

熱水缸滲漏？

康富驗屋 劉宏偉

近日，筆者檢查一套位於列治文(Richmond)有 15 年屋齡的獨立屋，到達現場客人即表達了對於熱水缸(water heater)的關注，告知筆者熱水缸的接水盤內總有水，希望重點檢查。我們對於客人的要求是重視的，但不會因此改變我們驗屋的正常步驟，否則很容易遺漏檢查專案。而且對於如該物業房齡的建築，正是物業各組件到了出現狀況，需要徹底的維護保養的階段，對我們的驗屋工作量也是偏大的。



圖 1

圖 2

圖 3

從開始對於庭院、外廊、陽臺等組件的檢查也驗證了我們的判斷，屋主對物業的日常保養做的不算太好，相信客人接手後的工作量還是滿大。當我們檢查到熱水缸和取暖熱水鍋爐(boiler)時，卻發現熱水缸剛剛更換不到 3 年，而且管路連接沒有明顯缺陷，泄壓閥到位，應該不存在缸體和管道滲漏。而此時，毗鄰的熱水鍋爐開始工作，有水從熱水鍋爐的泄壓管裏不斷流出（如圖 1），這顯然是不正常的。以上兩個設備都配備有泄壓閥，但都是安全保障的備件，只有系統工作不正常時才發揮作用。找到了問題癥結所在，下麵的工作應該是交給水管工來維修了。但我們還是幫助屋主分析了問題發生的原因和由此可能造成的後果，讓買家做到心中有數。

當水鍋爐工作時，爐體熱交換器內的水受熱膨脹，整個管路內的水壓隨之升高，但由於有安裝熱膨脹緩衝罐(如圖 2)，所以壓力通常會在 12-25 psi 間浮動，如果泄壓管有水流出，表明壓力超過 30 psi，同時說明熱膨脹緩衝罐很可能失效了，當然還有管道上的排空閥(如圖 3)可能也出問題，但後者不會是主因。因為所有房間的供暖沒問題，水鍋爐停機時管內壓力也正常，從而可以確認不存在減壓閥失效和管道堵塞的可能。更換熱膨脹緩衝罐應該是省時省力，又花費不多的維修手段，屋主完全可以自己動手解決。如果不加以修繕會有如下潛在的危險，其一是泄壓閥已經成為目前保障正常運行的唯一，也是最後的措施，一旦其再出現問題，管路內的水壓可能會升的更高，爆管、滲漏的可能大

增；二是由於不斷的有新水補充進熱水管路，帶進更多的氧氣，增加了熱交換器被腐蝕的機會，熱交換器是水鍋爐的核心，一旦損壞，屋主面對的基本是重新更換整體鍋爐，這不是一筆小的花費。

通過我們的檢查，幫助屋主確認了熱水缸的完好，無需額外花費，發現了水鍋爐不正常的可能原因和補救手段，也節省了可能需要付出的大筆開支。屋主對我們的服務非常滿意，我們也為能替客人解決實際問題高興，當然我們也建議屋主加強日常保養，取暖鍋爐還是應該每年請專業人員來做維護，從而延長其使用壽命。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com

Comfort Home Review