

## 房屋現況檢測 FAQ



**Q1：HomeQ 的住宅健康檢查跟一些基金會、技師公會的檢查單位有何區別？**

**A1：請特別注意，我們的住宅健康檢查的數據供購屋者、住戶的購屋、居住環境的參考，檢查的結果僅限於「一般純粹為居家環境安全檢測之用」，謝絕「用於特定目的或使用在抗爭用途之用」。僅為購屋及居住環境的建議，純粹為一種商業的諮詢服務，並非鑑定報告或保證書。若有不便敬請見諒，謝謝！**

Q2：HomeQ 住宅健康檢查與民間的檢查機構有什麼不同？

A2：HomeQ 住宅健康檢查是全面性的住宅安全檢查，而非民間機構的單項檢查。HomeQ 住宅健康檢查包括以直讀儀器偵測游離輻射、固定輻射、漏水及使用打診等檢查，檢測房屋結構安全、輻射、漏水等的瑕疵，確保購屋者的權益。

Q3：住宅健康檢查時，我需要陪同嗎？

A3：需要。我們希望委託者在檢查的過程中，瞭解住宅建築現況的情形。而且我們也不希望社區管委會的干擾，畢竟我們不是當事者只接受委託僅限於委託者的室內檢測，公共區域則不在我們建議的範圍。

Q4：HomeQ 的住宅健康檢查服務區域範圍到哪裡？

A4：目前僅服務大台北市都會、桃園、新竹以北地區。

Q5：何謂「漏水屋」？

A5：外牆（封頭壁）、外牆花台、窗角、管道間、廚房、浴廁等附近牆壁或踢腳、陽台（浴廁）、頂樓天花板油漆有水痕或裝潢有色差（抓漏的痕跡）、壁癌，就是曾發生滲水的現象；如果是外牆、窗角因乾燥收縮龜裂導致的雨天滲水，或是給排水管、落水頭因給排水的持續滲漏，使用儀器可以檢測混凝土或隔間的含水率超過 6% 的地方，即確定目前持續滲漏的位置，表示外牆龜裂為雙面穿透及屋頂、浴廁防水層失效（抓漏失敗）造成水的通路，遇到下雨、颱風則一定漏水；還有表示給排水管接（彎）頭有破損正持續漏水，有以上現象就是一般俗稱的「漏水屋」。一般俗稱的「壁癌」主要的原因就是牆面滲漏，少部分是因部環境潮濕引起。壁癌的學名稱為白華、析晶，主要是硬固的水泥受潮溼產生的碳酸鈣化學反應，長出白色粉粒或結晶狀的雜質，使表面塗料起泡、凸起、剝落，初期徵兆與海砂屋類似，但是在實務上有很大的不同，不必過於恐慌，但是如果不抓漏阻隔水的通路，僅刮除壁癌表面雜貨及在表面塗防水膠（漆），這種效果不敢保證，如果因此而造成混凝土牆壁惡化的結果就真的很像海砂屋。至於，馬桶周邊、浴廁門檻、門窗框等周邊塞水路（silicon 填縫）漏水問題，則是一般普遍性的老問題不致影響生活的大機能就不算是「漏水屋」。但是高樓層大面積的窗框併料及 PC 帷幕牆接縫，如果出現的漏水問題，那就問題大條了，與上述的因材料耐久性、老化現象造成的漏水不同，是屬於風壓設

計的問題，遇到這象種現，已非「漏水屋」可以涵蓋，強烈建議不要碰。

Q6：何謂「放射性污染之虞的房屋、輻射屋」？

A6：建築物室內電磁波的游離輻射在實務上超過背景值（ $0.1\mu\text{ Sv/hr}$ ，微西弗/小時）3倍以上（ $>0.3\mu\text{ Sv/hr}$ ），一般建議要注意輻射的影響；如果超過  $0.5\mu\text{ Sv/hr}$  以上，則強烈建議應遠離產生輻射的位置。特別提醒，大家所忽略的建築物裝修污染，尤其以部分進口的瓷磚（人造崗石）、花崗岩（高絞紅）的輻射劑量值偏高。有的花崗岩因天然輻射劑量的關係，僅適合裝修於外牆，如果裝修在室內大廳、甚至在密閉浴室的地板及牆面，則須考慮對身體的健康影響。另外，住宅內的擺設，如能量石、不明的礦石或礦石合成的桌面，建議最好也能一併檢測。固定輻射則建議不要超過 20mG（毫高斯）。住宅內的抽油煙機、吹風機、液晶時鐘、檯燈、電視冰箱、冷氣機、洗衣機、果汁機、電磁爐、吸塵器、除濕機和電風扇等，有的產品在表面 10cm 的電磁波已超過 20mG，一般建議改用低電磁波的產品，或是離開電器用品 30Ccm 以上，減少電磁波的影響。

Q7：何謂「高氬離子鋼筋混凝土建築物、海砂屋」？

A7：發現鋼筋混凝土建築物混凝土表面有白華（析晶）、裂縫、混凝土剝落、鋼筋腐蝕外露等現象時，經打診檢測做初步的判定，但仍須經「電位滴定法」鑑定，如混凝土水溶性氬離子含量平均值在  $0.3\text{kg/m}^3$  以上超過國家標準者，則可判定為高氬離子建築物（海砂屋）。如混凝土水溶性氬離子含量平均值在  $0.6\text{kg/m}^3$  以上，保護層 2cm 的樓板大約 6 年內混凝土開始剝落，保護層 4cm 的柱梁則大約 10 年內混凝土開始裂開、鼓脹、剝落。

