建筑装饰行业工程建设
中国建筑装饰协会标准

建筑装饰装修工程维修与保养标准

Standards for repair and maintenance of
building decoration engineering

T/CBDA 53-2021

批准机构：中国建筑装饰协会
施行日期：2021年9月1日

中国建筑工业出版社

2021 北 京

建筑装饰行业工程建设
中国建筑装饰协会标准
建筑装饰装修工程维修与保养标准
Standards for repair and maintenance of
building decoration engineering
T/CBDA 53－2021

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路9号）
各地新华书店、建筑书店经销
北京建筑工业印刷厂制版
印刷

*

开本：850毫米×1168毫米 1/32 印张：1¾ 字数：45千字
2021年9月第一版 2021年9月第一次印刷
定价：**28.00**元
统一书号：15112·37452

本社网址：http：//www. cabp. com. cn
网上书店：http：//www. china-building. com. cn

关于发布建筑装饰行业工程建设
中国建筑装饰协会标准《建筑装饰装修工程
维修与保养标准》的通知

中装协〔2021〕51 号

根据中国建筑装饰协会 2019 年 7 月 31 日《关于 2019 年（第十六批）建筑装饰行业工程建设 CBDA 标准立项的批复》要求，按照《中国建筑装饰协会标准（CBDA 标准）管理办法》（中装协［2019］108 号）的规定，由深圳市宝鹰建设集团股份有限公司主编并会同有关单位共同编制的《建筑装饰装修工程维修与保养标准》，批准为中国建筑装饰协会（China Building Decoration Association，缩写 CBDA）标准，编号为 T/CBDA 53−2021，自 2021 年 9 月 1 日起施行。

本标准是我国建筑装饰行业工程建设的团体标准，供市场自愿采用。根据住房和城乡建设部办公厅《关于培育和发展工程建设团体标准的意见》（建办标［2016］57 号）的要求，团体标准经建设单位、设计单位、施工单位等合同相关方协商同意并订立合同采用后，即为工程建设活动的依据，必须严格执行。

本标准由中国建筑装饰协会负责管理，由深圳市宝鹰建设集团股份有限公司负责具体技术内容的解释，中国建筑装饰协会标准编制工作委员会办公室委托中国建筑工业出版社出版发行。

中国建筑装饰协会

2021 年 6 月 8 日

前　言

根据中国建筑装饰协会2019年7月31日《关于2019年（第十六批）建筑装饰行业工程建设CBDA标准立项的批复》的要求，按照《中国建筑装饰协会标准（CBDA标准）编制管理办法》（中装协〔2019〕108号）的规定，由深圳市宝鹰建设集团股份有限公司主编并会同有关单位，共同编制了本标准。

本标准在编制过程中，编委会进行了深入的调查研究，认真总结实践经验，吸收国内外相关标准和先进技术经验，并在广泛征求意见的基础上，通过反复讨论、修改与完善，经审查专家委员会审查定稿。

根据2021年1月26日科学技术部西南信息中心查新中心对本标准出具的科技查新报告和2021年3月24日送审稿审查会纪要给予本标准的评价，本标准系国际首创，填补了我国建筑装饰行业标准的空白，达到了国际领先水平。

本标准共分为6章和6个附录，主要技术内容包括：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 合同与档案；5. 维修；6. 保养等。

本标准某些内容涉及知识产权的具体技术问题，使用者可直接与本标准相关知识产权的持有者协商处理，本标准的发布机构不承担识别这些知识产权的责任。

本标准由中国建筑装饰协会负责管理，由深圳市宝鹰建设集团股份有限公司负责具体技术内容的解释。实施过程中如有意见或建议，请寄送深圳市宝鹰建设集团股份有限公司（地址：广东省深圳市福田区车公庙泰然四路303栋4楼，邮政编码：518040，E-mail：by@szby.cn），以供修订时参考。

本 标 准 主 编 单 位：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司

本 标 准 参 编 单 位：杭州圣大控股有限公司

深圳市建筑装饰（集团）有限公司
深圳市建艺装饰集团股份有限公司
浙江亚厦装饰股份有限公司
苏州广林建设有限责任公司
安徽安兴装饰工程有限责任公司
深圳市建筑科学研究院股份有限公司
深装总建设集团股份有限公司
广东省建筑装饰工程有限公司
上海市建筑装饰工程集团有限公司
广西水利电力职业技术学院
广东优冠生物科技有限公司
深圳市郑中设计股份有限公司
深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市维业装饰集团股份有限公司
深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
深圳市华南装饰集团股份有限公司
德泰建设有限公司
广州市第二装修有限公司
深圳瑞和建筑装饰股份有限公司
北京市金龙腾装饰股份有限公司
百合盛华建筑科技有限公司
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司
江苏信息职业技术学院

本标准主要起草人员：王建国 于泳波 景士云 吴 昊
洪平清 马 毅 吴 社 眭伟华
高 峣 李红英 蓝建勋 连 珍
韦清权 沈 晖 林 铮 徐 晖
赖德建 林国栋 黄宝华 颜景丽
陈 健 黄和桂 谢宝英 吴书忠
冯黎喆 张克纯 陈桓丽 殷小尉

本标准主要审查人员：熊　伟　施敬林　刘忠伟　胡本国
郑翼龙　张广利　张春雷

目　次

Contents

1 总　　则

1.0.1　为规范建筑装饰装修工程的维修与保养，提高维修与保养水平，制定本标准。

1.0.2　本标准适用于公共建筑装饰装修工程竣工验收合格后的维修与保养。

1.0.3　建筑装饰装修工程维修与保养除应执行本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术　　语

