

考察·检查·验收

[美] 罗伯特·欧文 著
卢昀伟 韩辉 译
时圆圆 赵军

“避免疏忽，
明智抉择，
购房省大钱！”



-  帮助您在发生麻烦、花冤枉钱之前认清隐患！
-  为您提供官方检测所不具备的绝对真实与全面彻底的检查报告！
-  囊括上至房顶下到基础及其间所有房屋地产涉及到的方方面面！

著作权合同登记图字: 01-2006-0865 号

图书在版编目(CIP)数据

购房手册 1——考察·检查·验收 / (美) 欧文著; 卢昀伟等译. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

ISBN 7-112-08309-5

I. 购… II. ①欧… ②卢… III. 住宅—选购—基本知识 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 041514 号

Home Buyer's Checklist/Robert Irwin

ISBN 0-07-137380-2

Copyright © 2002 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

Translation Copyright © 2006 China Architecture & Building Press

All Rights reserved. No part of this publication may be reproduced or distributed by any means, or stored in a database or retrieval system, without the prior written permission of the publisher. Simplified Chinese translation edition jointly published by McGraw-Hill Education(Asia) Co. and China Architecture & Building Press.

本书中文简体字翻译版由中国建筑工业出版社和美国麦格劳-希尔教育(亚洲)出版集团合作出版。未经出版者预先书面许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书的任何部分。

责任编辑: 率琦 程素荣

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 张景秋 关健

购房手册 1

考察·检查·验收

[美] 罗伯特·欧文 著

卢昀伟 韩辉 译

时圆圆 赵军 校

史昀 校

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

伊诺丽杰设计室制版

北京市彩桥印刷有限责任公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/32 印张: 7 1/2 字数: 224 千字

2006 年 9 月第一版 2006 年 9 月第一次印刷

定价: 29.00 元

ISBN 7-112-08309-5

(14263)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

译者序

随意在 Google 和百度这两个世界最大的搜索引擎中键入“购房”一词，分别显示出 539 万和 865 万项查询结果，显而易见购房已成为当今国人生活中最核心的关键词之一。但再仔细找找，切实可行而又行之有效的购房选房指导和技巧并不多见，购房者面对令人眼花缭乱的房屋只能盲目地跟着感觉走。

作为一般的购房者，绝大多数都不是房地产方面的专业人士，对房屋里里外外诸如结构、材质、装修和造价等知识可谓知之甚少，因此在不明就里的情况下常常会购买到与心中理想差之千里的房屋。这部分是因为卖方或房产经纪人故意隐瞒房屋的不良状况，部分是因为购房者受到了惯性思维的误导，但更多数情况下是因为我们缺少一位可以随时随地帮助我们解决问题的购房向导，一把开启购房选房难关的金钥匙——譬如《购房手册 1——考察·检查·验收》一书。

该书由美国名列第一的房地产业权威罗伯特·欧文编著，它一经面世就得到了购房者的热烈追捧。如果你是下列 6 种人之一，那么不拥有本书将是你一生的遗憾：

第一种，所有在城市里准备购买新楼房的人；

第二种，暂时财力不足，准备购买或租住二手房的人；

第三种，比较有钱，怀揣“小资”情调又渴望亲近大自然，准备在城郊乡间购置或自己建造“Town House”的人；

第四种，相当有钱，准备直接购买高档别墅的人；

第五种，既有钱又具“远见”，准备出国深造租房住或直接在海外购置房产的人；

第六种，不满房屋现状，准备大刀阔斧进行装修改造的人。

另外，如果我们购买的是期房，由于先付了房款，对开发商的约束力就减小了。所以我们一定要在验房入住这个环节上，严格把握房屋大到结构小到装修（现在越来越多的商品房已经带精装修了，并且这是一个趋势）等各个环节的质量关，才能保证我们的住房权益不受到侵犯。

在书中作者会手把手地教你在购房验房全过程中如何有条不紊地逐一检查房屋内外的各种状况并准确评估其价值，以最终决定是否购买它或是否是在验房手续上签字同意入住。希望本书能成为广大的中国购房者在购房验房道路上的良师益友，使大家可以按图索骥购买到称心如意的理想住所。

本书在翻译、编辑和出版的过程中，得到了有关人士的大力协助与支持，译者特此致以衷心的感谢。同时也希望各界朋友能够对本书提出宝贵的意见与建议。

卢昀伟

北京中外建科文化发展中心

2006年2月5日

前言

购房第一步：学会自我保护

你是否有过走遍整所待售房却不知察看何处的经历？是否遇到过不知到底应该提醒自己注意哪些方面的问题？或者不知向售房方和房地产代理商咨询哪些方面的情况？

你以何标准来评价一所房子的状态是否良好？设计是否新颖入时或者陈腐老旧？该房是否有严重缺陷或者虽有不足但并无大碍？周遭环境及邻里是否适宜居住？简而言之，投资买下这所房子对于你和你的家庭而言是否物有所值甚或物超所值？

