

## 门窗的检验

康富验屋 刘宏伟

门窗的检验不需要耗费我们验屋的太多时间，但却也是检验的重点。门窗不仅提供物业安全的保障，提高居住的舒适性，提升物业的美观，而且通过对它的开关弥合牢固程度的试验还可以为物业的整体结构的稳固性，有无不均匀的下沉、倾斜提出佐证。

通常室内外的门不会出现太多状况，一般就是过紧或松，关闭不严或者无法锁住，如图 1，我们日前检查温市中心的高层时，通往阳台的门有此状况，业主一般不会在意，但作为买家，谁都不愿意一接手，就有这样的不便。

相对于门，窗户所出现的状况就多一些，老旧耗能、开关困难、水汽渗漏都不罕见，在不同年代的建筑上都会发生。我们在检查 60、70 年代的独立屋时经常发现的单层玻璃窗，这在节能保温上是无法和时下通用的双层中空玻璃窗相比的，这一差别会反映在相同大小、结构的物业冬季的取暖帐单上。而且单层窗很容易形成水汽凝结流到室内窗台、窗角，即便不渗入墙体，也会滋生霉菌，使窗台腐烂，又对居住者的健康不利。短期的措施只能是尽量不要将室内温度调的过高，注意加强室内的通风。长期的话还是建议更换成双层玻璃窗，当然费用是不低的。一些老旧的房屋已经更换过双层门窗，应该尽量向物主索取相关的文件，以取得保障。窗子推拉、开关不顺畅在检查中也常见，如果只是个别窗子即需要调整维修，若发生在整个物业的窗户上，我们不得不怀疑房屋发生不均匀下沉的可能性，当然，我们还要从其他方面验证，这个结论是不能轻易下的。



图 1



图 2



图 3

窗子上水汽渗漏是比较头痛的状况(图 3)，应该说不是太大的问题，理论上可以修，但不容易也不便宜，其次是换，但往往漏水汽的现象只发生单个玻璃窗上，虽然减低了保温性，也不美观，由于不是紧急的状况，这时候屋主就要在维持现状和花钱维修上取舍了。漏汽的发生多为玻璃和窗棱间的密封失效、老化。还有的时候我们会发现在窗台、窗框上有水印，多数是因为窗户安装角度需要调整，我们通常会要求客人寻求屋主的解释，毕竟屋主长期居住，更加了解具体状况的发生。

窗子室外的防水处理是我们格外注意的，很多老旧的房屋或者屋主日后自己加建的窗并没有完善的防水结构，这样屋主每年的检查，打胶，油漆是补救的手段。新屋通常会处理的比较好，但也非 100%，笔者日前检查西区的一套新建独立屋就发现如图 3，在窗子的上端有两条窗楣，虽然在上层木条和外墙连接处和窗子自身上端都有防水处理，但这两条窗楣间如何处理呢？笔者很担心雨水长期冲刷会渗到这两条窗楣的结合处，这样即便不会渗漏到墙体结构里面，经过我们每年漫长的雨季，窗楣的朽烂也在所难免。我们也不得不再次同买家强调日常的打胶、油漆的重要性。