

## 浴室的維護保養一

康富驗屋 劉宏偉

浴室是家庭裏使用頻率最高的部分，也是比較容易出現狀況，關係居者健康、安全和物業結構不受損的主要環節。但只要我們日常生活稍加注意，浴室的維護保養也是比較容易的。



大部分家庭至少會有 2 到 3 個衛生間（浴室），一般在主層客廳附近有個半衛生間(powder room)，設有洗手盆和馬桶；樓上的過廳和主人房會各有一全套的衛生間包括洗浴和上述設備，個別還安裝有按摩浴缸。首先、我們要提及與人身安全相關的設施，大家應該注意到在洗手盆的附近牆面上普遍安裝有電源插座(圖 1)，方便吹幹頭髮、剃須或電動洗牙，因為水盆臺面附近潮濕，這個插座應該是帶漏電保護的，即假如正在使用的吹風機不慎掉到水盆裏，這個插座會自動斷開，不至於造成人身觸電。斷電、清除危險因素後，我們按回如圖插座上的紅按鈕（reset），電源就又被重新接上，也有可能多個浴室的插座由某一個浴室帶按鈕的插座控制或者在配電盤控制，老式建築可能沒有斷電保護，但普遍可以加裝，這一點非常重要，我們驗屋是必定要檢查的。再有需要加固的活動馬桶也經常見到，雖然短期內不會有什麼影響，但馬桶下水口的密封蠟長期磨損，可能造成位移、漏水漏氣，因此應該立即加固。

浴室內最大的隱患是濕汽偏高並缺乏良好的通風，首先是容易引起黴菌的滋生（圖 2），牆面塗層脫落（圖 3），再者是濕汽侵入牆磚和地磚內側長期潮濕，可以造成木結構的朽爛，對於公寓房，嚴重的話會漏水到下層的天花、牆體，樓上的住戶會承擔責任的。因此，保證良好的通風是浴室乃至整個物業維護的保障，特別是我們華人家庭很多不習慣用幹衣機，而代之以在過廳或者浴室晾乾，這更增加了這個物業的濕度。驗屋中我們也發現西人家家庭的房屋門、窗、浴室受水汽凝結和黴菌的的損害相對華人較少，這和他們喜歡通風不無關係。所以，我們建議如果浴室有窗，最好經常開一開或者長期開一部分。沒有窗的浴室在每次使用後可以將抽風機多開 5-10 分鐘，近年來很多房屋在過廳裏安裝了濕度控制器（圖 4），通常在夏季設定在 50-60%，在冬季設定在 40-50%，自動控制過廳浴室或者半衛生間的排風扇開關，從而達到調節室內濕度的目的。對於老舊的物業，很多浴室內有窗而沒有加裝排風扇，我們都建議業主最好安裝。因為加裝排風扇的費用不多，好處卻不少，可以說事半功倍。瞭解更多聯絡作者請登錄 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)

