

## 理性对待“地基漏水”

康富验屋 刘宏伟

如果大家留意电台广播，关于修缮地下室潮湿的英文广告几乎是一直滚动播出的。我们验屋过程中很多机会发现地下室、半地下室(crawl space)漏水，事实上，地下室或半地下室这样类型地基的潮湿乃至漏水几乎是无法避免、迟早会发生的。无论是购屋还是居家出现上述状况，不要失望、惊慌，发现状况，分析成因，探讨修缮和日后维护措施以及可行性，才是正确、理性的作法。并非存在地基漏水的物业就不能购买，并非出现上述状况的屋主就一定需要大价钱去维修。



首先、需要明确的是，即便是地基漏水，绝大部分与结构无关，不会危及物业的安全性。漏水最大的危害是可能因长期潮湿而滋生霉菌，不利居住者的健康，加之因此带来的不便，以及对屋主的困扰。其次、90%的地基漏水都为地面水所致，很少机会是地下水造成。因此、水源是我们首要确定的目标。日前、笔者在素里(surrey)检查一套联体屋时发现半地下室的墙基漏水，如图，事实上这个进水的发生主要是因为室外花园水喉使用或者其管路曾经漏水导致该位置的混凝土坡板下的土质流失，坡板局部下沉，局部积水，加之墙基上有裂缝所致。至于积水，多数情况因为地势低洼，雨水无法自然排掉，当然也可能是花园水管作祟。还有造成进水的因素包括墙基防水层的失效和墙基的裂缝，这两点基本是很难避免的。防水材料会因为年久失效，也会因为地质运动而开裂，至于墙基上的裂缝，大多为混凝土固化收缩缝，这几乎会发生在任何房屋上，确保地面水自然排放远离墙基是有效防止墙基进水的手段。因此，上面的进水在笔者看来情况并不太糟，只要修复墙基的坡道(walk way)，基本可以避免漏水。

再有，上月笔者在高桂林地区验屋时也遇到半地下室进水的情况，与上述情况不同，该物业就是我们曾经提到过的室外“倒坡”地形，如图，物业存在固有的漏水隐患。如果只维修已经发生的局部漏水则并不复杂，但不能彻底消除整条墙基再次漏水的潜在可能。假使要从根本上改善，可以通过添加局部排水管(沟)，重做局部的坡度来完成，也是可以解决的，只是需要考量工程的费用。之后，该房屋也成交，因此无论如何，价格都是杠杆。

了解更多联络作者请登录 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)