2.0.1 维修　repair

通过修复和更换等措施，使建筑装饰装修成品恢复使用功能、安全性能及装饰效果的过程。

2.0.2 保养　maintenance

通过指导正确使用、检查、清洁与养护等措施，使建筑装饰装修成品保持使用功能、安全性能及装饰效果的过程。

3 基本规定

3.0.1 维修与保养的信息管理应符合下列规定：

1 委托单位应建立维修与保养档案；

2 维修与保养前，维修单位和保养单位应查阅维修与保养档案；

3 维修单位和保养单位应提供维修与保养过程中的信息资料；

4 委托单位应及时更新维修与保养档案。

3.0.2 建筑装饰装修成品应正确使用。

3.0.3 维修与保养作业不得影响建筑物的正常使用。

3.0.4 维修与保养的作业人员应经过培训，特殊岗位作业人员应具备相应的从业资格证书并持证上岗。

3.0.5 维修与保养更换材料或设备时，宜使用备品、备件。备品、备件不足时，宜选择相同材质、颜色及规格型号的材料和设备。

3.0.6 维修与保养应根据作业特点与环境特征，合理选择作业机械、机具、用品。

3.0.7 维修与保养应采取安全、节能、环保措施。

3.0.8 在不降低使用功能和安全性能的前提下，维修与保养宜采用新材料、新设备、新工艺、新技术。

3.0.9 维修与保养前应对周边的装饰装修成品进行保护，并应符合现行行业标准《建筑装饰装修工程成品保护技术标准》JGJ/T 427 的有关规定。

3.0.10 由其他专业工程质量问题造成的建筑装饰装修成品损坏，应在其他专业工程维修完成后，再维修装饰装修成品。

4 合同与档案

4.1 合　　同

4.1.1 维修宜签订维修合同，保养宜签订保养合同。

4.1.2 维修合同中宜包括下列内容：

1 维修范围、内容及时限；

2 责任和义务的界定；

3 维修通知响应时限；

4 费用的承担、确认和结算方式；

5 执行的标准规范；

6 维修方案的约定；

7 对维修作业人员的要求；

8 委托第三方维修的条件；

9 维修的安全、节能、环保措施的要求；

10 验收程序；

11 其他约定事项。

4.1.3 保养合同中宜包括下列内容：

1 使用要求；

2 保养范围、内容及时限；

3 责任和义务的界定；

4 费用的承担、确认和结算方式；

5 执行的标准规范；

6 保养方案的约定；

7 对保养作业人员的要求；

8 保养的材料、方法、机具选择的要求；

9 保养的安全、节能、环保措施的要求；

10 验收程序；

11 其他约定事项。

4.2 档　　案

4.2.1 维修档案宜包括下列信息：

1 建筑装饰装修工程竣工图纸及建筑信息模型（BIM）；

2 维修部位及内容；

3 材料与设备的名称、规格及型号；

4 设备、产品的使用及维护说明文件；

5 《维修记录单》；

6 影像资料；

7 《交接记录单》。

4.2.2 保养档案宜包括下列信息：

1 建筑装饰装修工程竣工图纸；

2 保养部位及内容；

3 设备、产品的使用及维护说明文件；

4 《保养记录单》；

5 影像资料；

6 《交接记录单》。

4.2.3 《维修记录单》应包含下列信息：

1 报修时间和维修时间；

2 维修部位和内容；

3 报修人和维修负责人；

4 《材料／设备明细清单》；

5 《维修作业工程量清单》。

4.2.4 《保养记录单》应包含下列信息：

1 保养时间；

2 保养部位和内容；

3 保养负责人；

4 《保养作业工程量清单》；

5 下次保养时间。

4.2.5 维修单位、保养单位变更时，委托单位应填写《交接记录单》并经委托单位、移交单位、接收单位三方负责人签字确认。《交接记录单》应包含下列信息：

1 交接时间和交接地点；

2 交接单位和交接人；

3 交接内容。

4.2.6 《维修记录单》《材料／设备明细清单》《维修作业工程量清单》《保养记录单》《保养作业工程量清单》和《交接记录单》宜按本标准附录 A ～附录 F 的格式记录。

5 维　　修

5.1 一般规定

5.1.1 维修作业前，维修单位应查勘现场，并宜编写维修方案。

5.1.2 编写维修方案前，维修单位应与委托单位商定下列内容：

1 维修用水、用电的提供；

2 维修场地提供的时间和防护要求；

3 维修的作业时间；

4 维修人员出入现场手续；

5 其他资源的提供。

5.1.3 维修方案宜包括下列内容：

1 现场情况分析；

2 维修进度计划；

3 维修人员、资金等资源的配置计划；

4 更换材料与设备的材质、颜色及规格型号；

5 维修方法和工艺；

6 成品保护和防噪声、防污染措施；

7 安全措施和应急处理预案。

5.1.4 维修方案应经委托单位批准后实施。方案变更时，应重新确认。

5.1.5 装饰装修成品发生损坏时会危及人身和财产安全，需要抢修的，维修单位应编制抢修方案。

5.1.6 抢修方案应包括下列内容：

1 维修单位负责人和联系电话；

2 维修人员安排计划；

3 维修材料和机具清单；

4 维修响应时间；

5 维修措施。

5.1.7 维修作业前应对维修人员进行技术交底和安全文明施工交底。

5.1.8 维修需更换材料、设备时，应与委托单位确认材料与设备的材质、颜色及规格型号。

5.1.9 维修作业使用的机具设备应保养良好、功能正常、操作方便、安全可靠；使用前应检查安全装置。

5.1.10 维修作业时应符合下列规定：

1 维修作业区域应在明显位置设置禁入标志，维修作业人员不得进入非作业区域；

2 维修作业相邻区域应设置防护设施；

3 维修作业不得破坏基层结构及内部管线；

4 维修区域内的机电设备、机电末端、水管、风管及线管应进行保护或规范拆装，维修作业结束时应予以复位并完整有效；

5 维修后建筑伸缩缝相近部位的变形缝应完整有效；

6 维修作业时应采取除尘、降噪措施；

7 应按产品说明书使用维修机具设备；

8 室外高空作业不得在4级及以上风力和大雨（雪）、浓雾、沙尘暴等恶劣天气下进行。

5.1.11 维修作业过程中，应对各工序进行自查；隐蔽工程质量应在验收通过后，方可进行后续工序的施工。

5.1.12 维修作业过程中，维修单位应做好维修记录。

5.1.13 维修作业完成后，委托单位应作验收。维修单位应填写《维修记录单》，并应由委托单位签字确认。

5.2 地　　面

5.2.1 整体面层地面出现下列现象且影响使用功能时，应进行维修：

1 水泥砂浆面层出现空鼓和起砂；

2 混凝土面层出现裂缝和局部松散；

3 水磨石面层出现空鼓和裂缝;

