

“漏水”-----屋主的痛 買家的困擾

康富驗屋 劉宏偉

說到漏水，不能不先說 BC 省歷史上出名的漏水公寓 (leaky condo)，這是在 80 年代初至 90 年代末興建的大批建築存在的問題，涉及到部分鎮屋及獨立屋，官方也是普遍承認的。從經濟上和精神上給千、萬的家庭帶來噩夢，而且傷害還在持續，筆者從業過程中也有了解，在我們華人比較熱買的城市，就有這樣的公寓經過兩次整修，屋主付出相當的修理費後還不能解決問題，更糟糕的是，銀行一段時期內已經不再為該物業提供貸款，這樣現有屋主基本無法交易，可以說套牢了。這是我們大家都不願意看到的。

漏水公寓的出現與多種因素有關，政府施工標準、監察、建商、施工，以及當時的經濟和市場情況都是禍因。筆者從技術層面略述一二，由於當時施工複製了美國加州的密閉外牆施工方式，減少了外牆的厚度，同時忽略了適合本地多雨潮濕傳統外牆的施工方式和防水雨簷等細節。這種密閉的外牆由於地質運動，氣候變化，以及施工品質等原因，終究會失去密閉功能。這在加州不是大問題，而對於本地多雨潮濕的特點，這一缺陷很快彰顯，水透過外牆後無法排掉，造成結構長期潮濕，木結構的強度很快受損，混凝土結構的金屬構件也禁不住長期的潮濕銹蝕，問題終究顯現，而對結構的修繕費用是昂貴的。把外牆改造為防水疏水層結構(rain screen)，基本可以解決外牆漏水，簡單的說就是做一空氣夾層，以通氣孔平衡外界和夾層的氣壓，減少雨水等的滲入，即便有水透過也從夾層底部的透氣孔排掉，以此保證裏面結構組件的乾燥。（如右圖：密閉外牆和疏水式外牆）

對獨立屋而言，漏水的可能也無處不在，屋頂、煙囪、出氣口、露臺、外牆、門窗、上下水、浴室、地下室都有可能發生漏水，此後筆者會逐一闡述。大家都清楚，看的到的漏水並不可怕，及時修理不會釀成大問題。我們擔心的是隱藏的漏水對結構的長期損害，結構的修繕都不便宜，我們也應該清楚，木料並不怕潮濕，而是不能長期的潮濕。

對於我們驗屋而言，不論是公寓、鎮屋還是獨立房就是要儘量發現物業受潮，受損的跡象，評估損害程度，提示客戶及時維修。當然，客觀的講對於隱藏的漏水受潮，很多時候比較難於發現，我們一方面是憑藉經驗，表像做出判斷，另外也借助先進的儀器發現可能的隱藏缺欠。（如圖）總之，漏水應該是人們注意防範的，是物業維護保養的重要一環，但是也不必過分擔心，成為負擔。我們都知道的一句話，“兵來將擋，水來土掩”，發現問題，及時維修也就是了。

瞭解更多資訊，可以登陸聯絡筆者
www.comforthomereview.com

