

旧地面焕然一新 二手房地面翻新攻略

在进行二手房、旧房的地面翻新时,需要针对不同的地面材料进行翻新、重装,不同的地面会有不同的处理方法。而其中地砖和地板的翻新是最常见的,下面就和大家分享一下二手房、旧房的地面翻新经验。



局部翻新不可行 旧地板翻新攻略

二手房、旧房的地板翻新分为铲除原有地板和不铲除旧地板两种情况。要采取哪一种方法,就看旧地板的损坏程度。

保留旧地板:原有的地板如果是实木地板,并且保养得比较好的,可以考虑不拆除,在原有地板的基础上对松散的部位进行加固或调整。原有地板如果是复合地板,使用年限没有超过5年的,并且没有严重的磨损时,可以继续使用,但要检查一下地板的完整性。

翻新旧地板:地板翻新就是通过对地板表层进行打磨、刮腻子、上漆、上蜡抛光,使旧地板恢复光亮,延长使用寿命。

打磨地板时,打磨机应依次使用40目、80目和120目的砂纸(目数越大,砂纸颗粒越小,打磨留下的划痕越不明显)打磨三次,然后刮腻子找平地板,之后再对地板进行上漆或调色处理。由于实木表层的纹理都是天然的,无法改变花色,只能调节地板颜色的深浅。

地板一般需要刷一遍底漆,两遍面漆。如果打磨后的地板表面还有瑕疵,就要根据情况多刷几遍底漆。一遍漆完全干透后才能刷下一遍漆。所以地板翻新一般需要4天时间。

表层厚度达到4毫米的实木地板、实木复合地板和竹地板都能进行翻新。但强化地板表面有一层三氧化二铝耐磨层,翻新地板会破坏其耐磨层,造成地板老化加剧,所以强化地板不能翻新。

受损、霉变和变形的地板不一定能翻新。地板霉变一般都会深入地板内部,打磨后的地板表面还是会有霉变的斑点,此外,地板变形和受损也无法通过打磨得到补救。

有些业主认为局部的翻新更省钱,但这种方法基本上不可行。对一个房间地板进行整体翻新效果较好,基本能达到新地板的效果,但局部翻新却会造成地板间的新旧差异,地板使用年限越长,新旧差异就越明显。

快速翻新有技巧 地砖翻新攻略

旧房地砖要进行翻新也可分为两种情况,一是铲除原有地砖,二是在旧地砖表面直接铺新的地砖。此外翻新地砖要注意地面水平和抬高的地面高度。

铲除旧砖:如果原有地砖已经有局部损坏、较多空鼓或脱落、表面釉质已经磨损,或严重脏污时则必须拆除更换,简单修补一般情况下效果不好。如果只考虑更换几块地砖,难度较大,因为多年后几乎不可能配到颜色、型号和款式一致的地砖。

直接铺新地砖:目前市面上有售的砖墙翻新材料有瓷砖表面处理剂和瓷砖、马赛克粘结剂两种,这些翻新材料可以直接涂刷在旧的砖面上,然后铺装新的地砖,节省了时间和精力。厨房和卫生间墙地面无论为何种瓷砖,都可以在旧瓷砖上直接贴新瓷砖。

个别严重起鼓或损坏的瓷砖需要铲除,铲除后用马赛克面砖表面处理剂修补,与旧瓷砖表面一样平整后,再用瓷砖粘结剂粘贴新瓷砖,这样做更牢固。

保留旧地砖:在地砖基本完好时可以不更换,但是一定要在装修后期,把所有地砖勾缝全部铲除重做。因为以前长期使用过的地砖缝中会有大量细菌或污垢存在,必须清除,并且重新勾缝后会显得更加美观。

在旧地砖上铺木地板:这在理论上是可行的,但比较少人会这样做。如果要进行施工,一定要把原地砖地面彻底清理干净,并且进行消毒后再铺装地板,否则地板底下就会成为细菌和微生物滋生的场所,对以后的居住健康不利。

另外由于在地砖上直接铺地板,增加了地面高差,会对门的高度产生直接影响,会对和其他不同功能区的地面高度差产生影响,这些都要考虑到。

地砖翻新注意事项:砸墙砖及地面砖时,避免碎片堵塞下水道;处理好防水,水路尽量少用弯头,避免流水不畅或堵塞;尽量少用木质板材,大多木制品含甲醛,影响健康。



留意地面找平 地面翻新注意事项

旧房地面改造翻新有不少注意事项,主要是注意地面找平和避开电线。如果不找平,基层不牢固,铺上地板后就会从地板缝隙里或顺着墙角向上返砂。时间长了就会影响地板的质量。

注意高度落差:原来的房子为客厅地面铺地砖、卧室铺地板,铺贴瓷砖用的水泥砂浆会把地面垫高,使卧室与客厅之间存在一个2厘米至3厘米的落差。在旧房改造装修中为改变这种情况,需要在卧室铺木地板之前进行找平。

注意地面电路:旧房改造装修时,很多家庭都会由于增加插座或改变房间功能等原因而进行局部电路改造,电线通常都会经过地面,而国家规定地面是不允许开凿的,这需要对地面进行垫高、找平,用找平层把管线埋在地面,再铺地板。

如果原来铺的是复合地板,旧房改造装修的地面也都是复合地板,且不需要进行电路改造的话,一般来讲,地面本身就很平了,基本可以直接铺地板了。

特殊情况的找平处理:一些特殊情况下,铺砖也需要单独找平。如平房、别墅等地面在新房交房的时候地面处理较粗糙,有的地面向一个方向倾斜,有的坑坑洼洼很严重。如果初次装修时没有进行处理,旧房改造装修时就需要进行单独垫高找平。

有些楼房房间的阳台比其他房间地面低、卫生间比其他地面高,就需要用轻体砖或陶粒进行增高找平。对于楼房来讲,铺贴瓷砖之前一般不需要地面找平。因为用来铺瓷砖的水泥砂浆一般会有3厘米以内的厚度,可同时充当找平层。

(李碧华)