4 自流平地面出现泛砂、起泡、皱褶、空鼓、脱落;

5 卷材面层出现断裂、起鼓、脱胶、翘边。

5.2.2 板块面层地面出现下列现象且影响使用功能时，应进行维修:

1 砖面层、大理石面层、花岗石面层出现缺损、空鼓、泛碱;

2 活动地板面层出现松动和缺损;

3 地毯面层出现松动、起皱、翘边。

5.2.3 木、竹面层地面出现松动、翘曲时，应进行维修。

5.2.4 地面的维修作业应符合下列规定:

1 整体面层应维修平整并进行养护;

2 板块面层宜使用相同品种、规格和颜色的板块进行更换;

3 木、竹面层维修应牢固、平整及接缝严密;

4 不得在地暖铺管区域的地面上钻孔、切割、剔凿、电气焊等维修作业。

5.3 吊 顶

5.3.1 吊顶面层出现脱落时，应进行维修。

5.3.2 吊顶面层出现开裂、破损及翘曲且存在安全隐患或影响使用功能时，应进行维修。

5.4 饰 面 板

5.4.1 饰面板出现下列现象且存在安全隐患或影响使用功能时，应进行维修:

1 干挂饰面板松动、缺损;

2 湿贴石材、陶瓷板空鼓;

3 石材断裂、表面泛碱;

4 木板断裂、发霉。

5.4.2 饰面板的维修作业应符合下列规定:

1 饰面板宜使用相同品种、规格和颜色的板块进行更换;

