

屋顶检查 验屋之重

康富验屋 刘宏伟

一般客人在询问验屋结果时都会关注屋顶的状况，大家都清楚其不仅是物业对风霜雨雪的首要保护，也是容易出问题的部分，而且换屋顶的支出也不便宜，万把块是很平常的。本着对客户负责，笔者包括所有的从业者对屋顶的检查都是非常重视的，不单单是为了发现屋顶已经存在的缺陷，更是要了解分析其现有状态，要客户心中有数，对潜在的支出提前规划。

我们从业者通常都会亲自爬上屋顶检查，并为此配备了大小梯子，除了从技术上更直观的掌握现场情况，同时因为我们理解这也是客户期待的。在检查过程中，我们不仅会对屋顶的材料、施工状况、包括屋脊、防水板、房檐排水沟进行分析判断，还对前几节所述的屋顶组件观察判断。当然在有些时候，我们是无法上到屋顶的，比如屋顶过陡、潮湿、超高都是不具备攀爬条件的，毕竟验屋是为了发现状况并不是制造状况，过陡潮湿都是不安全的因素，客户也不希望验屋出现事故，对超高的屋顶如果能从阳台上去的话也是可行的。还有一些屋顶的材料也不适合攀爬，比如有的粘土和水泥瓦顶，很可能被压裂；新近出现的金属顶，重量可能使其变形。但是，请客户不必担心，对于上述情况，我们会爬梯子在房檐进行多角度观察，必要的话会用到望远镜、相机等，另外，我们会尽可能大范围的在阁楼进行考察，基本可以达到屋顶检验的效果。

至于屋顶的材料，我们比较常见的是木瓦(cedar shingle/shake)、沥青瓦(asphalt shingle)、水泥瓦(concrete tile)、粘土瓦(clay tile)，以及新近出现的金属顶、合成橡胶材料，比较古老和高级的建筑有机会用到板岩材料(slate)，但不是很常见。每种材料都各有自己固有的优缺点，以笔者的观点，并不能说哪一种更好，施工也是决定屋顶有效寿命的关键因素，在后面我会逐一对比较常见的材料加以介绍。

另外，以笔者的个人从业观察考量，屋顶并不应该是判定物业品质的决定因素，除非是原本的设计缺陷而无法改变，因为屋顶的寿命总是一定的，迟早要换，维护保养也是不可获缺的。屋顶的状况只能是在购置物业时成交价格的考察因素，也就是换屋顶的钱在近期就得准备，还是可以4、5年甚至更长时间后再考虑。当然，对于已经失效，有泄漏的屋顶，情况就不同了，不但屋顶要立即更换，其下方的结构、保温等都可能已经受到损坏，这时候的花费就可多可少了。总之、屋顶是我们购屋置业时的重要考察对象，但客户大可不必对之过度紧张，有我们验屋对您负责，会让您对自己未来的物业作到心知肚明的。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com