Q8：何謂「雜質屋」？

A8：一般的混凝土及水泥砂漿拌合用的砂子所含的氬離子，有國家標準的管制，但是砂子的鹼性反應則沒有詳細的規範，因此如果使用鹼性反應的砂石拌合水泥砂漿，在硬固後鋪貼的瓷磚表面及接縫會出現黑色的斑點，而且無法清除，也即一般所俗稱的「瓷磚癌」；在粉刷牆面、天花板上的塗料則出現很難看的橘皮的現象。這類俗稱「雜質屋」除非將摻有鹼性反應的材料去除，否則是無法改善只有繼續惡化。

Q9：何謂「地震受損建築物、地震屋（鄰損屋）」？

A9：鋼筋混凝土建築主要結構——柱、梁、剪力牆（shear wall）有超過 0.3mm 以上的 X 型狀的裂縫（death kiss），即表示建築已受到地震的破壞（土木技師公會——第 4、5 級破壞）；如果主要結構的地震破壞已使柱梁混凝土剝落（土木技師公會——第 3 級以上破壞），雖經表面粉刷或注入 epoxy 補修，除非經鋼板、強化纖維網補強，否則還是認定為「地震屋」。除了觀察主結構柱梁的裂縫以外，另外還有樓板地面傾斜及房屋角隅出現逆八字型的規則斜向裂縫，如果以上 2 者情形同時出現，則可能是受到鄰損的房屋或地層不均勻下陷的房屋，一樣強烈建議不要碰。

Q10：何謂「芭樂屋」？

A10：在 80~86 年房地產需求最大的時候，建商及公教住宅為求提早完工交屋，大量使用「非

典型的建築構造工法」興建大型的社區住宅，因須提早拆模縮短施工養護時間，所以使用鋼模、鋼承板（deck plate）、預鑄板片及樓梯、保麗龍灌漿牆等組合式的鋼筋混凝土房屋構造，形成水電配管混亂、房屋構造的大量施工縫，這類房屋因與傳統的建築構造施工方式不同，後遺症為牆面出現大量的乾燥收縮龜裂、預留接縫填縫材老化而漏水等，因為「非典型的建築構造工法」導致房屋後續的維護困難，形成市場上大量的孤兒社區及俗稱所謂的「芭樂屋」。88年921地震後，SRC（鋼骨鋼筋混凝土構造）及SS（鋼骨構造）因耐震、制震等的需求，造成「非典型的建築構造工法」的RC（鋼筋混凝土構造）施工方式，因沒有市場而退出，但是「非典型的建築構造工法」的構造施工經驗轉變成3.6m的夾層屋的2次施工之用。

Q11：何謂「草莓屋」？

A11：經投資客裝潢過的中看不中用的房屋，甚至離譜到牆壁的插座是假的。投資客不使用重修繕——抓漏、補修裂縫等工法整修房屋，而用輕修繕——釘夾板粉刷油漆遮掩漏水、壁癌、鋼筋外露、結構裂縫等重大缺點的「裝潢屋」。外表新內在隱藏問題多多俗稱的「草莓屋」。

Q12：何謂「蝴蝶屋」？

A12：大樓內的畸零屋，也就是俗稱不規則的「蝴蝶屋」。投資客會運用裝潢把邊邊角角包裝起來，將許多瑕疵和缺點遮掩因此中看不中用。又，這種房子因大量使用鏡子玻璃，房子看起來很大其實能使用的坪數大幅縮水。

---

## 住宅健康檢查服務項目、費用

Q1：HomeQ的住宅健康檢查服務的項目？

A1：住宅健康檢查服務的內容包括：結構安全（結構裂縫——單面裂縫或雙面穿透裂縫、鋼筋外露、瓷磚龜裂）、電磁波（輻射）、漏水（壁癌）、室內空氣、飲用水、環境等檢測的全面安全健康評估，讓客戶瞭解本身居住房屋的環境，避免因裝修的材料及使用家電用具而產生的室內污染，並提供客戶有效之解決方案，以追求更優質之生活。

Q2：HomeQ的住宅健康檢查服務有那些可供選擇？

A2：住宅健康檢查服務分為築巢專案計畫——主要針對購屋者的住宅健康檢查，協助購屋者不要買到漏水屋、輻射屋、海砂屋、地震屋、草莓屋（蝴蝶屋）等瑕疵物件，降低客戶購屋對房屋安全的不確定風險；房屋健檢計畫——主要針對居住者瞭解本身居住房屋的環境，避免因裝修的材料及使用家電用具而產生的室內污染，並提供客戶有效之解決方案，以追求更優質之生活。

Q3：住宅健康檢查服務的基本費用怎麼計算？

A3：基本住宅健康檢查服務收費以30坪以內的住宅為基準，如服務坪數超過30坪，則按坪數比例增加收費。

Q4：室內空氣及水質檢測目前有服務嗎？

A4：因人員的關係目前並沒有做室內空氣品質及水質檢測，因此病態建築（SBS）的判讀現在並無法服務；不過等公司試營運上軌道後，即調派工程師加入此項服務。

Q5：我想購買的住宅或現在住的房屋有沒有健康或安全上的問題，需要做「住宅健康檢查」嗎？

A5：建議先參考「住宅健康\_\_自我評量表」的中古屋交屋驗收表及健康住宅的評量標準，依照檢查表項目自我檢查後，認為有疑問或不放心再委託我們幫您做「住宅健康檢查」。