

對房屋下沉的認識和簡單預防應對

康富驗屋 劉宏偉

房屋及周圍地基的下沉是屋主和投資人最為關心和困擾的問題之一。然而，通常這一現象都會發生，這和建房，地質的構造和運動都密切相關，只是程度輕重不同而已，我們做的就是及早發現，確認是否已經對物業造成了負面的影響，還有傷害的程度，嚴重的要及時修正，當然這在經濟和精力上是個頭痛的過程。

更多的時候，下沉不是輕易就可以發現確認的，如日前筆者檢查一套房屋，一開始就發現院門只開到一半就被走道的石板卡住（如圖 1），屋主介紹說是門壞了要修，而本人在檢查過屋外的各部分後，判定院門打不開與房屋下沉有關，由於下沉造成屋側坡道石板起翹，以致妨礙院門正常開關。因為該物業已經有 15 年的歷史，就整體狀況，筆者認為下沉以及持續發展的可能程度並不嚴重，因此建議屋主或買家重做部分室外坡面（grade）防止進一步損害房屋構件（如圖 2 坡面倒置造成的外牆潮濕），另外注意觀察，如果不繼續發展就不用花費更多去維修，當然在日常維護中還是有很多工作可以減低下沉的可能的。



圖 1

實際上，由於建房時地基的挖掘和回填土方，在新屋建成後的頭幾年有一定程度的下沉是比較正常的，而由於地質的不停運動，地上建築隨之運動也就不難理解了。當然，根據地基下土質結構的不同，這種運動的程度會不同，對於整體的均勻下沉，並不需要特別的擔心，如果讀者注意觀察一些年代久遠的建築，如溫哥華、本那比的一些老舊公寓，會發現有的一層陽臺底面已經墜落到地面甚至以下，如果您和樓裏居民交談，很可能聽到他們抱怨窗子不好開關等等，其實這都是物業下沉所致。



圖 2 坡面倒置造成的外牆潮濕 1

那麼，我們屋主可以做點什麼來防範或減少下沉呢？首先是要注意屋外的排水，儘量避免雨水直排牆基，甚至積水。這就需要屋外的牆基地面（grade）有一定的向外坡度保證快速的疏水，屋頂排水溝 gutter、下水管 downspout 的通暢，無堵塞，無洩漏也同樣關鍵，排水管出水在地上的話應儘量遠離牆基，如果排到地下，應該確認其排水正常。

再有，對牆基附近地面出現的裂縫，無論走道、車道、水泥或者瀝青石塊混凝土，都要儘快修補，將裂縫堵住，以免水份長期的侵入造成的底層土質流失、失穩，導致上層石板、瀝青或者混凝土的下陷、翹曲，以致影響連帶物業。另外、對於靠近牆基的大的樹木也要留意，因為樹根不僅會破壞地下排水管，還會鬆動地基下的土質層，帶來水份，造成水土流失，這對房屋都是負面的。最後，我們不妨來做個有意思的試驗，用一個稍大的霜淇淋或者優酪乳桶，在其底部靠近一側邊緣的區域開幾個小口，然後將桶內裝 3/4 的土壓實，之後您每天在開口的半側澆些水，過一段時間就可以看出變化了。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com