2　天然石材饰面板应进行六面防护处理。

5.5　饰　面　砖

5.5.1　饰面砖出现松动、缺损及空鼓且存在安全隐患或影响使用功能时，应进行维修。

5.5.2　饰面砖的维修作业应符合下列规定：

1　饰面砖粘结材料应根据工程基体和所选用的饰面砖的要求进行选择；

2　维修部位的基体抗拉强度小于0.4MPa时，应进行加强处理；

3　粘贴施工环境温度不宜低于 5℃或高于 35℃ ；

4　宜使用相同品种、规格和颜色的饰面砖进行更换。

5.6　裱糊与软包

5.6.1　裱糊与软包出现下列现象且影响使用功能时，应进行维修：

1　壁纸、墙布受潮、发霉、脱层、鼓泡、翘角、翘边；

2　软包衬板与基层连接松动，出现翘曲、变形。

5.6.2　裱糊与软包的维修作业应符合下列规定：

1　壁纸翘角、翘边时，应先清除壁纸边角的污物，处理基层后，重新粘结压实；

2　壁纸局部鼓泡时，应采用针刺的方式排出泡内的气体，注胶重新粘结，压实、擦净；

3　壁纸和基层均损坏时，应先揭下壁纸，修整基层，封底处理，再采用相同品种、规格、颜色和花纹图案的壁纸，用胶从下往上对花拼缝，粘贴平整、牢固；

4　壁纸修换时应至少为一幅，宜为一面墙或一间顶棚，壁纸接缝不宜在阳角处。

5.7　涂饰层与抹灰层

5.7.1　涂饰层出现起皮、掉粉且影响使用功能时，应进行维修。

5.7.2　涂饰层的维修作业应符合下列规定：

1 基层应牢固，不掉粉、不起砂，无开裂、空鼓、剥离、爆裂点等缺陷；

2 腻子层凝结硬化前应避免撞击、振动和挤压，腻子层应平整、坚实、牢固，无粉化、起皮和裂缝；

3 同一墙面涂层应色调一致，色泽均匀，不得漏涂、露底、污染，接茬处不应出现明显涂刷接痕。

5.7.3 抹灰层出现脱落、开裂、空鼓且影响使用功能时，应进行维修。

5.7.4 抹灰层的维修作业应符合下列规定：

1 修补抹灰前，抹灰面层和底层应剔凿成阶梯形倒坡槎，剔凿时应避免破损隐蔽的线管、水管等管线；

2 修补抹灰前，应根据底层情况浇水湿润；补抹时，应涂刷界面剂，每层抹灰的厚度不宜大于 10mm，并应处理好接茬；

3 保温层薄抹灰维修时，不得降低维护结构保温隔热性能。

5.8 轻质隔墙

5.8.1 轻质隔墙出现下列现象时，应进行维修：

1 活动隔墙轨道与基体结构的连接或用于组装、推拉、制动的构配件松动；

2 有框玻璃板隔墙的受力杆件与基体结构的连接松动；

3 无框玻璃板隔墙的受力爪件与基体结构的连接或受力爪件与玻璃板的连接松动；

4 玻璃隔墙的玻璃开裂、缺损。

5.8.2 轻质隔墙的维修作业应符合下列规定：

1 应断开维修区域内的电源；

2 轻质隔墙局部维修时，不得降低隔墙的牢固性、稳定性和隔声效果。

5.9 细　　部

5.9.1 橱柜、窗帘盒、窗台板、门窗套、护栏和扶手、花饰等

细部出现下列现象且存在安全隐患或影响使用功能时，应进行维修：

1 木制品出现受潮、发霉、裂缝、变形和油漆面层脱落；

2 非木制品松动、翘曲、裂缝、损坏；

3 护栏及部件锈蚀、腐蚀、松动、损坏。

5.9.2 橱柜表面有划痕或破损宜进行修补处理，橱柜柜体、柜门及部件出现变形、腐蚀、破损、脱落时应更换。

5.9.3 窗台石污染物浸透到内部无法清理时应更换。

5.9.4 细部维修作业应符合下列规定：

1 木质橱柜、门窗套的表面修补处理时，应根据原位油漆的性质、颜色进行补漆的调配；维修作业时应对周边漆面进行遮蔽保护；

2 门窗套维修作业时应做好防水处理；

3 更换栏杆和扶手时，应做好安全警示和安全防护。

5.10 门　　窗

5.10.1 门窗出现下列现象时，应进行维修：

1 门窗的玻璃或框架松动；

2 门窗漏水；

3 门窗密封胶或密封胶条脱落、破损及老化等；

4 门窗玻璃破损；

5 推拉门窗的扇从滑轨脱落；

6 门窗开启扇出现松动或晃动，启闭不灵活；

7 中空玻璃窗、双层玻璃窗内起雾、结露等。

5.10.2 门窗的维修作业应符合下列规定：

1 门窗框不得使用射钉直接固定在砌体墙上；

2 推拉门窗排水构造应保持畅通；

3 木门窗维修或更换时，应做好防火、防腐、防虫的预处理；

4 不得使用门窗的任何部件作为安全带的固定物；

5 门窗维修后推拉门窗的防脱落装置应牢固有效；

6 门窗维修后部件应齐全、安装应牢固，门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，密封应粘结牢固。

5.11 幕　　墙

5.11.1 幕墙出现下列现象时，应进行维修：

1 框架、面板或开启窗扇松动、脱落；

2 室内侧渗漏水；

3 室外密封胶脱胶、开裂；

4 开启窗四周密封胶条脱落、破损、老化；

5 玻璃自爆或破损；

6 石材破损、断裂、松动、脱落；

7 金属面板变形、凹陷、表面脱漆；

8 装饰线条、明框压盖松动、脱落；

9 预张紧构件存在裂缝或失效。

5.11.2 幕墙的维修作业应符合下列规定：

1 幕墙板材维修安装应牢固，密封胶条应镶嵌密实、密封胶应填充平整；

2 幕墙排水系统应畅通；

3 防火、保温材料应铺设平整且固定牢靠，拼接处应严密；

4 临时固定物不得导致幕墙变形或损坏，不得使用坚硬物体。维修完成后应及时移除临时固定物体；

5 不得使用幕墙的任何部件作为安全带的固定物。

5.12 防　水　层

Ⅰ　外墙防水

5.12.1 外墙防水出现渗漏时，应进行维修。

5.12.2 外墙防水的维修作业应符合下列规定：

1 外墙防水维修前，应对维修区域内的外墙悬挂物进行安

全检查，当悬挂物不牢固时，应采取加固措施或更换；

2 有外保温系统的，应制定防火专项方案；

3 不得对既有建筑的结构墙体与保温系统造成附加损害，并应采取防污与防损等保护措施；

4 在每道工序完成后，应经检查合格后方可进行下一道工序的施工。

5.12.3 外墙防水的维修验收应在雨后或持续淋水30min后进行。

Ⅱ 室 内 防 水

5.12.4 室内防水出现渗漏时，应进行维修。

5.12.5 室内防水的维修作业应符合下列规定：

1 维修前，应检查渗漏部位、地面坡度和地漏顶面的标高，地面与墙面交角处，管道、地漏、坐便器与楼板结合情况等，查出渗漏的准确部位；

2 地面裂缝和边角局部渗漏时，应先凿除渗漏损坏部位的面层、防水层、找平层至坚实处，清理干净后，再补抹找平层。修补防水层应平整、严实，并应做好保护层和面层。凿除漏点附近的面层时，应避免整体地面的振动，且不得损坏邻近防水层和面层；

3 当渗漏面积小并可确认漏点时，可进行局部维修。局部维修新旧防水层材料不同时，两种材料间应相容，且搭接宽度不应小于150mm；渗漏面积大，无法确认漏点时，应重新做防水；

