

二手房翻新 把握好施工要领才省心

与新房装修相比，二手房装修翻新更需要系统化。一方面要大胆设计，让旧房焕新颜，又要小心翼翼，不对房屋造成破坏。既要能省则省，废物利用，又要狠心“割肉”，该丢则丢。很多朋友旧房装修后遗留了不少遗憾，为了减少遗憾，这里从墙体、地面、水电、门窗四个方面进行说明。

翻新1：墙面翻新有误区 拆改细节要注意

墙面影响的是房子的整体形象，墙面翻新妥当，装修效果则会总体提升。二手房墙面翻新包括墙体拆改、铲灰等，这些施工步骤都不能忽视。

随意拆改墙体结构

常见误区：很多人会认为，房内的承重墙不能拆，可是非承重墙却都可以拆。这其实是一大误区，事实上，并非所有的非承重墙都可以随意拆改。

就某一个空间来说，拆除非承重墙或在墙上打个洞没有太大问题，但如果整栋建筑物内出现很多随意拆改非承重墙体的情况，那就将大大降低楼体的抗震力了。

应对方法：墙面不能拆改，但可合理利用。以墙纸或挂画装饰墙面会有不错的效果！又或者在墙上安装壁柜，也是一个不错的选择。

不铲掉旧墙面

常见误区：二手房墙面看起来还很新，不用铲掉旧墙面就直接让施工队在墙面上刷新的腻子层。这样就大错特错了，新刷的腻子层过了一段时间又慢慢剥落了。根本原因就在于旧墙面没有铲掉！

应对方法：如果只装修了一两年的房间，耐水腻子可以不必完全铲除，用钢刷和砂纸打磨墙面后即可重新涂刷乳胶漆。5年以上的耐水腻子由于材料老化，在翻新装修时必须铲除至墙底。

另外在墙面铲除时，应要求施工队把墙面的开关、插座面板拆下，并做好标记，以防止再安装时发生错误，影响墙面美观。

墙体渗水不重视

常见误区：墙体有渗水痕迹，用乳胶漆抹掉就完事。墙体渗水的情况是长远的事情，处理不好则会埋下祸根。

应对方法：施工时要求施工人员着重对基面进行清理，凿除表面污物并清扫干净，必要处可用聚合物水泥净浆抹刷2-3遍，以增强砂浆与基面的粘结能力。严格控制砂浆的标号和质量，打底找平层建议用微纤维加减水剂的水泥砂浆，既可做找平层也可作防水层。

饰面工程施工前，要求墙体基面和面砖均先润湿且阴干，在防水层上贴饰面砖时，要扫一遍聚合物水泥素浆。如打底层平整，可用聚合物水泥基复合涂料的乳液加水泥直接粘贴面层，把粘结层和防水层合二为一。

翻新2：不是所有地板都能翻新 为保质量要找专业人员

地面翻新的施工经常因人而异，许多人觉得根据自己的喜好来装修就可以了，可是这往往让翻新工程留下遗憾。

所有地板都能翻新

常见误区：很多人都会认为，地板翻新就是找个施工队将磨损层或遭破坏处打磨掉，再涂上耐磨漆等或进行简单打蜡保养就行了。但很多业主在翻新了以后才发现，翻新后的地板不仅不美观，密合度甚至使用寿命都急剧下降，这是因为你的地板或许并不适合翻新。

应对方法：纯实木地板是完全可以进行翻新的，有一些地板品牌厂家就可以提供翻新；实木复合地板能否翻新取决于地板面层的厚度，因为打磨是一定会降低面层的厚度，如果面层不够厚，磨损了实木表层，打磨出了中间层，势必会影响到实木地板的使用寿命。

一般说来，三层实木复合地板，大部分产品的表层厚度在4毫米左右，这样的地板在经过

翻新后，是不会影响到地

板中间层的；强化复

合地板是用木屑压

制而成，表面贴

有一层三氧化二铝耐磨层，厚度很薄，像这种地板是不能进行翻新的。另外，为了保证地板翻新的质量，建议消费者请专业监理人员监督施工。

厨卫翻新不需检查防水

常见误区：很多业主都忽视了检查地面的防水，但是这个细节是十分重要的。一是因为厨卫是家庭日常用水最频繁的地方，经常会有积水；二是厨卫往管道比较多，管道穿墙、穿楼板的地方是最容易发生渗漏的。

