

对房屋下沉的认识和简单预防应对

康富验屋 刘宏伟

房屋及周围地基的下沉是屋主和投资人最为关心和困扰的问题之一。然而，通常这一现象都会发生，这和建房，地质的构造和运动都密切相关，只是程度轻重不同而已，我们要做的就是及早发现，确认是否已经对物业造成了负面影响，还有伤害的程度，严重的要及时修正，当然这在经济和精力上是个头痛的过程。

更多的时候，下沉不是轻易就可以发现确认的，如日前笔者检查一套房屋，一开始就发现院门只开到一半就被走道的石板卡住（如图 1），屋主介绍说这是门坏了要修，而本人在检查过屋外的各部分后，判定院门打不开与房屋下沉有关，由于下沉造成屋侧坡道石板起翘，以致妨碍院门正常开关。因为该物业已经有 15 年的历史，就整体状况，笔者认为下沉以及持续发展的可能程度并不严重，因此建议屋主或买家重做部分室外坡面（grade）防止进一步损害房屋构件（如图 2 坡面倒置造成的外墙潮湿），另外注意观察，如果不继续发展就不需要花费更多去维修，当然在日常维护中还是有很多工作可以减低下沉的可能的。

实际上，由于建房时地基的挖掘和回填土方，在新屋建成后的头几年有一定程度的下沉是比较正常的，而由于地质的不停运动，地上建筑随之运动也就不难理解了。当然，根据地基下土质结构的不同，这种运动的程度会不同，对于整体的均匀下沉，并不需要特别的担心，如果读者注意观察一些年代久远的建筑，如温哥华、本那比的一些老旧公寓，会发现有的一层阳台底面已经坠落到地面甚至以下，如果您和楼里居民交谈，很可能听到他们抱怨窗子不好开关等等，其实这都是物业下沉所致。

那么，我们屋主可以做点什么来防范或减少下沉呢？首先是要注意屋外的排水，尽量避免雨水直排墙基，甚至积水。这就需要屋外的墙基地面（grade）有一定的向外坡度保证快速的疏水，屋顶排水沟 gutter、下水管 downspout 的通畅，无堵塞，无泄漏也同样关键，排水管出水在地上的话应尽量远离墙基，如果排到地下，应该确认其排水正常。

再有，对墙基附近地面出现的裂缝，无论走道、车道、水泥或者沥青石块混凝土，都要尽快修补，将裂缝堵住，以免水份长期的侵入造成的底层土质流失、失稳，导致上层石板、沥青或者混凝土的下陷、翘曲，以致影响连带物业。另外、对于靠近墙基的大的树木也要留意，因为树根不仅会破坏地下排水管，还会松动地基下的土质层，带来水份，造成水土流失，这对房屋都是负面的。最后，我们不妨来做个有意思的试验，用一个稍大的冰淇淋或者酸奶桶，在其底部靠近一侧边缘的区域开几个小口，然后将桶内装 $3/4$ 的土压实，之后您每天在开口的半侧浇些水，过一段时间就可以看出变化了。了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com



图 1



图 2 坡面倒置造成的外墙潮湿 1