

房屋自我保養的重點-----屋頂排水溝和落水管

康富驗屋 劉宏偉

屋頂的排水溝(gutter)和落水管(downspout)雖然是房屋構造中的小小組件，但卻在整套房屋的維護保養中起著重要的作用，也是我們驗屋的重點。您可能想像不到很多時候屋頂的漏水，地下室或者半地下空間(crawl space)的進水都是因為這兩個小組件的失效造成的。然而值得慶幸的是，排水溝和落水管的檢查和維護都是比較直觀和相對容易的，業主如果願意，完全可以自己檢查清理這兩個部分，這也是物業維護保養中每年都應該實施的工作。

我們常見的排水溝(gutter)主要有兩種，內嵌式和外掛式，內嵌式是在修建屋頂和鋪設屋頂材料時在房檐和簷板間建一溝槽，而後以金屬、合成材料作為防水內襯接水疏水，本地常見的內襯材料為(EPDM, 改性瀝青材料等)，外掛式一般為金屬溝槽直接固定在簷板上收集屋頂下水、導水。落水管(Downspout)是將排水溝的水排掉的通道，分為地下和地上排水兩種，主要材料為鋁材或者pvc塑膠，通常在房檐每30-35呎的長度要設定一個下水管，並且至少在從房檐到地面的垂直距離上有一個固定件使其在牆體上牢固。



如圖示排水溝內的雜物堵塞是最為常見的問題，也容易解決，業主應該每年秋季檢查清理，以免堵塞、積水。否則其後果是積水從排水溝溢出，浸泡簷板外牆，不但侵蝕簷板，如果長期大量的水從外牆流下至地基，就增加了地下室進水的可能；同時也很大機會滲透過防水材料造成屋頂滲漏。對於外掛式的排水溝，由於其是由多個金屬構件現場焊接、粘結而成，四季冷暖交替加之雨水負荷，長期使用可能出現開焊、粘結劑老化，修繕補漏是必須的。不論是內嵌式還是外掛式的排水溝，都有可能因外長期使用造成其水準的角度變化，積水而不能從落水管排出，重新調整其坡度也在所難免。

另外如圖示，落水管和排水溝下水口的錯位也是常見的問題，需要重新固定。如果是地面排水，應該在落水管的出水口下增加一導水板(splash block)，將水疏導遠離牆基4-6呎以外。很多時候屋主因為導水板阻礙行走而不用，我們建議用合成纖維軟管代替，將水引開牆基，也不會增加更多的障礙物。對於地下排水的落水管，屋頂的清潔無雜物就更為重要，一旦雜物落入落水管，很容易堵塞地下排水系統，倘若發現某個落水管堵塞，臨時性的措施就是截斷地下排水，改為地上直排，如果是多處落水管出現此狀況，檢查清理地下排水系統的花費是跑不掉的了。

總之，這兩個房屋組件不難檢查維護，但也最容易出現狀況，業主注意日常打理，及時維修就能避免大的問題出現和昂貴的花費。

瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com