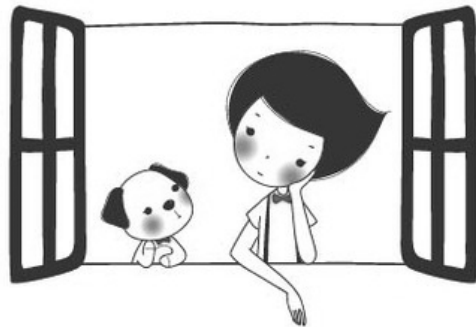


买二手房有讲究

阴雨天和夜间看房会发现许多瑕疵

天气越来越热,雨水也越来越多。有业内人士表示,雨水较多的天气降低了购房者看房的积极性,进而对楼市成交产生一定的影响。不过,对于购房者特别是二手房购房者而言,想要全面了解心仪地段和房源的真实状况,可以选择在阴雨天气以及夜间去看房,能发现许多瑕疵,这一点对于想要租房的人群也同样适用。



◇看室内

留意房顶和窗框有无水迹

下完雨之后,一些二手房源自身的问题往往会显现出来,这是在天气晴朗的状态下所看不到的。选择在阴雨天气去看房,有助于购房者观察到屋内壁有无裂缝、防水涂层状况、是否有漏水等细节。

对于一些顶层住宅而言,房顶的防水涂层历经长时间的风吹、日晒、雨淋,出现老化情况是不可避免的。一旦防水涂层失效,在阴雨天气很容易造成顶层住宅天花板被浸湿,甚至出现墙皮脱落的现象。因此,客厅靠外墙阴角处、卧室靠外墙阴角处、卫生间阴角处、阳台排水管及阳台天花板等区域都需要特别留意。

在一些相对老旧的楼梯房小区,室内墙面很容易受到阴雨季节影响,时间一长,这些房子的室内墙面很可能会出现发暗的现象,并可能因为渗水、漏水或者受潮而产生裂缝、掉皮、发霉等现象。

房间内的窗框、窗台也是看房者需要留意的地方。通常情况下,建房者会在房屋窗户外侧的缝隙中打入防水胶,防止雨水从窗框的缝隙渗入,看房

时可以看到窗台有没有积水、起皮、发霉等问题。

除上述区域外,房间内还有一些经常被忽略的区域,例如空调、抽油烟机、排风扇等电器的安装处。这些电器连通室内与室外,因此看房的时候需要注意相应孔洞的密封效果是否良好,阴雨天气会不会产生渗水、反流等现象。特别是墙壁上凿出的空调孔洞,要注意其附近有没有色差、潮湿等现象,检查孔洞附近的密封情况。

◇看室外

观察社区环境和治安状况

早年间由于住宅建设时规划意识相对缺乏,因此一些社区在排水等方面做得并不到位。一旦遇到短时强降雨,由于排水不畅,一些小区的出口往往会被水淹,给住户的出行造成影响,这种居住体验肯定是不佳的。

阴雨天气条件下,购房者可以重点关注一下小区出口和周边道路会不会有积水,这一点在晴天的时候是完全看不出来的,只有在雨后才会知道。由于下雨会影响道路行车,很容易造成交通拥堵,因此雨天也可以留意一下附近道路的交通状况。如果小区附近

的道路一下雨就堵车,会影响住户能否按时回家。

对于一些有私家车的购房者而言,还要注意一下小区的车位。特别是拥有地下停车场的社区,如果排水系统不到位的话,一旦遇到极端天气,很容易造成积水严重、车辆受损的情况。此外,一些排水系统不畅或地面坡度不合理的地下车库,还有可能导致长期积水,在给进出车库人群添堵的同时,还容易导致相关设施发霉、锈蚀。

除了阴雨天外,夜间看房也可以发现不少周边环境的问题。如果晚上去看房的话,可以很直观地感受到社区周边的治安状况,比如值班门卫是否在岗等。对于一些老旧社区来说,晚上看房的时候也可以看到附近道路的照明灯光是否足够亮、回家路途是否安全等,这一点在白天看房的时候肯定是不感受不到的。

◇盯细节

部分瑕疵可成为砍价的理由

尽管居住条件不如大多数新开发的楼盘,但受到中心城区配套成熟、教育资源比较丰富等因素的影响,一些老城区的二手房源仍然受到不少买家的

青睐。然而,并非所有的老旧楼房都受欢迎,一些采取“大院式”管理模式的老旧社区,会更加适合注重环境和居住体验的人群。

所谓的“大院式”社区,一般都是封闭或半封闭结构,配有专人值班看守,一些老旧社区也会聘请物业公司提供物业服务。同时,由于楼龄较长,老旧社区内楼房的水管、排污管等公共设施也容易老化并出现故障。那些提供物业服务的“大院式”社区,则有专人负责维修,但这类二手房源的价格往往会比临街的楼房贵一些。

不论是“大院式”社区还是临街的楼房,楼梯房的内部设施都难免出现老化现象。因此,购买这类房源的买家往往会将房屋进行重新装修,即使不“大刀阔斧”地彻底重来,也至少会将墙壁防水涂层之类的做好才会入住。

看房时发现的墙壁裂缝、漏水等瑕疵,可以成为购房者向业主进行砍价的重要依据。建议买主在选房的时候仔细留意房屋原有的装修,如果有问题,可以和业主谈一下能不能便宜一些。如果在过户完成、入住之后才发现房屋的质量问题,那就只能自己花钱维修了。

(据《南方日报》)

大兴第一城销售中心装饰一新迎宾客

经过数天紧锣密鼓的准备,昨日,装饰一新的大兴第一城销售中心开始迎接看房客户的到来。据大兴第一城的销售人员讲,大兴第一城一期已经清盘,二期工程预计六七月份动工,近期他们对大兴第一城销售中心进行了升级换代,准备迎接新一轮楼盘销售高潮的到来。图为几名看房的客户从大兴第一城销售中心门前经过。记者 赵世全 摄

