

物業保養 庭院為先

康富驗屋 劉宏偉

近日，筆者檢查一套位於南 Surrey 有 30 年的獨立屋，在同客人陳述完檢驗結果後，客人的經紀問筆者物業是否存在大的問題，我說沒有。客人對我這樣的回答不滿意，認為筆者檢查出的牆基上的裂縫和受潮的痕跡（圖 1）是大問題。筆者也很理解買家的心理，但本著對物業客觀，實際狀況的尊重，如果驗屋結果沒有涉及到威脅物業和居住者安全、健康的狀況，即便是老屋，我們也不能說物業存在重大問題，加之老舊的建築並不能用現今的建築標準來衡量。



圖 1



圖 2

當然，我們還是再次就牆基的狀況和客人作解釋說明，我們看到的裂縫是在混凝土固化時常見的收縮縫，因為混凝土固化是一個緩慢的過程，裂縫可能在多年後還會出現，通常不會導致結構穩定問題，而且歷經 30 年的牆基如圖示狀況，

應該說還是可以接受的。但是為了

防止水汽滲入，牆基外側庭院(圖 2)的排水坡度應該整修，保證地面水能夠遠離牆基，同時在物業四周的地下排水管應該保證通暢，這樣可以使得牆基對外側水汽的負荷大大降低，這也是牆基內乾燥的首要保證。該物業地下排水管採用的是當時常用的黑塑膠管，存在失效的可能，現代的建築已經不再採用。重整庭院排水是可以立即實施的，關於地下的排水管，目前沒有跡象表明其的堵塞、失效，完全可以觀察牆基的狀況有無進一步惡化，再做維修甚至更換。當然，還可以用封堵劑將可見牆基內外的裂縫填堵，可以減低水汽進入的程度，但並不起根本的作用。



圖 3



圖 4

由此，我們也提醒廣大業主注意對庭院的維護，儘量保證地面水能自然排走，遠離物業牆基。但是因為我們 BC 省的山地形態，很多住宅依地勢而建，並不能保證地面的自然位差排水，我們經常會看到周圍地勢比物業高的情況，這時一定在靠近物業的

位置有地漏幫助排水 (如 3)，在此，保

證地漏的清爽，無雜物堵塞，管道通暢就是我們必須要做的了。

還有我們業主經常會在房屋周圍種花木，既美化自己的花園、物業，也淨化環境。但是，切忌緊靠牆基栽種花木。這裏存在兩個問題，一是花木枝葉緊靠、摩擦外牆，可能造成外牆材料的機械損傷，同時由於其吸收保持水份，容易造成外牆材料的早損，特別是木質、灰泥外牆；二是因為填土施肥，土質層過高，和外牆接觸，同樣造成外牆潮濕、腐爛，而且提供了昆蟲進入牆體的通道 (如圖 4)。

再有，對於靠近房屋的樹也要格外關照，過於靠近牆基的樹木應該去除，防止樹根生長堵塞地下排水，如果樹木不在自己的地內要先向市府申請；樹枝要修剪，以防止其過渡生長割傷屋頂和外牆。以上這些都是我們打理庭院應該注意的。