

理性對待“地基漏水”

康富驗屋 劉宏偉

如果大家留意電臺廣播，關於修繕地下室潮濕的英文廣告幾乎是一直滾動播出的。我們驗屋過程中很多機會發現地下室、半地下室(crawl space)漏水，事實上，地下室或半地下室這樣類型地基的潮濕乃至漏水幾乎是無法避免、遲早會發生的。無論是購屋還是居家出現上述狀況，不要失望、驚慌，發現狀況，分析成因，探討修繕和日後維護措施以及可行性，才是正確、理性的作法。並非存在地基漏水的物業就不能購買，並非出現上述狀況的屋主就一定需要大價錢去維修。



首先、需要明確的是，即便是地基漏水，絕大部分與結構無關，不會危及物業的安全性。漏水最大的危害是可能因長期潮濕而滋生黴菌，不利居住者的健康，加之因此帶來的不便，以及對屋主的困擾。其次、90%的地基漏水都為地面水所致，很少機會是地下水造成。因此、水源是我們首要確定的目標。日前、筆者在素裏(surrey)檢查一套聯體屋時發現半地下室的牆基漏水，如圖，事實上這個進水的發生主要是因為室外花園水喉使用或者其管路曾經漏水導致該位置的混凝土坡板下的土質流失，坡板局部下沉，局部積水，加之牆基上有裂縫所致。至於積水，多數情況因為地勢低窪，雨水無法自然排掉，當然也可能是花園水管作祟。還有造成進水的因素包括牆基防水層的失效和牆基的裂縫，這兩點基本是很難避免的。防水材料會因為年久失效，也會因為地質運動而開裂，至於牆基上的裂縫，大多為混凝土固化收縮縫，這幾乎會發生在任何房屋上，確保地面水自然排放遠離牆基是有效防止牆基進水的手段。因此，上面的進水在筆者看來情況並不太糟，只要修復牆基的坡道(walk way)，基本可以避免漏水。

再有，上月筆者在高桂林地區驗屋時也遇到半地下室進水的情況，與上述情況不同，該物業就是我們曾經提到過的室外“倒坡”地形，如圖，物業存在固有的漏水隱患。如果只維修已經發生的局部漏水則並不複雜，但不能徹底消除整條牆基再次漏水的潛在可能。假使要從根本上改善，可以通過添加局部排水管(溝)，重做局部的坡度來完成，也是可以解決的，只是需要考量工程的費用。之後，該房屋也成交，因此無論如何，價格都是杠杆。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com