4 管道的根部、地漏及坐便器接口应采用柔性防水材料填塞、抹压、涂刷严密，穿过楼板地面的金属管道应与套管密封。

5.12.6 室内防水维修作业完成后，有条件进行蓄水检验的部位应进行蓄水试验，蓄水时间不得小于24h。

5.13 装配式装饰装修

5.13.1 装配式装饰装修出现下列现象时，应进行维修：

1 与其他面层的连接出现裂缝；

2 设备、用具无法正常使用。

5.13.2 装配式装饰装修成品宜采用更换模块的方式进行维修。

5.13.3 装配式装饰装修的维修作业应符合下列规定：

1 应对周边装饰面、设备、用具进行防护；

2 宜使用相同品种、规格和颜色的材料进行更换；

3 应保持设备、用具的正常功能；

4 基层和构造层之间、板块之间接缝应密闭；

5 与其他面层连接处、收口处和墙边、柱边应顺直、压紧；

6 与灯具、设备交接应吻合、严密；

7 排水管横支管转弯时应采用 45° 弯头组合完成，横支管上不得设置存水弯；

8 线缆敷设时，应采用套管或线槽保护，不得直接敷设、不得与热水、燃气管道交叉；

9 安装在 1.8m 及以下的插座均应采用安全型插座，潮湿场所应采用防溅型插座；

10 木质材料应进行防火、防腐、防虫处理；

11 金属材料和配件应采取表面防腐蚀处理措施，金属板的切口及开孔部位应进行密封或防腐处理。

5.14 机电末端

5.14.1 布置在装饰装修面层上的机电末端出现下列现象时，应进行维修：

1 与装饰装修面层的连接出现缝隙；

2 设备、用具损坏，导致无法正常使用。

5.14.2 机电末端维修前应与委托单位商定下列内容：

1 维修区域断电时间；

2 维修前重要数据备份；

3 维修时造成系统暂时失效的时间；对于不可失效的系统，维修时应屏蔽隔离相关部位，维修后应取消屏蔽隔离，恢复系统正常。

5.14.3 机电末端的维修作业应符合下列规定：

1 需要应急处理的故障，应采取应急和隔离措施，保障其他部分正常运行，或采用临时替代设备恢复重要系统功能。

2 维修、更换电气设备前，应断开相关区域的电源，不得带电操作，并应悬挂警示标志牌，宜设专人看守。

3 灯具出现频闪或黑影时应予以更换。更换时，金属外壳接地保护应安全有效。

4 更换灯具时，更换、装载灯具的功率不宜大于原灯具。

5 更换灯具时，不得破坏隔热层。

6 更换大型吊灯时，应检查、确认固定装置的牢固及稳定性能。新灯具的重量不宜超过原灯具，并应符合设计文件的规定。灯具更换后应进行配重试验，配重试验中应做好灯具的保护。

