

精验毛坯房并非无用功

专家团:
您好! 我家的新房快要收房了。朋友告诉我,毛坯房根本用不着太细致地看,墙面、地面有点误差,以后装修的时候找找平就行了。至于防水,反正以后也要改,所以也根本不用查。另外,有找物业整修的工夫,别人家都快装修好了。说实话,我有些疑惑,毛坯房验收真的可以这么省事吗?

——黄先生

不验日后隐患大

业内人士介绍,收房时其实还是需要查验仔细,如果只靠装修队日后来调整,那么装修成本很可能会大大增加。况且有的问题装修公司根本解决不了,弄不好日后还有扯皮的可能。“比如地面水平误差超过 3 厘米,装修队伍很难将其找平。”

因此,业内人士提醒,虽然业主缺少工具,但是对于一些可以目测或是可以用简单工具检测的项目还是不要放过,否则日后出了问题还是自己吃亏。

重查三个关键点

专家表示,验收毛坯房时,确实有些项目业主只能看个大概。“比如察看电路,也就是看看灯亮不亮,插座好不好使,电阻值之类没有专业工具的确验不出来。”但还是有一些重大项目是不能忽视的。

墙面

墙面主要是看找平层有没有空鼓,如果有,是一定要找物业来处理,这个项目,业主用手敲敲就能知道。最重要的就是看找平层防水腻子 and 找平石膏的质量。

专家介绍,装修队施工时,经常会建议业主将毛坯房原有的墙面找平层铲掉重做,很多业主不理解,认为是故意增项。其实很多时候是因为原来开发商使用的防水腻子等材料质量太差,家装公司使用的材

料质量会更好,附着力等都比较高,当质量好的墙体材料用于附着力差的基底上时,结果就是“墙体开裂,大面积起皮。”所以建议收房的业主,不要漏掉对墙面质量的检查。其实方法也很简单,就是用矿泉水洒在墙上,如果墙面只是微湿,水流很快留下,说明防水腻子的吸收率低,比较好。还可以用钥匙划一划墙面,质量差的基底很可能掉渣。

另外就是注意墙面的水平和垂直误差。胡增光表示,如果误差在 3~5 毫米,还是比较好处理的,“补下腻子就可以了。”但如果出现严重的误差,“比如有个小区误差竟然有两厘米,那就很难办了。”

地面

首先要注意水平误差问题,“并不是所有误差装修队都能很容易找平,几毫米的小误差,粘砖的时候就能找平。如果误差有 3~5 厘米,那是很难找平的。”另外,就是地面空鼓的问题。对于非地热的房屋,如果出现大面积空鼓,装修队是不能解决的,只能由开发商处理。专家介绍,虽然地面空鼓对实际使用影响不大,但贴砖后,即使砖本来不存在空鼓,非专业人士敲起来也有空鼓声。“装修队施工没问题,但由于本来的地面与楼板之间存在空鼓,敲起来就是有空鼓声。专业人士才能分辨出来,问题出在哪里。要是业主不理解,肯定还是要费劲掰扯的。”

防水

还需要注意的就是防水问题。一般毛坯房卫生间的拉毛已经做好,防水层如何是看不见的。除了贴砖前要做闭水试验,还要考查防水层的牢固程度。“自己用个小铲子铲一下,如果强度差,会出现脱离。”防水层本身与墙体结合差,直接的结果就是日后铺贴的瓷砖很可能大面积爆裂。

因此,专家提示业主,不要怕麻烦,也别急着赶工期,在装修前将需要仔细查验的地方检查清楚。

“这样既可以节省不必要的开支,也便于日后有了问题出现扯皮现象。”专家表示。

(黄泉)

小沙子大隐患质量不可忽视



近日,有媒体报道地产建筑中使用氯离子超标的海砂,氯离子将严重腐蚀建筑中的钢筋,甚至导致建筑倒塌,深圳在建平安国际金融中心也因此停工。沙子同样是家装中常见的基础材料,平常少有人留意,但其对工程质量

影响深远,专家提醒,买沙子不可贪便宜。

销售渠道混乱散买需多注意

沙子是家装工程里的必备材料,但是不起眼的它很少受到重视。“其实沙子的质量对工程影响很大,凡是用到水泥的地方,如果里面

掺了劣质沙子,都很容易出现开裂、瓷砖脱落这类现象。”专家介绍。

业内人士介绍,京城家装使用的沙子一般为河沙,取材于周边地区。据介绍,工程用沙子分为粗沙、中沙(沙粒粗细适中的)、细沙。“家装中应该使用中沙,但是现在好沙子是很难买到的。”

业内人士表示,现在沙子出售的渠道比较混乱,装饰公司需求量大,一般有固定合作的沙场。沙子质量好的沙场一般供不应求,“不做品牌,也不吆喝。一般都有固定合作对象。”游击队的材料来源,比较复杂。至于消费者散买,一般“就是到建材市场买水泥、沙子的摊子要多少就装多少,质量就相对难以保证。”

勿贪小便宜几招教您辨质量

专家介绍,一般家装公司的沙子质量比较好,“因为涉及到保修问题。给业主贴了砖,因为沙子质量差,三天两头开裂,一是要不断维修,二来品牌也受影响。”但游击队装修基本没有保修的压力,所以他们供应的以及消费者自

己购买的沙子就要多注意辨别质量了。

首先,要注意价格问题。“好沙子和劣质沙子价格相差 50%”。据介绍,市场上以十几公斤一袋的沙子为例,中沙价格在 16~20 元/袋,但劣质沙子只要 10 元/袋。业内人士表示,便宜没好货的道理,在沙子上也说得通。

沙子进了门,业主也可以通过简单的方法辨别其质量。第一步,将手伸入袋子伸出抓一把沙,打开手后,如果沙子成团状,说明沙子中泥多,质量差。如果沙子成小块散开,说明质量不错。第二,沙子应该是潮湿状态,不能太干。如果沙粒很细、很干,像土一样,同样不能使用。第三,可从颜色上辨别。正常的沙子颜色偏黄,如果沙子颜色很黑,那么说明里面泥土很多,最好不用。

最后,专家支招,若是沙子质量情况不太好,可以适当地增加水泥的比例,增加强度。另外,如果只是小面积修缮,用沙量比较小的情况下,自己可以用水冲冲沙子,减少里面的泥量。

(湿波)