

“漏水”----- 屋主的痛 买家的困扰

康富验屋 刘宏伟

说到漏水，不能不先说 BC 省历史上出名的漏水公寓 (leaky condo)，这是在 80 年代初至 90 年代末兴建的大批建筑存在的问题，涉及到部分镇屋及独立屋，官方也是普遍承认的。从经济上和精神上给千、万的家庭带来噩梦，而且伤害还在持续，笔者从业过程中也有了解，在我们华人比较热买的城市，就有这样的公寓经过两次整修，屋主付出相当的修理费后还不能解决问题，更糟糕的是，银行一段时期内已经不再为该物业提供贷款，这样现有屋主基本无法交易，可以说套牢了。这是我们大家都不愿意看到的。

漏水公寓的出现与多种因素有关，政府施工标准、监察、建商、施工，以及当时的经济和市场情况都是祸因。笔者从技术层面略述一二，由于当时施工复制了美国加州的密闭外墙施工方式，减少了外墙的厚度，同时忽略了适合本地多雨潮湿传统外墙的施工方式和防水雨檐等细节。这种密闭的外墙由于地质运动，气候变化，以及施工质量等原因，终究会失去密闭功能。这在广州不是大问题，而对于本地多雨潮湿的特点，这一缺陷很快彰显，水透过外墙后无法排掉，造成结构长期潮湿，木结构的强度很快受损，混凝土结构的金属构件也禁不住长期的潮湿锈蚀，问题终究显现，而对结构的修缮费用是昂贵的。把外墙改造为防水疏水层结构(rain screen)，基本可以解决外墙漏水，简单的说就是做一空气夹层，以通气孔平衡外界和夹层的气压，减少雨水等的渗入，即便有水透过也从夹层底部的透气孔排掉，以此保证里面结构组件的干燥。（如右图：密闭外墙和疏水式外墙）

对独立屋而言，漏水的可能也无处不在，屋顶、烟囱、出气口、露台、外墙、门窗、上下水、浴室、地下室都有可能发生漏水，此后笔者会逐一阐述。大家都清楚，看的到的漏水并不可怕，及时修理不会酿成大问题。我们担心的是隐藏的漏水对结构的长期损害，结构的修缮都不便宜，我们也应该清楚，木料并不怕潮湿，而是不能长期的潮湿。

对于我们验屋而言，不论是公寓、镇屋还是独立房就是要尽量发现物业受潮，受损的迹象，评估损害程度，提示客户及时维修。当然，客观的讲对于隐藏的漏水受潮，很多时候比较难于发现，我们一方面是凭借经验，表象做出判断，另外也借助先进的仪器发现可能的隐藏缺欠。（如图）总之，漏水应该是人们注意防范的，是物业维护保养的重要一环，但是也不必过分担心，成为负担。我们都知道的一句话，“兵来将挡，水来土掩”，发现问题，及时维修也就是了。

了解更多信息，可以登陆联络笔者

www.comforthomereview.com

