

露台的检验

康富验屋 刘宏伟

我们经常见到的露台大致可以分为两种，一为(balcony)有顶棚，面积通常较小，多数其下方没有封闭的空间；另外(deck)大多没有顶棚(roof)，面积也比较大，其下方有可能有如车库或者是曝露的，很大机会还有室外的基础支承(post)、楼梯相连。当然，如果要严格定义，有的时候两者很难区分，好在这并不是很重要，作为房屋的建筑附件，以笔者的认识，前者的作用更在于对整个建筑的装饰性，而后者的实用性更强些。



图 1

图 2

图 3

可能出乎大家意料，每年由于露台及其围栏(guardrail)、楼梯所发生的事故并不在少数，所以每次遇到有露台的检查，笔者都格外精心，特别是涉及到安全性的问题，一定会提示客人关注。其实对于如楼梯板朽烂(如图 1)，楼梯、围栏扶手不牢固这样的直观缺欠，客人往往自己就可以发现。但有的问题一般不会被人们注意，对于验屋师而言却是至关重要的，如有的露台栏杆间隔大于 4 吋或者有水平栏杆，小孩子可能因为攀爬玩耍而坠落，是主要的安全隐患。另外由于看不到防水层(Water proof)，我们通常会通过施工和材料来判断其是否容易漏水，从那里排水，如图 2，围栏以螺栓固定在露台的水平面破坏防水层，也造成磁砖开裂，都是漏水隐患。正确的方法是将围栏固定在台面侧面，如果铺设瓷砖，每年的钩缝、打胶应该是不可避免的了。

对于露台(Deck)很多是屋主自己后建的，没有政府的许可，这就更加需要格外注意，其台面通常用有间隔的木材构件建造，可让雨水从木材间隔空隙通过排至地表面，或者是在露台楼板上铺设一层防水材质如 PVC 的覆面材料，新建的很多直接打造成水泥台面。露台如果高于地面三个台阶高度时，就须在露台周边及楼梯设置扶手栏杆(handrail)以防止有人跌到地面而受伤，同样的安全考虑，非常重要。露台在设置上要考虑其底部防潮、通风，因此其高度不宜太低或直接接触地表面。露台在一般保养上要注意的事项如下，提供各位读者参考：一、检查露台各木构件是否松动或损坏：包含(1)手扶栏杆是否松动。(2)如果可见，支承樑(beams)或格栅樑(joists)是否符合标准跨度，是否有翘曲转动现象，形成结构上之不安全，这一点更需要专业验屋来判断。(3)支承柱(post)是否直接与地面接触，其木头是否有腐烂情形。(4)支承樑或格栅樑直接与房屋交接处的支承板(ledge)是否松动倾斜。大部分露台直接与房屋接连在一起，会因为房屋基础的不均匀沉降或冬季下雪低温使房屋与露台(基础深度不够)周边土壤结冰膨胀的隆起现象，使房屋与露台之间有相对位移产生，两者之间会产生拉扯作用而导致结构上的不安全。二、检查露台覆面木板(deck board)是否有青苔：露台通常会摆设花盆或铺设地毯(都不建议)，其与覆面木板接触周围区域容易聚集水气而滋生青苔，使露台覆面木板提早老化。三、检查覆面木板与外墙交接处是否有水渗透进入室内情形：如果覆面木板是与房屋木构造之墙体接合且上方没有屋檐保护时，要特别注意观察是否有水渗透进入室内情形。四、检查是否有钉头冒出于覆面木板及钉头下陷生锈情形：钉头冒出于覆面木板会影响行走之安全性，图 3 钉的过深，存水潮湿使钉头生锈，也易造成木质腐烂，应修补短期的如打胶(caulking)保养。