
-

地下室渗漏修补方案



• 处理方案

- 清理地下室渗漏位置表面
- 采用高压注浆方式注入聚合物防水浆料
- 注浆完成后检测渗漏情况
- 面层视甲方情况决定是否进行面层修补



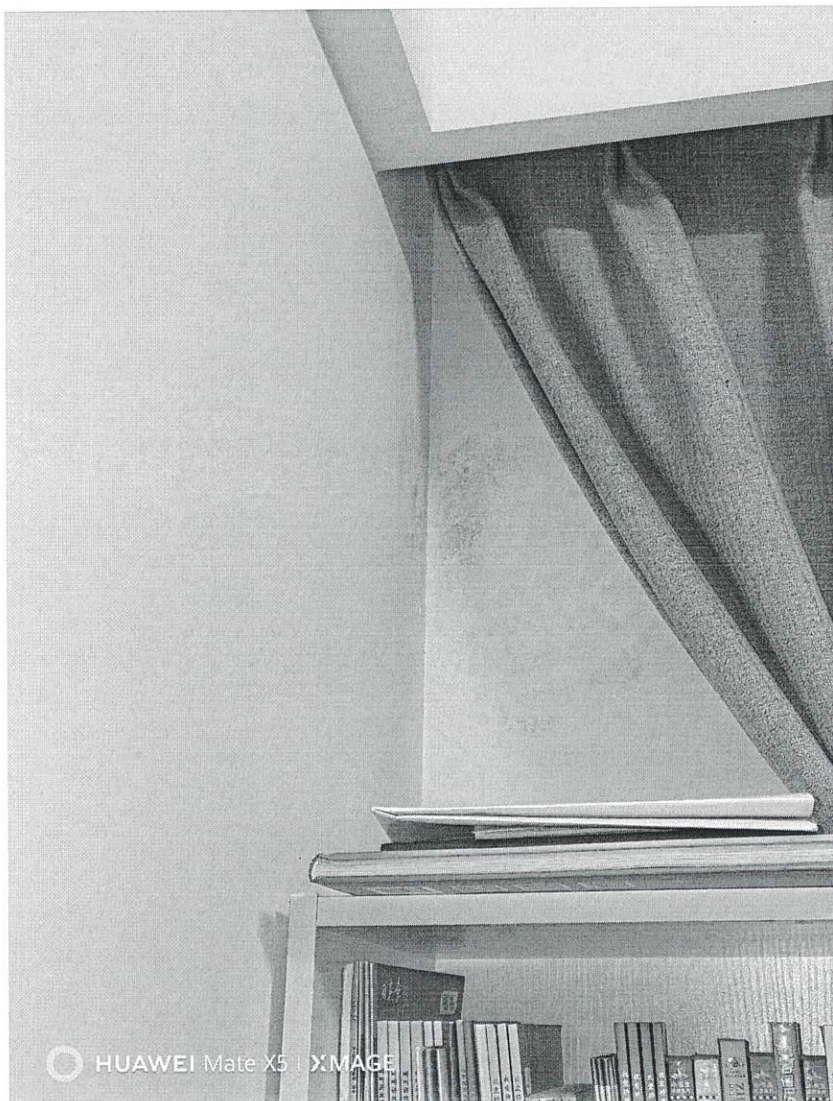
地下室修复方案

一：行车道修复方案

- (1).对起皮的地面采用表面凿除3mm处理
- (2).披刮专用修复界面剂
- (3).使用水泥基自流平找平，厚度3mm
- (4).涂刷环氧树脂地坪漆（拉毛处理）

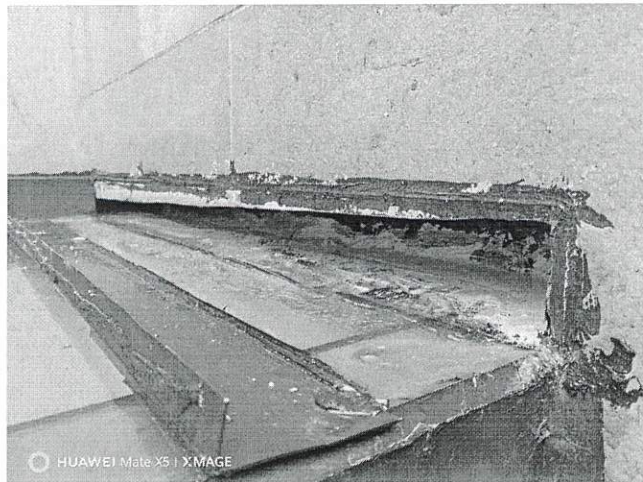
二：停车位修复方案

- (1).对起皮的地面打磨抛光
- (2).披刮专用修复界面剂
- (3).涂刷环氧树脂地坪漆



室内墙面修复方案

1. 确保外墙不再渗漏再进行修复
2. 对已经污染的墙面进行腻子粉铲除（铲到基层为止）
3. 墙面滚涂专用界面剂
4. 批刮2遍腻子粉进行找平（地下室需采用防水腻子）
5. 等待腻子完全干透之后砂纸打磨平整
6. 滚刷底漆一遍，面漆两遍（注：每次滚涂前需确保前一遍刷漆已经干透）

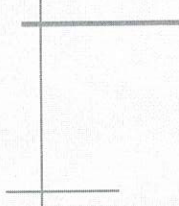


采光井渗漏修复方案

1. 基层表面清理干净
2. 玻璃与墙面采用硅酮密封胶处理

技术指标统计汇总表

楼号	修复类型	面积 (m²)	备注: 具体详见测绘报告 (编号: ZCJSCG2025001-1)
	铝板线条总面积	1809.95	原石材线条拆除
	外墙渗漏水面积	69.11	
	地下室车道修复面积	5987.03	
	地下室停车位修复	3104.84	
	地面开裂渗漏水面积	980.63	
	墙面涂料维修	4698.6	
	屋面防水面积	6241.11	
	窗框及采光井四周打胶	1188.24	
	标线	815.19	
	标记	82个	方向综合考虑
	减速带	156.61m	
	聚氨酯注浆	1500个	



专业，专注，高效，服务！

谢谢大家！