

六沙村原乐园茶楼修复工程量清单					
根据乐园茶楼农村住房安全性鉴定的4.2上部承重构件及围护系统检查中, 1. 一层西南角混凝土柱保护层开裂; 2. 一层西南角梯间梯平台板与梯板交界处断裂; 3. 二层南挑檐梁、封口梁保护层普遍剥落、钢筋锈蚀严重; 4. 一层东梯间西侧楼板保护层剥落, 钢筋锈蚀严重; 5. 二层屋顶木梁普遍老化开裂、个别木梁腐朽、严重开裂; 6. 一层东梯间西侧墙体局部砌块松动缺失。本项目要求承租人对上述缺陷问题进行修复, 对木屋顶进行更换, 要求后续鉴定报告达标(及鉴定报告结果需达到B级或B级以上)					
序号	项目名称	工程量	单位	材料及工艺说明	备注
1	一层西南角混凝土柱保护层维修	1	项	1. 用钢丝刷清除裂缝表面灰尘、浮渣, 用压缩空气吹净; 2. 需对裂缝处理。若裂缝宽度 $\leq 0.3\text{mm}$, 采用环氧树脂浆液低压注浆(将浆液注入裂缝内部, 封闭缝隙, 防止进水); 若裂缝宽度 $> 0.3\text{mm}$, 先沿裂缝凿出“V型槽”(深度5-10mm, 宽度8-12mm), 清理后用聚合物水泥砂浆(添加抗裂纤维)嵌填压实; 3. 需加固保护层。若保护层剥落风险高, 可在柱表面粘贴1-2层碳纤维布(采用环氧胶剂, 增强柱表面抗裂能力), 或外包20-30mm厚聚合物水泥砂浆保护层。	
2	一层西南角梯间梯平台板与梯板交界处修复	1	项	高危部位, 优先处理。1. 搭建临时支撑, 在平台板下方搭设满堂钢管架(立杆间距 $\leq 1.2\text{m}$, 横杆步距 $\leq 1.8\text{m}$), 顶部用可调顶托顶紧板底, 确保施工中结构稳定; 2. 沿断裂缝两侧各500mm范围凿除板面混凝土(露出受力钢筋, 注意不要损伤原钢筋), 检查原钢筋是否锈蚀; 若锈蚀, 用钢丝刷除锈后涂刷钢筋防锈涂料(如环氧富锌底漆); 3. 在板底新增受力钢筋(直径与原钢筋匹配, 间距 $\leq 150\text{mm}$), 与原钢筋焊接(焊接长度 $\geq 10d$, d 为钢筋直径); 然后浇筑C30细石混凝土(添加膨胀剂, 补偿收缩), 表面覆盖养护7-14天; 4. 混凝土达到强度后, 表面涂刷1层水泥基渗透结晶型防水涂料, 防止后期渗水。	
3	二层南挑檐梁、封口梁保护层修复、钢筋除锈	1	项	1. 用凿子剔除全部松动、剥落的混凝土, 直至露出完整、坚实的混凝土基层和钢筋, 用高压水枪冲洗干净; 2. 对锈蚀钢筋采用“机械除锈”(钢丝轮打磨)或“化学除锈”(专用除锈剂, 除锈后用清水冲洗), 除锈后立即涂刷环氧防锈底漆+面漆(2道, 干膜厚度 $\geq 80\mu\text{m}$); 若钢筋截面锈蚀损失率 $> 10\%$, 需在两侧新增补强钢筋(与原钢筋同直径, 焊接或绑扎连接); 3. 梁体修复与加固。若梁截面损伤较小; 浇筑聚合物改性混凝土(强度等级比原梁高1级, 如原梁C25, 用C30), 恢复保护层厚度($\geq 25\text{mm}$); 若梁承载力不足; 在梁底粘贴碳纤维布(2-3层, 沿梁长通贴)或外包角钢($\angle 50 \times 5$, 角钢与梁体用环氧胶剂粘, 两端用螺栓锚固), 增强梁的抗弯、抗剪能力; 4. 挑檐梁顶面及侧面做防水处理。避免雨水渗入梁体。	