7 更换灯具、开关及插座等电气末端设备时，应保证电气回路绝缘完好。

8 更换开关、插座时，应正确接线。

9 信息网络端口故障时，应采用端口替换的方式维修，并应重新设置新的端口。

10 更换卫生器具、龙头时，与饰面层交接部位应密封，不得有渗漏现象。

11 风口与饰面层的连接应牢固。

6 保　　养

6.1 一 般 规 定

6.1.1 保养检查、清洁与养护前应编制保养方案。

6.1.2 保养方案的编制依据应包括下列内容：

1 保养范围、内容及期限；

2 竣工图纸；

3 委托单位的保养要求；

4 使用说明书的要求；

5 保养档案；

6 当地气候、现场环境、功能空间。

6.1.3 保养方案应包括下列内容：

1 保养单位负责人和联系电话；

2 检查、清洁与养护人员的交底；

3 保养期限；

4 保养定期检查内容、周期，保养特定检查时间；

5 保养清洁与养护周期；

6 保养方法；

7 保养使用的机具、工具及材料；

8 防护、防噪声、防污染措施；

9 安全措施和应急处理预案。

6.1.4 保养检查、清洁与养护人员应经过岗前技术培训。

6.1.5 选用清洁用品时应符合下列规定：

1 清洁用品应能清除装饰面上的污垢，并保持装饰面原有的材质表观；

2 不得腐蚀、污染装饰面层、改变装饰面层质感；

3 应采用环保型材料。

6.1.6 清洁时不得使用影响装饰面层效果的清洁工具。

6.1.7 保养检查、作业过程中，保养单位应做好保养记录。

6.1.8 保养检查、作业完成后，委托单位应进行验收。保养单位应填写《保养记录单》，并由委托单位签字确认。

6.2 使 用 要 求

6.2.1 悬挂在装饰面层的物品重量应符合设计要求。

6.2.2 饰面层应避免高温烘烤。

6.2.3 不得在有防水层的区域钻孔。

6.2.4 不得擅自更改防水区域墙面、地面内暗配的水管、线管，确实需要更改的，更改区域应重新做防水。

6.2.5 木地板应避免阳光直射及浸水。

6.2.6 吊顶的使用应符合下列规定：

1 不上人吊顶内不得上人；

2 吊顶内检查时不得踩踏装饰面层，不得晃动吊杆及龙骨；

3 吊顶内安装有震颤的设备时，应保证设备与吊顶龙骨间的净空不小于 50mm。

6.2.7 活动隔墙移动时应轻推轻拉。

6.2.8 活动家具在搬动、摆放时，应避免刮、碰墙面和地面。

6.2.9 应避免室内温度、湿度的变化对装饰面层造成损坏。

6.2.10 门窗的使用应符合下列规定：

1 应保持表面整洁，并应避免锐器及有腐蚀性的物质与门窗表面接触；

2 6 级以上风力时，应关闭全部外墙门窗；

3 不得破坏门窗的玻璃、型材、密封材料、连接件、五金件及其他配件等产品，应保持门窗排水系统的畅通；

4 不得增加门窗系统的荷载，不得在门窗扇上悬挂物品；

5 带限位器的门窗不得超限开启；

6 不得攀爬门窗。

6.2.11 幕墙的使用应符合下列规定：

1　应保持表面整洁，并应避免锐器及有腐蚀性的物质与幕墙表面接触；

2　6级以上风力时，应关闭全部幕墙开启窗；

3　不得破坏幕墙构件和附属系统，不得浸湿幕墙附属系统的防火棉、保温棉；

4　不得增加幕墙系统的荷载，不得在开启窗扇上悬挂物品；

5　带限位器的开启窗不得超限开启；

6　不得攀爬幕墙；

7　幕墙排水系统应保持畅通。

6.2.12　建筑防护栏杆的使用应符合下列规定：

1　不得撞击、晃动、蹬踏及锐器损伤防护栏杆；

2　不得使用腐蚀性液体侵蚀防护栏杆；

3　不得在防护栏杆上砌筑墙体、布置花架，安装其他构件时应重新设计；

4　不得在防护栏杆上悬挂重物，并应避免在防护栏杆及其构件上施加外力或振动荷载；

5　采用腐蚀性液体清洗外墙时，应对防护栏杆的金属构件覆盖保护。

6.2.13　裱糊与软包饰面层上不宜粘贴、悬挂物品。

6.2.14　橱柜放置物品时不得超过承载力限值，柜门应轻开轻闭，应避免硬物摩擦造成刮痕。

6.2.15　应避免液体侵蚀橱柜门板边缘、五金件及开孔部位。

6.2.16　窗帘杆和窗帘的重量不得超出窗帘盒的最大承载能力。

6.2.17　木质门窗套应避免受潮。

6.2.18　不宜将高温、尖锐物品直接放在地板、地毯、橱柜人造石台面上。

6.2.19　地漏应保持清洁、排水通畅；水封地漏应保持有存水。

6.2.20　装配式装饰装修的部品、设施应根据生产厂家的要求使用。

6.2.21　开关、插座的使用应符合下列规定：

1 应避免受潮、污损；

2 用电设备的功率不应超过插座的负载能力；

3 带开关的插座，插头在进行插、拔动作时，插座电源应处于关闭状态；

4 带防溅附件的插座，不使用时应保持防溅附件处于关闭状态；

5 开关不宜频繁启闭。

6.2.22 配电箱应保持清洁、干燥。

6.2.23 空调风口周围不应有阻碍送风的障碍物。

6.3 检　　查

6.3.1 建筑外墙防水检查每年不宜少于一次，宜在雨后进行检查。检查应符合下列规定：

1 室内墙面不得有潮湿、水渍等现象；

2 外墙装饰面层、防水层不得有破损现象。

6.3.2 外墙饰面砖和外墙、顶棚的外露抹灰层检查每年不宜少于一次，如遇台风、暴雨、地震、火灾等灾害，应在灾后及时检查。

6.3.3 卫生间、厨房及阳台等室内设有防水层的区域，渗水漏水检查每季度不宜少于一次。

6.3.4 门窗检查每半年不宜少于一次，如遇台风、暴雨、地震、火灾等灾害，应在灾后及时检查。检查应符合下列规定：

1 型材表面应洁净，漆膜不得有碰伤、划痕、锈迹、电化学腐蚀等现象；

2 塑料门窗型材不得有变形、老化等现象，木门窗型材不得有腐朽、虫害等现象；

3 门窗框和开启扇的连接牢固性、水密及气密性能应符合设计文件的规定；

4 玻璃表面不得有污迹、划伤、破损等现象；

5 中空玻璃窗内不得有起雾、结露、霉变等现象；

6 密封材料不得有脱落、缺失、老化、开裂等现象;

7 连接件、五金件及其他配件不得有缺失、损坏、锈蚀等现象，连接应可靠;

8 门窗的排水系统应有效;

9 玻璃门门扇不得有下坠现象，两侧缝隙应均匀。

6.3.5 推拉门窗的防脱落装置检查每季度不宜少于一次。

6.3.6 幕墙检查每年不宜少于一次，如遇台风、暴雨、地震、火灾等灾害，应在灾后及时检查。检查应符合下列规定:

1 幕墙整体不得有变形、错位等现象;

2 幕墙面板不得有松动、损坏等现象;

3 紧固件不得有松动现象;

4 单元幕墙挂点应正常;

5 幕墙结构胶不得有脱胶、开裂、起泡等现象，密封胶条不得有脱落、老化等现象;

6 幕墙排水系统应畅通;

7 开启部分应启闭灵活，五金附件不得有功能障碍或损坏现象，安装螺栓或螺钉不得有松动、失效等现象，防脱措施应有效。

6.3.7 拉杆或拉索结构幕墙的预拉力检查和调整每年不宜少于一次。

6.3.8 建筑防护栏杆的检查每半年不宜少于一次，如遇台风、暴雨、地震、火灾等灾害，应在灾后及时检查。检查应符合下列规定:

1 构件不得有腐蚀、变形等现象，连接部位不得有松动现象;

2 玻璃不得有裂纹或气泡现象;

3 五金件不得有缺失、胶垫不得有老化现象。

6.3.9 吊顶系统结构的安全检查每年不宜少于一次，检查应符合下列规定:

1 构件不得有锈蚀、腐蚀、氧化、松脱、变形等现象;

2 设备不得影响吊顶龙骨;

3 面层与基层的连接应稳固。

6.3.10 玻璃隔墙、活动隔墙的牢固性检查每半年不宜少于一次。

6.3.11 粘贴的瓷砖、石材等装饰面层的空鼓检查每半年不宜少于一次。

6.3.12 裱糊与软包饰面的检查每半年不宜少于一次，检查应符合下列规定:

1 软包衬板与基层连接应牢固，板块不得松动;

2 压条应严密、牢固;

3 不得有翘曲、变形等现象。

6.3.13 机电末端与装饰连接面的稳固性检查每季度不宜少于一次。

6.4 清洁与养护

6.4.1 木地板清洁时不得洒水清洗。

6.4.2 地毯吸尘每周不宜少于一次，表面清洗每季度不宜少于一次，清洗中不得使用漂白液，不得长时间暴晒。

6.4.3 天然石材地面的打蜡、抛光保养每季度不宜少于一次，结晶保养宜每年不少于一次，人员密集场所可增加保养频次。

6.4.4 实木地板的打蜡保养每半年不宜少于一次，保养前应将地板表面的污渍清理干净。

6.4.5 其他装饰面层的清洁与养护应符合下列规定:

1 装饰面层污染、有划痕时，应及时清洗、修补;

2 饰面砖嵌缝材料污染、脱落时，应及时清理或修补;

3 石膏板、矿棉板、木质板、布质软包不得湿洗;

4 金属、塑料、玻璃、陶瓷等材质的饰面层清洗完毕后，应及时清除水渍，保持饰面层干燥;

5 涂饰、裱糊饰面经清洗或修补后不能达到质量标准要求的，应更换处理;

