

房屋自我保养的重点-----屋顶排水沟和落水管

康富验屋 刘宏伟

屋顶的排水沟(gutter)和落水管(downspout)虽然是房屋构造中的小小组件，但却在整套房屋的维护保养中起着重要的作用，也是我们验屋的重点。您可能想象不到很多时候屋顶的漏水，地下室或者半地下空间(crawlspace)的进水都是因为这两个小组件的失效造成的。然而值得庆幸的是，排水沟和落水管的检查和维修都是比较直观和相对容易的，业主如果愿意，完全可以自己检查清理这两个部分，这也是物业维护保养中每年都应该实施的工作。

我们常见的排水沟(gutter)主要有两种，内嵌式和外挂式，内嵌式是在修建屋顶和铺设屋顶材料时在房檐和檐板间建一沟槽，而后以金属、合成材料作为防水内衬接水疏导，本地常见的内衬材料为(EPDM, 改性沥青材料等)，外挂式一般为金属沟槽直接固定在檐板上收集屋顶下水、导水。落水管(Downspout)是将排水沟的水排掉的通道，分为地下和地上排水两种，主要材料为铝材或者 pvc 塑料，通常在房檐每 30-35 呎的长度要设定一个下水管，并且至少在从房檐到地面的垂直距离上有一个固定件使其在墙体上牢固。



如图示排水沟内的杂物堵塞是最为常见的问题，也容易解决，业主应该每年秋季检查清理，以免堵塞、积水。否则其后果是积水从排水沟溢出，浸泡檐板外墙，不但侵蚀檐板，如果长期大量的水从外墙流下至地基，就增加了地下室进水的可能；同时也很大机会渗透过防水材料造成屋顶渗漏。对于外挂式的排水沟，由于其是由多个金属构件现场焊接、粘结而成，四季冷暖交替加之雨水负荷，长期使用可能出现开焊、粘结剂老化，修缮补漏是必须的。不论是内嵌式还是外挂式的排水沟，都有可能因外长期使用造成其水平的角度变化，积水而不能从落水管排出，重新调整其坡度也在所难免。

另外如图示，落水管和排水沟下水口的错位也是常见的问题，需要重新固定。如果是地面排水，应该在落水管的出水口下增加一导水板(splash block)，将水疏导远离墙基 4-6 呎以外。很多时候屋主因为导水板阻碍行走而不用，我们建议用合成纤维软管代替，将水引开墙基，也不会增加更多的障碍物。对于地下排水的落水管，屋顶的清洁无杂物就更为重要，一旦杂物落入落水管，很容易堵塞地下排水系统，倘若发现某个落水管堵塞，临时性的措施就是截断地下排水，改为地上直排，如果是多处落水管出现此状况，检查清理地下排水系统的花费是跑不掉了的。

总之，这两个房屋组件不难检查维护，但也最容易出现状况，业主注意日常打理，及时维修就能避免大的问题出现和昂贵的花费。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com