

看房为什么要注重看地下室?



看房一定要仔细查看地下室。地下室是一个房子整体状态的缩影，地下室的状态往往反应房屋整体的维护保养状态。买家初次看房，除了看布局、结构和材料以外，还需要看什么？

1. 为什么地下室是看房的重点？



房子的采暖供冷设备，热水器，给排水的主要管线及大部分房屋的配电箱都集中在地下室。地下室自然成为验房师关注的重点。由于房间各种装修装饰的遮挡，往往从地下室才能方便观察房屋基础及结构健康状态。

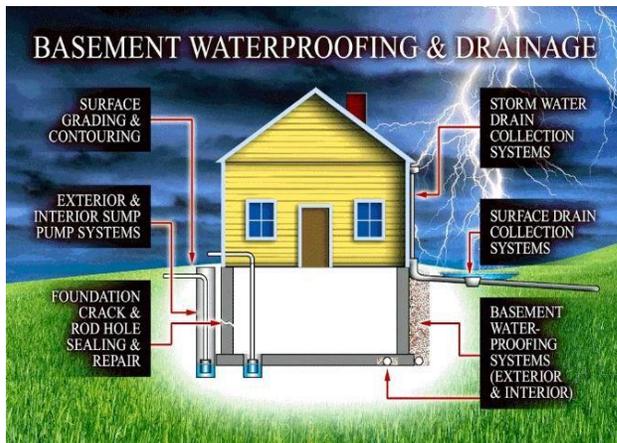
2. 要看地下室的那些方面？

因为地下室处在潮湿的泥土之中，所以“防潮”是地下室的重中之重。下单前卖家可以关注以下几点：



A 是闻气味。 轻微的发霉气味（damp odour）往往意味地下室墙体或地板曾经有渗水的历史，重度的气味则可能意味着这里曾经发生过地下管道返水（sewer backup or flooding）或地下室泡水。

B 是看墙上或地面的盐渍。 验房师把这个叫 efflorescence，这是建筑外的水（或潮气）渗入的证据。进一步的检查可以从室外追溯到原因：室外地面的坡度不利于排除雨水，雨水透过石头基础渗入。



C 是结构缺陷。 主要是结构裂纹和墙体变形情况。虽然许多混凝土收缩裂纹一般不会对房屋结构造成严重影响，但是地下室墙体的裂纹往往是进水的 weak point，需要特别关注。

D 是否以前进行过加固及维修。 比如墙上是否有加固的钢板，是否有化学灌浆修补等。有的地下室高度感觉上比普通的 6feet 的还高许多，同时在墙体边缘能看到原来的混凝土基础，这种情况说明地下室因为某种原因曾经进行了地面下挖（比如为了扩展空间安装设备等）。

最后提请大家注意的是，千万不要随便装修一个有潮气渗水问题的地下室。地下室的装修和普通房间的装修许多细节做法不同，特别是需要考虑地下室墙体的干燥问题。建议选择有经验的专业人员。

总之，地下室的状态往往能反映出一个房子的真实状况，应该是大家看房的重点。