6 皮革类饰面的保色打蜡保养每年不宜少于一次。

6.4.6 门窗、幕墙清洁与养护应符合下列规定：

1 不得损伤密封材料或嵌缝材料等；

2 不得撞击和损伤表面；

3 不得损伤玻璃镀膜面；

4 不得踩踏型材，不得使用门窗、幕墙的任何部件作为安全带的固定物；

5 室外高空作业不得在4级及以上风力和大雨（雪）、浓雾、沙尘暴等恶劣天气下进行。

6.4.7 门窗五金件及其他配件活动处加油润滑每半年不宜少于一次。

6.4.8 门窗、幕墙排水系统清洁每半年不宜少于一次。

6.4.9 水龙头过滤网清理每半年不宜少于一次。

6.4.10 橱柜人造石台面的划痕，宜打磨去除。

6.4.11 风口清洗每季度不宜少于一次。

附录A　维修记录单

表A.0.1　维修记录单

维修单号：

<table>
<tr><td>报修时间</td><td></td><td>报修人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">报修内容：</td></tr>
<tr><td>维修时间</td><td></td><td>维修负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">维修部位：</td></tr>
<tr><td colspan="6">维修内容：
维修负责人：　　　　日期：</td></tr>
<tr><td>维修确认</td><td colspan="5">确认签字：　　　　日期：</td></tr>
</table>

附：《材料/设备明细清单》和《维修作业工程量清单》。

附录 B　材料 / 设备明细清单

表 B.0.1　材料 / 设备明细清单

序号	名称	型号	数量	备注

附录C 维修作业工程量清单

表C.0.1 维修作业工程量清单

序号	维修作业项目	单位	数量	备注

附录 D 保养记录单

表 D.0.1 保养记录单

保养单号：

<table>
<tr><td>保养负责人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="6">保养部位和内容</td></tr>
<tr><td>保养部位</td><td>保养内容</td><td>保养时间</td><td>保养结果</td><td>保养人员</td><td>下次保养时间</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>保养确认</td><td colspan="5">确认签字： 日期：</td></tr>
</table>

附：《保养作业工程量清单》。

附录 E　保养作业工程量清单

表 E.0.1　保养作业工程量清单

序号	保养作业项目	单位	数量	备注

附录F　交接记录单

表 F.0.1　交接记录单

交接单号：

<table>
<tr><td>委托单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>移交单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>移交人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>接收单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>接收人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>移交时间</td><td></td><td>移交地点</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">交接内容：

委托负责人：　　日期：
移交负责人：　　日期：
接收负责人：　　日期：</td></tr>
</table>

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

1）表示很严格，非这样不可的：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2）表示严格，在正常情况下均应这样做的：
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

1 《建筑装饰装修工程成品保护技术标准》JGJ/T 427

建筑装饰行业工程建设
中国建筑装饰协会标准

建筑装饰装修工程维修与保养标准

T/CBDA 53-2021

条 文 说 明

编 制 说 明

《建筑装饰装修工程维修与保养标准》T/CBDA 53−2021，经中国建筑装饰协会 2021 年 6 月 8 日以中装协〔2021〕51 号文件批准、发布。

本标准在编制过程中，编委会进行了建筑装饰装修工程维修、保养等方面的调研，总结了建筑装饰装修工程在维修与保养方面的实践经验，同时参考了国内外先进法规、技术标准，通过反复研讨论证，取得了相应的技术参数。

为便于广大建筑装饰装修成品维修与保养项目的业主、管理单位、维修单位、保养单位以及科研、学校等单位的有关人员，在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《建筑装饰装修工程维修与保养标准》编委会按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及使用中需注意的有关事项进行了说明。

但是，本条文说明不具备与本标准正文同等的效力，仅供使用者作为理解和把握本标准条文规定的参考。

目　次

1 总　　则

1.0.1 建筑装饰装修工程的成品在竣工验收后的维修与保养，仅在部分单项工程的技术规程里，有一些简单的规定，一直没有统一的标准。不当的维修与保养，对建筑装饰装修成品造成了损害。

1.0.2 本标准内容适用于民用建筑中公共建筑装饰装修成品的维修与保养。居住建筑不适用于本标准。

建筑装饰装修工程竣工验收后，在质量保修合同书保修期内出现的质量缺陷，由施工单位负责修复。

3 基 本 规 定

3.0.1 本条对维修与保养的信息管理作出了规定。

1 委托单位是指委托维修、保养的单位，可以是业主单位、管理单位或使用单位。

4 维修与保养的档案需要随着装饰装修成品的维修与保养不断更新。

3.0.2 装饰装修成品的损坏，一部分是由于使用不当造成的；正确使用是保养的基本要求，是延长装饰装修成品使用寿命的重要环节。正确使用是指根据《使用说明书》和本标准第 6.2 节的相关要求使用建筑装饰装修成品。

