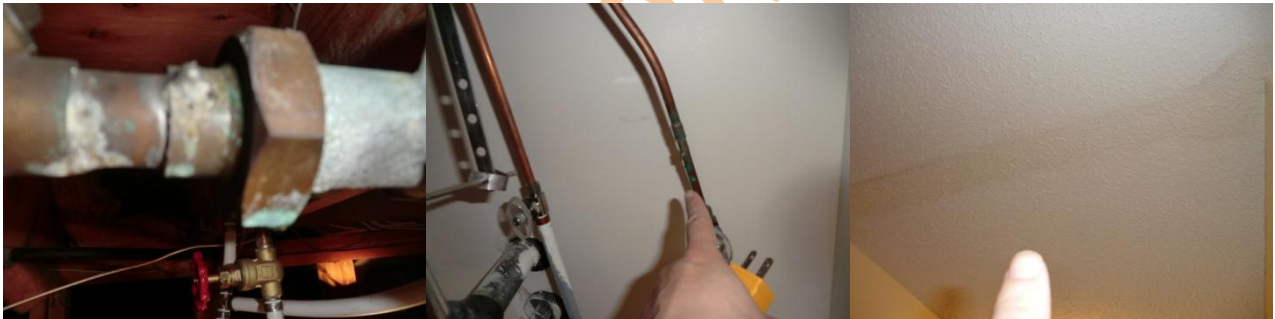


上下水管路及漏水

康富验屋 刘宏伟

我们验屋重要的一环就是上下水管道材质、状况的检查，这也是客人比较关心的内容，因为一但发生水管渗漏，由于发生的位置不同，造成的损失和维修的费用可大可小，假使整个物业的管线状况不佳而需要全部更换，那么还要涉及到开墙壁、天花板，所需费用不菲。

日前，我们就“灰管”(poly-B)给大家做过介绍，其他主要的家庭上水管还包括铜管、铝塑管(pex)、镀锌管，其中镀锌管基本上在 50 年代前的物业安装使用，因为使用年限基本是少于 50 年，所以大部分已经更换。铜管是传统的管线材料，经久耐用，大家也较为熟悉，理论上使用寿命超过 50 年，甚至有说法是无期限。但是铜材对于酸性物质还是很敏感的，容易被酸性的湿气、土质、以及化学物质侵蚀。铜管的厚度是其使用寿命的关键，另外耐久性与安装质量也息息相关，加之如果没有适当的材料和距离对管路支撑固定，由于热胀冷缩而产生的摩擦可以造成管壁局部的穿孔。当然、锈蚀造成渗漏还是我们检查中发现的主要问题(如图)。Pex 作为 90 年代后期出现的新型管材，以其耐腐蚀、耐高温、价格适中、易于施工安装而迅速占领了建材市场，随着金属资源价格不断攀升，在很大程度上取代了传统的铜管。我们验屋时遇到 pex 一般也是比较放心的，但最近 CBC 新闻网也爆出了 pex 管材的负面消息，其中涉及到 Kitec 牌子从 1995 到 2007 年在加拿大销售的 pex 水管存在缺欠，容易漏水，该水管以桔黄和蓝色为主。这个事件也教育我们，没有什么事情是 100%保证的，实际的观察、体验才是比较客观的判断依据。



对于下水和排气的管线，现在的物业里大部分都是采用黑色 ABS 工程塑料，少量会用到白色 PVC，这都是符合最新的建筑要求，也是最好的排水管材。即便是超过 50 年屋龄的老房子，很多也已经更换为这种排水管，因此依旧采用铸铁、铜管和镀锌管的物业并不多，假使您的物业依旧是上述老旧的管材，应该从心理上和经济上做好维修更换准备。但是，每个物业又独具各自的特点，因此，如果还没出现问题迹象也不用去处理它。

漏水，可以说大部分物业多多少少都发生过，如图这些水迹看起来很不雅，但只要经过修缮，不再渗漏，笔者到不觉得是太大的问题，居家生活的一些修修补补是难以避免的，我倒是更担心观察不到的渗漏会给结构和健康带来潜在的危害，这也是我们验屋要发现的重点。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com