应对方法：翻新时要注意整平、清洁基面杂物、污油。突出的地面向和墙面的管根、地漏、排水口、阴阳角等易发生渗漏的部位，应先做处理。

拆旧时不注意落水口的保护

常见误区：落水口往往会让业主忽略，在施工时没有注意保护好落水口，时间一久落水口下水不畅，水往外涌出，这可就让不少人头痛了。

应对方法：在施工时要求施工人员在落水口的地方做好标记，并要求施工人员对落水口做好保护，以免堵塞。

翻新3：家居安全有保障 水电施工多误区

好的水电装修不仅让家居更美观，还为家居用水用电安全提供了保障。

旧房水电路不更改

常见误区：上一手业主也一直在使用原有的水电路，我也可以接着使用无需更改。其实这样想的话就会留下很多麻烦。

应对方法：在装修前要仔细检查原有水路、暖气管线是否锈蚀、老化。如果原有的管线是镀锌管，在施工中必须将其全部更换为铜管、铝塑复合管或PP-R管。还要检查是明管还是暗管，明管既不美观也不卫生，最好改成暗管。

旧房普遍存在电路分配简单、电线老化、随意布线等现象，所以在装修时必须彻底改造。

老旧管线不更换

常见误区：为了省钱，线管继续使用原有的，不作更换。其实，老房及二手房由于年代较长，重新装修需要更换以前的线路，是必须的。

应对方法：针对强电照明与插座共用一个回路，电线为铝芯线或者小径铜芯线，使用过程中一旦同开几个电器，总闸跳闸，无法正常使用；电话、电视，均为墙外绕线，需要重新布置；老旧镀锌管及旧阀门会导致漏水，既不好看使用也不方便；老房的卫生间和厨房防水层已经年久失修，防渗漏效果大大下降；墙面开裂龟裂的情况屡见不鲜；增加必要的开关插座。

忽略乱接的电线

常见误区：上手业主的插座太少，随意接线加装插座。有常识的人都会知道，家中电线不可乱接，这往往隐藏着安全隐患。

应对方法：电路这类专业的问题应该找合格的工程师为你进行布线、改装等一系列工程。切忌在原有的电路基础上随意加装改造。

翻新4：装好家居“眼睛” 门窗改造有讲究

好的门窗施工，给家居增添光彩，更能让家居有良好的通风与采光。

随意封阳台

常见误区：封闭阳台，这样厨房的空间可以加大。但是空间大了，客厅却变得难以通风，采光也变差了。更重要的是，封闭了阳台，厨房的油烟还难以散去。

应对方法：封闭阳台后的空间适合做成开放式，避免将阳台与客厅以墙体间隔，这样降低了家居的透光度。

门窗不需更换

常见误区：门窗翻新，不需要更换，可以省下不必要的花费。可是门窗的隐患却不是那么轻易用肉眼看出，因此建议大家在翻新工程时更换门窗。

应对方法：装修时，最好先更换门窗，再进行下一步的装修。业主应明确选用哪一种品牌的型材，型材的品质将决定整个门窗的档次、密封性和老化等问题。

木门翻新只需用清漆

常见误区：木门翻新也是二手房中的一个突出问题，但如果材质坚固，而且你也喜欢其款式，一般来说只要重新涂漆即可焕然一新。但如果有以下问题出现，就必须拆掉重做，主要问题是要看木门窗是否起皮、变形。

应对方法：由于任何基底和材质都可以重新翻新，想换颜色自然也不成问题。在漆类的专卖店里，消费者可以根据色卡选择自己想要的颜色。不过，需要注意的是，如果原先使用的是清油，且颜色较深，使用浅色的漆则无法覆盖，除非是用更深的颜色将原来的颜色盖住。如果原先使用的是混油的，则在色彩上没有限制，想换成什么颜色都可以。（新民）