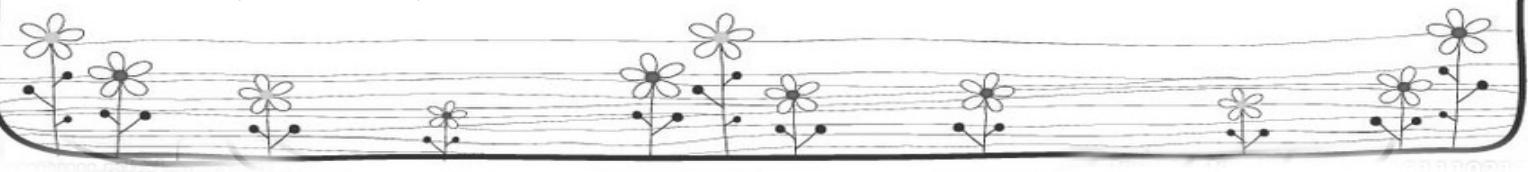
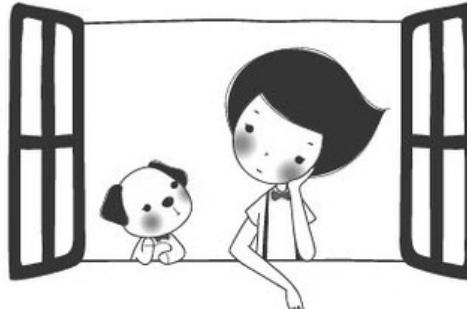


买二手房有讲究

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展现出来，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、窗台也是购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

时可以看看窗台有没有积水、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也是感受不到的。

◇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。建议买家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人的到来。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