3.0.4 特殊岗位是指包括特殊工种作业人员、消防设施检测与维护人员等按国家法律法规需持相应资格证书方可上岗的岗位。

3.0.5 备品、备件是指维修单位批量购买的未使用的材料、设备，或装饰装修工程竣工后剩余的未使用的材料、设备。

4 合同与档案

4.1 合　　同

4.1.2 本条是对维修合同中所包含内容的规定，根据维修合同的委托形式、维修内容的不同，合同的内容可以有所不同。

4.1.3 本条是对保养合同中所包含内容的规定，根据保养合同的委托形式、保养内容的不同，合同的内容可以有所不同。

6 在保养单位制定的保养方案中，包含保养内容、具体保养作业的周期和方法等内容，委托单位对保养方案内容的要求，可作为条款加入保养合同中。

4.2 档　　案

4.2.1 本条是对维修档案中所涵盖信息内容的规定。

1 使用 BIM 技术施工的装饰装修工程，其建筑信息模型（BIM）作为竣工资料的一部分，纳入维修与保养档案。

7 影像资料是指在维修过程中，所产生的影像记录，作为资料纳入维修档案。

4.2.2 本条是对保养档案中所涵盖信息内容的规定。

7 影像资料是指在保养过程中，所产生的影像记录，作为资料纳入保养档案。

4.2.3 本条是对《维修记录单》中所涵盖信息内容的规定。《材料／设备明细清单》《维修作业工程量清单》作为《维修记录单》的一部分内容。

4.2.4 本条是对《保养记录单》中所涵盖信息内容的规定。《保养作业工程量清单》作为《保养记录单》的一部分内容。

5 维　　修

5.1 一般规定

5.1.1 查勘是指接到维修通知后，采用实地调查、观察或仪器检测等形式，寻找损坏原因和损坏范围的工作，查勘必要时可采取破坏性检查措施。

5.1.2 为减少维修作业对正常使用的影响，维修单位在维修前应与委托单位协商确定本条文中规定的相关内容。

2 维修时，施工区域设置围挡会对使用造成不便，因此围挡的方式和设立时间由双方协商确定。

3 维修时，可能会产生噪声及粉尘等，对使用造成影响，因此作业时间由双方协商确定。

5 其他维修所需的资源包括维修部位的工程资料、安保服务等。

5.1.3 本条是对维修方案中所包含内容的规定，根据维修内容、工程规模的不同，维修方案的内容有所不同。

5.1.5 针对部分装饰装修成品损坏可能会引起安全事故的，维修单位在损坏发生前编制抢修方案，当损坏发生时，可快速展开维修作业。装饰装修成品的损坏可能引起安全事故的情况包括：幕墙玻璃自爆，石材脱落；外墙与室内漏水；外门窗开启扇松动脱落；室内墙面瓷砖、石材大面积空鼓；机电末端漏电等。

5.1.10 维修作业处于使用中的建筑物时，维修单位与委托单位协商确定维修人员出入路径，并加强人员管理，避免影响正常使用。

5.5 饰　面　砖

5.5.2 本条对饰面砖的维修作业作出了规定。

1 饰面砖的种类很多，粘结材料的种类也很多，正确匹配饰面砖与粘结材料，可以保证饰面砖粘贴工程的质量。

2 在维修作业中，基体和基层处理是保证饰面砖工程质量的重要工序，基体强度低易造成找平层与基体界面破坏。

3 粘贴施工环境温度会影响粘结力。

5.8 轻质隔墙

5.8.2 部分轻质隔墙上设有开关、插座，墙体内部暗敷有电线管，维修时应断开此区域的电源，避免造成维修人员触电事故。

5.14 机电末端

5.14.2 消火栓箱、喷头、火灾探测器等消防设备，以及安防、数据系统末端设备属于不可失效的系统。

5.14.3 风口是指安装在饰面层上的空调送风口和回风口、排烟口、排风口和新风口等。

本标准5.2节至5.14节中所列举的应维修现象，是可能产生安全隐患或影响使用功能与装饰效果的。除列举以外其他的损坏现象，由维修单位根据委托单位的意见决定是否维修。

6 保　　养

6.1 一 般 规 定

6.1.3 本条是对保养方案中所包含内容的规定，根据保养对象、保养内容的不同，保养方案的内容有所不同。

3 保养的检查分为定期检查和特定检查。定期检查指常规性的周期检查，其周期应在保养计划中体现。特定检查是指在大风、暴雨等灾害后，对特定部位的检查。

4 保养清洁及养护指常规性的周期保养。

6.2 使 用 要 求

6.2.6 震颤的设备在使用过程中可能发生位置移动，设备与龙骨间间隙小，可能引起吊顶龙骨振动导致吊顶损坏。

6.2.15 液体侵蚀橱柜门板边缘、五金件及开孔部位后容易造成橱柜发霉、锈蚀、变形。

6.2.18 地板、地毯材料多数为木质或羊毛、化纤类，与高温物品直接接触容易造成材质损伤或变形，高温物品放在人造石台面上时也可能造成灼痕，尖锐物品与地板、地毯、人造石台面接触时容易造成划痕或损伤。

6.2.21 本条对开关、插座的使用作出了规定。

2 插座过载使用会引起电路发热、回路开关跳闸等现象，长期过载使用会降低线路绝缘水平，引发电气火灾。

3 带开关的插座不带电拔插，可以避免插头与插座内通电铜片摩擦时引起的火花，铜片减少磨损。

5 频繁开、关灯具，会导致灯具两端变黑，加速灯具老化。

6.3 检 查

6.3.2 外墙饰面砖和外墙、顶棚的外露抹灰层与基层的粘结强度如不符合要求容易发生脱落，造成安全事故。外墙检查的方式以观察为主，如果需要检测时，可使用专用检测工具进行检测，以达到预防事故、减小事故概率的目的。台风、暴雨、地震、火灾等自然灾害后建筑结构稳定性极易发生变化，易造成灾后事故，灾后应及时检查。

6.3.3 防水区域发生渗漏初期往往不易察觉，发现时可能已经对邻近区域造成了较大影响，因此宜每季度检查不少于一次，检查方式以观察为主。

6.3.4 门窗的各类材料、五金件、密封材料均有不同程度的暴露，风吹日晒会有不同程度的老化、破损等现象，存在安全隐患。

6.4 清洁与养护

6.4.2 地毯与漂白液接触后，可能会产生化学污渍或出现褪色，严重时可能导致地毯出现腐蚀穿孔的情况。地毯长时间暴晒会失去原来的柔软度和色泽，清洗后可置于通风口自然风干，避免地毯损伤。

6.4.3 结晶保养指的是通过化学药剂借助机械摩擦产生的压力、温度使石材表面生成新的与石材结合成一体的结晶层，且不改变石材花纹、色泽的保养方法。

6.4.4 木地板表面油漆或结晶层长期使用后会磨损、光泽度淡化，宜适时进行保养，可以保证长期使用效果。实木地板表面一般为油漆层，可采取打蜡保养增加光泽度、耐磨度；复合地板表面一般为结晶层，通常仅做清洁类保养。

6.4.7 门窗的五金件使用频率较高，且长期裸露在空气中，易受锈蚀。加油润滑，保持开启灵活，无卡滞。

6.4.8 门窗、幕墙运用雨幕原理进行构造设计，对可能渗入雨

水或形成冷凝水的部位，采取导排构造措施。在日常使用的过程中，门窗、幕墙的排水系统定期清洁，可保持排水系统畅通。