

## 屋頂檢查 驗屋之重

康富驗屋 劉宏偉

一般客人在詢問驗屋結果時都會關注屋頂的狀況，大家都清楚其不僅是物業對風霜雨雪的首要保護，也是容易出問題的部分，而且換屋頂的支出也不便宜，萬把塊是很平常的。本著對客戶負責，筆者包括所有的業者對屋頂的檢查都是非常重視的，不單單是為了發現屋頂已經存在的缺陷，更是要瞭解分析其現有狀態，要客戶心中有數，對潛在的支出提前規劃。

我們從業者通常都會親自爬上屋頂檢查，並為此配備了大小梯子，除了從技術上更直觀的掌握現場情況，同時因為我們理解這也是客戶期待的。在檢查過程中，我們不僅會對屋頂的材料、施工狀況、包括屋脊、防水板、房檐排水溝進行分析判斷，還對前幾節所述的屋頂組件觀察判斷。當然在有些時候，我們是無法上到屋頂的，比如屋頂過陡、潮濕、超高都是不具備攀爬條件的，畢竟驗屋是為了發現狀況並不是製造狀況，過陡潮濕都是不安全的因素，客戶也不希望驗屋出現事故，對超高的屋頂如果能從陽臺上去的話也是可行的。還有一些屋頂的材料也不適合攀爬，比如有的粘土和水泥瓦頂，很可能被壓裂；新近出現的金屬頂，重量可能使其變形。但是，請客戶不必擔心，對於上述情況，我們會爬梯子在房檐進行多角度觀察，必要的話會用到望遠鏡、相機等，另外，我們會盡可能大範圍的在閣樓進行考察，基本可以達到屋頂檢驗的效果。



至於屋頂的材料，我們比較常見的是木瓦 (cedar shingle/shake)、瀝青瓦 (asphalt shingle)、水泥瓦 (concrete tile)、粘土瓦 (clay tile)，以及新近出現的金屬頂、合成橡膠材料，比較古老和高級的建築有機會用到板岩材料 (slate)，但不是很常見。每種材料都各有自己固有的優缺點，以筆者的觀點，並不能說哪一種更好，施工也是決定屋頂有效壽命的關鍵因素，在後面我會逐一對比較常見的材料加以介紹。

另外，以筆者的個人從業觀察考量，屋頂並不應該是判定物業品質的決定因素，除非是原本的設計缺陷而無法改變，因為屋頂的壽命總是一定的，遲早要換，維護保養也是不可獲缺的。屋頂的狀況只能是在購置物業時成交價格的考察因素，也就是換屋頂的錢在近期就得準備，還是可以4、5年甚至更長時間後再考慮。當然，對於已經失效，有洩漏的屋頂，情況就不同了，不但屋頂要立即更換，其下方的結構、保溫等都可能已經受到損壞，這時候的花費就可多可少了。總之、屋頂是我們購屋置業時的重要考察對象，但客戶大可不必對之過度緊張，有我們驗屋對您負責，會讓您對自己未來的物業作到心知肚明的。

瞭解更多聯絡作者請登錄 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)