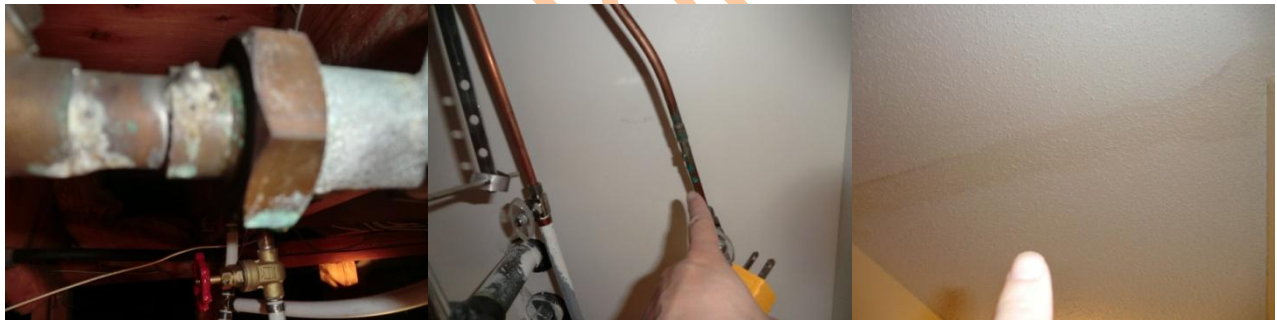


上下水管路及漏水

康富驗屋 劉宏偉

我們驗屋重要的一環就是上下水管道材質、狀況的檢查，這也是客人比較關心的內容，因為一但發生水管滲漏，由於發生的位置不同，造成的損失和維修的費用可大可小，假使整個物業的管線狀況不佳而需要全部更換，那麼還要涉及到開牆壁、天花板，所需費用不菲。

日前，我們就“灰管”(poly-B)給大家做過介紹，其他主要的家庭上水管還包括銅管、鋁塑管(pex)、鍍鋅管，其中鍍鋅管基本上在 50 年代前的物業安裝使用，因為使用年限基本是少於 50 年，所以大部分已經更換。銅管是傳統的管線材料，經久耐用，大家也較為熟悉，理論上使用壽命超過 50 年，甚至有說法是無期限。但是銅材對於酸性物質還是很敏感的，容易被酸性的濕氣、土質、以及化學物質侵蝕。銅管的厚度是其使用壽命的關鍵，另外耐久性與安裝品質也息息相關，加之如果沒有適當的材料和距離對管路支撐固定，由於熱脹冷縮而產生的摩擦可以造成管壁局部的穿孔。當然、銹蝕造成滲漏還是我們檢查中發現的主要問題(如圖)。Pex 作為 90 年代後期的出現的新型管材，以其耐腐蝕、耐高溫、價格適中、易於施工安裝而迅速佔領了建材市場，隨著金屬資源價格不斷攀升，在很大程度上取代了傳統的銅管。我們驗屋時遇到 pex 一般也是比較放心的，但最近 CBC 新聞網也爆出了 pex 管材的負面消息，其中涉及到 Kitec 牌子從 1995 到 2007 年在加拿大銷售的 pex 水管存在缺欠，容易漏水，該水管以桔黃和藍色為主。這個事件也教育我們，沒有什麼事情是 100%保證的，實際的觀察、體驗才是比較客觀的判斷依據。



對於下水和排氣的管線，現在的物業裏大部分都是採用黑色 ABS 工程塑膠，少量會用到白色 PVC，這都是符合最新的建築要求，也是最好的排水管材。即便是超過 50 年屋齡的老房子，很多也已經更換為這種排水管，因此依舊採用鑄鐵、銅管和鍍鋅管的物業並不多，假使您的物業依舊是上述老舊的管材，應該從心理上 and 經濟上做好維修更換準備。但是，每個物業又獨具各自的特點，因此，如果還沒出現問題跡象也不用去處理它。

漏水，可以說大部分物業多多少少都發生過，如圖這些水跡看起來很不雅，但只要經過修繕，不再滲漏，筆者到不覺得是太大的問題，居家生活的一些修修補補是難以避免的，我倒是更擔心觀察不到的滲漏會給結構和健康帶來潛在的危害，這也是我們驗屋要發現的重點。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthereview.com