

## 浴室的维护保养一

康富验屋 刘宏伟

浴室是家庭里使用频率最高的部分，也是比较容易出现状况，关系居者健康、安全和物业结构不受损的主要环节。但只要我们日常生活稍加注意，浴室的维护保养也是比较容易的。



大部分家庭至少会有 2 到 3 个卫生间（浴室），一般在主层客厅附近有个半卫生间(*powder room*)，设有洗手盆和马桶；楼上的过厅和主人房会各有一全套的卫生间包括洗浴和上述设备，个别还安装有按摩浴缸。首先、我们要提及与人身安全相关的设施，大家应该注意到在洗手盆的附近墙面上普遍安装有电源插座(图 1)，方便吹干头发、剃须或电动洗牙，因为水盆台面附近潮湿，这个插座应该是带漏电保护的，即假如正在使用的吹风机不慎掉到水盆里，这个插座会自动断开，不至于造成人身触电。断电、清除危险因素后，我们按回如图插座上的红按钮（reset），电源就又被重新接上，也有可能多个浴室的插座由某一个浴室带按钮的插座控制或者在配电盘控制，老式建筑可能没有断电保护，但普遍可以加装，这一点非常重要，我们验屋是必定要检查的。再有需要加固的活动马桶也经常见到，虽然短期内不会有影响，但马桶下水口的密封蜡长期磨损，可能造成位移、漏水漏气，因此应该立即加固。

浴室内最大的隐患是湿汽偏高并缺乏良好的通风，首先是容易引起霉菌的滋生（图 2），墙面涂层脱落（图 3），再者是湿汽侵入墙砖和地砖内侧长期潮湿，可以造成木结构的朽烂，对于公寓房，严重的话会漏水到下层的天花板、墙体，楼上的住户会承担责任的。因此，保证良好的通风是浴室乃至整个物业维护的保障，特别是我们华人家庭很多不习惯用干衣机，而代之以在过厅或者浴室晾干，这更增加了这个物业的湿度。验屋中我们也发现西人家庭的房屋门、窗、浴室受水汽凝结和霉菌的损害相对华人较少，这和他们喜欢通风不无关系。所以，我们建议如果浴室有窗，最好经常开一开或者长期开一部分。没有窗的浴室在每次使用后可以将抽风机多开 5-10 分钟，近年来很多房屋在过厅里安装了湿度控制器（图 4），通常在夏季设定在 50-60%，在冬季设定在 40-50%，自动控制过厅浴室或者半卫生间的排风扇开关，从而达到调节室内湿度的目的。对于老旧的物业，很多浴室内有窗而没有加装排风扇，我们都建议业主最好安装。因为加装排风扇的费用不多，好处却不少，可以说事半功倍。

