

# 建筑玻璃幕墙检测方案（总 4 页）

Word 版获取：<https://coyis.com/?p=37464>

更多施工方案：<https://coyis.com/?p=16801>

--本页仅作为文档封面，使用时请直接删除即可--

--内页可以根据需求调整合适字体及大小--

# 大厦建筑玻璃幕墙

## 检测维保内容

### 1、检测内容

- a、幕墙面板有无松动或损坏。
- b、幕墙连接件、金属挂件、螺栓等是否连接可靠。
- c、密封胶、结构胶、密封胶条有无脱胶、开裂、起泡、老化等损坏现象。
- d、开启部分是否启闭灵活，五金附件是否有功能障碍或损坏，松动等。
- e、幕墙排水系统是否畅通。

### 2、维保内容

- a、对整个大厦外幕墙的面材（石材面材、金属面材、玻璃面材）进行检测。
- b、对幕墙的局部龙骨、五金件、以及其他金属构件进行除锈处理。
- c、对门、窗、幕墙开启部位五金件定期加注中性润滑油。
- d、对施加预应力的拉杆或拉索结构的幕墙进行预拉力检测和调整。
- e、对功能幕墙的检测。

### 3、维修内容

- a、包括自爆玻璃、失效的中空玻璃更换。
- b、对石材幕墙、金属幕墙损坏进行更换和修复。
- c、对易损五金件更换。
- d、对室外硅酮密封胶、开启部位密封胶条更换和维修（漏水维修）。
- e、对使用过程中，幕墙的更改（增加开启扇、门、通风百叶、面材更改等）。

## 三、检测维保内容

### 1、检测内容

- a、幕墙面板有无松动或损坏。

面板的排查是整体幕墙巡检中最重要的一环，因其外露的原因，因此会直接影响到幕墙的外立面效果及正常功能性的使用。同时面板的破损会给幕墙使用过程中造成极大的安全隐患。面板的细小裂纹在风压荷载及自身荷载之下很容易造成面板的破碎，严重情况会产生高空脱落。

b、幕墙连接件、金属挂件、螺栓等是否连接可靠。

幕墙的连接件、金属挂件、螺栓都是幕墙的主要传力部位。就像人体关节一样，这些地方在幕墙的长期使用中可能出现松动现象。

c、密封胶、结构胶、密封胶条有无脱胶、开裂、起泡、老化等损坏现象。

密封胶失效后的主要问题就是雨水将从玻璃与框的缝隙中渗入，内墙遭雨水浸，墙漆剥落、起皮、返碱等。除此之外也会导致漏风现象出现。其具体表现为密封胶的开裂、气泡等。

d、开启部分是否启闭灵活，五金附件是否有功能障碍或损坏，松动等。

窗五金配件损坏一般表现为：五金配件固定不牢固、松动脱落，滑轮、滑撑铰链等损坏，启闭不灵活等。开启部分在用户平时使用幕墙中接触最频繁、使用率最高的，再加上有些用户没有注意到轻关轻开，使用中的硬关硬开，更加缩短了开启扇的使用寿命。开启扇过大也是导致其损坏的主要原因。上悬窗的开启上常出现在伸缩臂和执手上，而内开和内导的开启窗，通常损坏的地方是铰链、锁点、以及执手。

e、幕墙排水系统是否畅通。

检查幕墙排水系统，当发现堵塞及时疏通，天沟处在雷雨季节应预先检查（每年雷雨季节进行检查）

## 2、维保内容：

a、对幕墙的局部龙骨、五金件、以及其他金属构件进行除锈处理，第局部的面板进行翻新（少于 3 平米）。

沾污程度	表面材料	清洗工具及清洗剂	具体方法	备注

严重 沾污 外加 锈蚀	石材 面材	Scotch Bright 清洗剂 中性洗 涤剂	用浸过清洗剂或中性洗涤剂（防水性或防油性的防护剂）的 Scotch Bright 沿着剂液挤去或刷子滚动的方向擦去表面的污斑再用水冲洗表面，最后用干布揩干。	
	金属 板面 材	用冷喷涂 工具，利 用蜘蛛人 高空作 业。	先利用专业清洗药剂在金属版面上除去污浊的东西，然后在用清水洗净，再把水剂擦干。再将原有的喷涂磨掉。最后采用冷喷的方法，从新对面材进行喷涂。	
	其他 金属 构件	漆料清 洁剂	用漆面清洁剂清除表面上的污斑。	

b、对幕墙开启部位五金件定期加注中性润滑油。

由于幕墙开启部位的使用率较高，有时操作不当，再加上灰尘的进入。导致幕墙开启不灵活、推不动、关不严等现象，造成幕墙开启器的使用寿命减短。为了解决上述问题。

c、对施加预应力的拉杆或拉索结构的幕墙进行预拉力检测和调整。

选用预应力专业的设备仪器对预应力拉杆拉索进行预应力检测。

d、对功能幕墙的检测。

对功能幕墙，如双层呼吸式幕墙、光电幕墙、电动开启、以及排烟装置等进行功能检测。

### 3、维修内容

a、包括自爆玻璃、失效的中空玻璃更换。

玻璃的自爆现象最为频繁是出现在玻璃出场后的 4-5 年间，自爆率约为千分之三，玻璃自爆原因大致分为三种：

一是外在原因，玻璃热应力自爆，一般是来自玻璃本体部位不均匀所致。玻璃上墙后，在阳光直接照射下，玻璃吸收阳光的红外光和部分可见光，这些光在玻璃体内转化为热能，使玻璃本体温度升高并形成玻璃四周的热膨胀。如玻璃镶嵌在铝合金框内部，玻璃被镶部份不能受到暴露在框外暴露同样照射，因此导致暴露整体受热不均，内部热应力形成，玻璃中区的热膨胀对玻璃边缘产生张应力，此张应力大于玻璃的抗张强度，就会造成玻璃的破裂；

二是由玻璃中可见缺陷引起的自爆，例如结石、砂粒、气泡、夹杂物、缺口、划伤、爆边等；

三是由玻璃中硫化镍（NiS）杂质膨胀引起的自爆。

b、对石材幕墙、金属幕墙损坏进行更换和修复。

石材面板及金属面板通常情况下不会自己损坏。但同时石材具易碎性、自重大、易受侵蚀等特点。石材的自重过大、石材的版面过大、石材的局部受力不均匀（开槽或打孔处）都会影响到其正常使用。石材面材也会出现裂纹，同时制造高空危险。

c、对易损五金件更换。

当五金件无法正常使用时，如开不开、关不上，甚至开启高空坠落等情况。我司接到业主通知后维修人员在 1-4 小时内上门了解具体情况，调查损坏原因。

d、对室外硅酮密封胶、开启部位密封胶条更换和维修（漏水维修）。

在使用过程中，由于常年暴露在室外，遭受太阳的暴晒，气候变化的侵蚀，使得密封胶出现老化、失效、开裂等现象。密封胶条产生老化、脱落等现象。从而导致幕墙产品出现漏水、漏风等现象。

e、对使用过程中，幕墙的更改（增加开启扇、门、通风百叶、面材更改等）。

在使用过程中，业主对幕墙的整改，如增加开启扇、门、通风百叶、面材的更换并做出整改方案、报价。