4	一层东梯间西侧楼板保护层修复、钢筋除锈	1	项	1. 临时支撑。板底搭设钢管架(同梯平台板支撑要求), 确保楼板受力安全; 2. 清理与除锈。剔除松动保护层, 钢筋除锈并涂刷防锈涂料(同梁修复); 3. 楼板修复。板底采用“喷射混凝土”(C30细石混凝土, 压力喷射确保密实)恢复保护层, 或粘贴碳纤维布(1-2层)加固; 板表面凿毛后, 铺设50mm厚细石混凝土找平层+水泥基防水涂料, 防止地面水渗入;	
5	二层屋顶维修	1	项	可采取维修或屋顶更换 1. 用“探针法”检测木梁腐朽程度: 若探针插入深度 $\leq 10\text{mm}$, 为轻度腐朽, 可修复; 若插入深度 $> 20\text{mm}$, 为严重腐朽, 需整根或局部替换; 2. 轻度老化开裂修复(非腐朽梁)。开裂处理: 用环氧树脂木料修补剂填充裂缝(需填满缝隙, 表面刮平), 干燥后用砂纸打磨平整; 防腐防虫: 全梁涂刷水性木材防腐剂(如铜唑类防腐剂, 需渗透到木材内部, 涂刷2-3遍); 加固: 在木梁两侧粘贴钢板条(厚度3-5mm, 宽度100-150mm, 用自攻螺丝固定), 或包裹玻璃纤维布(浸渍环氧树脂), 增强梁的抗裂能力; 3. 严重腐朽木梁修复。局部腐朽: 剔除腐朽部分(直至露出健康木材), 用防腐木楔(与原木材质一致, 如松木、杉木)填补, 表面用环氧树脂胶剂; 整根腐朽: 拆除原腐朽木梁(拆除前需用钢管架临时支撑屋顶荷载), 更换为新防腐木梁(截面尺寸不小于原梁, 如原梁 $200 \times 300\text{mm}$, 新梁同尺寸或加大至 $220 \times 320\text{mm}$), 新梁两端与墙体、柱的连接节点需用预埋铁件固定, 防止位移; 4. 屋顶防水配套。修复木梁后, 同步更换屋顶防水层(如铺设沥青瓦或防水卷材), 增设屋面排水坡度($\geq 2\%$), 避免雨水长期浸泡木梁。 5. 或采取拆除原有屋顶, 并重新搭建新的屋顶, 确保不漏水	
6	一层东梯间西侧墙体维修	1	项	1. 对墙体进行修复	
7	外墙维修	1	项	1. 清除房屋外墙批灰, 做防水后重批外墙砂浆, 完成后确保外墙不渗漏; 2. 需对房屋外墙颜色统一, 要求干净、整洁	
8	外墙钢管排栅搭建	1	项	1. 外墙四周搭设钢管排栅施工, 整个房屋外墙	
9	内墙维修	1	项	1. 需对房屋内墙基础进行翻新(如有墙身脱落, 需对脱落部分进行修复)	
10	内饰装修	1	项	1. 房屋内部装修要求干净、整洁, 风格不设要求	
11	门窗更换	1	项	1. 需拆除房屋内旧门窗并更换新的门和窗	
12	水电连接, 按现时情况执行, 承租方如有需要增加或减少, 在不影响楼房结构或造成楼房危险, 确保安全的情况下, 与村委报备后自行完善。				
13	房屋维修完成后, 需委托房屋鉴定机构进行复核鉴定, 要求鉴定登记达到B级以上; 结构构件(柱、梁、板、木梁、墙体)无危险点, 承载能力满足正常使用要求; 损伤部位(裂缝、剥落、锈蚀、松动)已彻底修复, 无二次损伤风险; 防水、防潮措施到位, 无渗水、受潮隐患; 结构整体稳定性良好, 无明显变形、位移。				

