

房屋裂痕 綜合分析

康富驗屋 劉宏偉

對於房屋出現的裂痕，通常都會引起業主和買家的擔心，人們首先的疑問就是物業存在下沉，結構可能受損，甚至擔心安全隱患。不幸的是，房屋下沉的確可能導致受影響組件的開裂，但是我們可以觀察到的開裂並非都是和下沉有關，所以如何判斷開裂的嚴重程度，以及對物業的影響就變得較為複雜了，畢竟不是所有的開裂都和圖 1 一樣明瞭，大家都可以自行給出評判，也不需要專業驗屋了。



圖 1



圖 2



圖 3

日前，筆者檢查一套獨立屋，客人對於車庫兩側上方磚牆的裂縫表示出擔憂，如圖 2、圖 3，而經過檢查後，筆者認為車庫上方建有臥室，雙車庫門上方的托梁尺寸過小，承重過大，有一定程度的中間凹陷，因此在托梁兩側的連接處出現裂痕。因為該物業已經有 10 多年，開裂近一步發展的可能性不大，即便維修也不會有客人擔心的地基下陷的高額維修費用。所以，對於開裂，我們還是要和其附近的相關房屋組件聯繫起來，以及房屋的年限、地基類型和地形構造等結合起來考慮。

再有一類非常普遍的開裂，即混凝土固化過程出現的裂縫，我們稱之為 **hairline crack**。這種裂縫可能在混凝土成型後任何年份出現，一般寬度不超過 $1/4"$ ，經常看的到頭尾，及最寬處到逐漸消失。其通常不會對結構造成不良的影響，但是也不可以置之不理，特別對一些重要的位置，更是要注意觀察、防護，不要因為忽視其存在而對房屋的其他部分造成傷害。如圖 4，這一開裂出現在半地下室 **crawl space** 的牆基上，是這種比較典型的裂縫，筆者在檢查半地下室內部過程中特別注意了這個位置，還好沒有任何受潮、進水的跡象，因此建議屋主將裂縫堵住，防止進水可能，另外注意觀察裂縫的變化，比如每個月用尺子對同一位置進行測量、記錄，追蹤變化，同時因為牆基看起來有抬升，有可能地下排水管道存在問題，加以觀察的同時可以請排水專業技師給予評估。所以，對於這類裂縫在不必要過分擔心的同時，也要加以分析，有些可能潛在著其他致禍因素，採取及時、恰當的措施是必要的。



圖 4

還有比較常見的是泥灰外牆 **STUCCO** 上的裂縫，其多集中在門、窗周圍，牆的拐角處等應力集中的位置。同樣此類裂縫不會對結構造成威脅，但是定期的修補、塗刷是應該做的，以此防止

裂縫加大，過多的水份侵入。內牆 DRYWALL 同樣可能出現裂縫，應為安裝缺陷或正常的受力所致，雖然不是大問題，但如果修補不正確，裂紋會重複出現，應由專業人員評估修復。

總之裂縫很多時候是防不勝防的，分析原因、措施得當是我們應該做的。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com

Comfort Home Review