

## 房屋裂痕 综合分析

康富验屋 刘宏伟

对于房屋出现的裂痕，通常都会引起业主和买家的担心，人们首先的疑问就是物业存在下沉，结构可能受损，甚至担心安全隐患。不幸的是，房屋下沉的确可能导致受影响组件的开裂，但是我们可以观察到的开裂并非都是和下沉有关，所以如何判断开裂的严重程度，以及对物业的影响就变得较为复杂了，毕竟不是所有的开裂都和图 1 一样明了，大家都可以自行给出评判，也不需要专业验屋了。



图 1

图 2

图 3

日前，笔者检查一套独立屋，客人对于车库两侧上方砖墙的裂缝表示出担忧，如图 2、图 3，而经过检查后，笔者认为车库上方建有卧室，双车库门上方的托梁尺寸过小，承重过大，有一定程度的中间凹陷，因此在托梁两侧的连接处出现裂痕。因为该物业已经有 10 多年，开裂近一步发展的可能性不大，即便维修也不会有客人担心的地基下陷的高额维修费用。所以，对于开裂，我们还是要和其附近的相关房屋组件联系起来，以及房屋的年限、地基类型和地形构造等结合起来考虑。

再有一类非常普遍的开裂，即混凝土固化过程出现的裂缝，我们称之为 **hairline crack**。这种裂缝可能在混凝土成型后任何年份出现，一般宽度不超过  $1/4"$ ，经常看的到头尾，及最宽处到逐渐消失。其通常不会对结构造成不良的影响，但是也不可以置之不理，特别对一些重要的位置，更是要注意观察、防护，不要因为忽视其存在而对房屋的其他部分造成伤害。如图 4，这一开裂出现在半地下室 **crawl space** 的墙基上，是这种比较典型的裂缝，笔者在检查半地下室内部过程中特别注意了这个位置，还好没有任何受潮、进水的迹象，因此建议屋主将裂缝堵住，防止进水可能，另外注意观察裂缝的变化，比如每个月用尺子对同一位置进行测量、记录，追踪变化，同时因为墙基看起来有抬升，有可能地下排水管道存在问题，加以观察的同时可以请排水专业技师给予评估。所以，对于这类裂缝在不必过分担心的同时，也要加以分析，有些可能潜在着其他致祸因素，采取及时、恰当的措施是必要的。



图 4

还有比较常见的是泥灰外墙 **Stucco** 上的裂缝，其多集中在门、窗周围，墙的拐角处等应力集中的位置。同样此类裂缝不会对结构造成威胁，但是定期的修补、涂刷是应该做的，以此防止裂

缝加大, 过多的水份侵入。内墙 drywal 同样可能出现裂缝, 应为安装缺陷或正常的受力所致, 虽然不是大问题, 但如果修补不正确, 裂纹会重复出现, 应由专业人员评估修复。

总之裂缝很多时候是防不胜防的, 分析原因、措施得当是我们应该做的。了解更多联络作者请登录 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)

Comfort Home Review