

近日，笔者检查一套位于南 Surrey 有 30 年的独立屋，在同客人陈述完检验结果后，客人的经纪问笔者物业是否存在大的问题，我说没有。客人对我这样的回答不满意，认为笔者检查出的墙基上的裂缝和受潮的痕迹（图 1）是大问题。笔者也很理解买家的心理，但本着对物业客观，实际状况的尊重，如果验屋结果没有涉及到威胁物业和居住者安全、健康的状况，即便是老屋，我们也不能说物业存在重大问题，加之老旧



图 1



图 2

的建筑并不能用现今的建筑标准来衡量。

当然，我们还是再次就墙基的状况和客人作解释说明，我们看到的裂缝是在混凝土固化时常见的收缩缝，因为混凝土固化是一个缓慢的过程，裂缝可能在多年后还会出现，通常不

会导致结构稳定问题，而且历经 30 年的墙基如图示状况，应该说还是可以接受的。但是为了防止水汽渗入，墙基外侧庭院(图 2)的排水坡度应该整修，保证地面水能够远离墙基，同时在物业四周的地下排水管应该保证通畅，这样可以使得墙基对外侧水汽的负荷大大降低，这也是墙基内干燥的首要保证。该物业地下排水管采用的是当时常用的黑塑料管，存在失效的可能，现代的建筑已经不再采用。重整庭院排水是可以立即实施的，关于地下的排水管，目前没有迹象表明其的堵塞、失效，完全可以观察墙基的状况有无进一步恶化，再做维修甚至更换。当然，还可以用封堵剂将可见墙基内外的裂缝填堵，可以减低水汽进入的程度，但并不起根本的作用。



图 3



图 4

由此，我们也提醒广大业主注意对庭院的维护，尽量保证地面水能自然排走，远离物业墙基。但是因为我们 BC 省的山地形态，很多住宅依地势而建，并不能保证地面的自然位差排水，我们经常看到周围地势比物业高的

情况，这时一定在靠近物业的位置有地漏帮助排水(如 3)，在此，保证地漏的清爽，无杂物堵塞，管道通畅就是我们必须要做的了。

还有我们业主经常会在房屋周围种花木，既美化自己的花园、物业，也净化环境。但是，切忌紧靠墙基栽种花木。这里存在两个问题，一是花木枝叶紧靠、摩擦外墙，可能造成外墙材料的机械损伤，同时由于其吸收保持水份，容易造成外墙材料的早损，特别是木质、灰泥外墙；二是因为填土施肥，土质层过高，和外墙接触，同样造成外墙潮湿、腐烂，而且提供了昆虫进入墙体的通道(如图 4)。

再有，对于靠近房屋的树也要格外关照，过于靠近墙基的树木应该去除，防止树根生长堵塞地下排水，如果树木不在自己的地内要先向市府申请；树枝要修剪，以防止其过渡生长划伤屋顶和外墙。以上这些都是我们打理庭院应该注意的。