房地产代理商一般都经手过几百所房子，他们丰富的从业经验在你挑选房子时无疑会很有帮助。但是，有些时候即使是老道的房地产经纪入可能也并不知道什么样的房子对你才是最佳的选择。难道，你真的想完全依赖代理商吗？既然要买自己的房子，亲力亲为岂不是更好更放心？

如果你有丰富的经验、足够的知识，在面对任意一所待售房屋时都能确切地提出关于每一处细部的任何一个该问的问题；如果你拥有一本手册能够详细记录所有这些需要了解的问题，让自己参观待售房屋时有机会一边察看一边对照，岂不是更加称心如意？

所有这些“称心如意”，本书全都可以提供给你！这本小册子其实就是你四处看房买房时的个人手册。它囊括了购房者购房时应该注意的所有问题，涵盖了房屋地产的方方面面：从周遭环境到房前车道、供热系统、厨房再到后院，一应俱全。它让你在短时间内从“一无所知”的看房客转变为“无所不知”的购房高手。它甚至可以帮你出谋划策，提醒你检房验房时应向代理商或售房者咨询哪些方面的问题。

随身携带这本手册，购房时就不会误入歧途。它能帮助你看清待售房的“庐山真面目”，继而避免超值付款，在做出明智抉择的同时买到称心如意的房子。

购房手册使用指引

请你在察看有意购买的房子时随身携带此手册。如果你比较关心厨房的细部，就查阅与厨房相关的一系列问题和答案；如果你正在察看一扇敞开着的大门，那就翻到与门有关的章节；如果你恰巧注意到了破旧的地毯、乏味的室外景观，或者欲购房屋地产的任何一处，就请立刻查阅对照的相关问题及答案。

当然，如你所知，在很多国家和地区，售房方必须向购房方提供一份公开清单，详细写明购房方所购房屋地产存在的不足和缺陷。而且，买方有权要求对待售房进行专业测评。你也许会问，难道这双重保险还不能保护购房者的利益不受侵害吗？

它们当然有帮助！但是，需要提醒的是，一般情况下只有在购房者出价购房面卖方接受报价同意出售之后，卖方才会出示房屋的缺陷列表，买方才能要求对待售房屋进行专业测评。到那时，如果确实有麻烦或者隐患暴露出来，就不是还想不想要交易的问题，而是如何才能达成公平交易或者全身面退的问题了。

首次察看待售房时就请随身携带此手册——以此来决定是否出价购买。毕竟，如果你并没打算好买这所房子，又何必自寻烦恼出价报价并让对方接受报价呢？如果你自己就能察看评估，而后决定哪所房子应该不予考虑，又何必花钱请专家检测呢？有了这本购房手册，在决定出价买房之前你完全可以放心地对任意一所欲购房屋做全面彻底的检查评估。

但这并不意味着你就不用仔细考虑售房方提供的房产事项列表和专业检测报告了。事实上，即使房屋看起来状况良好，似乎并不需要房主出示房产事项列表，你也应该在交易过程中主动要求将此表作为成交条件之一。另外，购房者应确保自己有足够的认真审阅售房方提供的房产事项列表（一般需要几天时间）和专业检测报告（一般需要几周时间）。

但是，售房方并不总是会将待售房屋所有的缺陷公开列出。事实上，有些问题他们可能完全没有意识到……除非直到客户参阅了购房手册后提出询问时，才会发现它们。

专业检测也不可能在仅仅几个小时的房屋检测中发现所有问题且没有一丝疏漏。但是，如果你事先已经发现了几处疑点，在房屋检测时请检测员有重点地对这几处加以检查，那么他们就能轻易地证实或者打消你的疑虑（需要说明的是，本书既不能代替专业的房屋检测，也不能让你摇身一变成为检修员来解决这些缺陷问题）。

最后，如果确实发现问题，将如何处理？贯穿本书，作者为购房者提供了多种解决问题的方案以作参考。对待售房检测完毕之后，如果你仍然决定购买此房，可以在购买合同中注明，要求售房方出资解决问题、消除隐患，或者提供其书面解释。当然如果问题确实严重，你大可以放弃这笔交易而选择其他待售房屋。

逐一对照本书检查

不要感觉自己是，更不要让自己成为一个无助的购房者！运筹帷幄，把握住自己的购房之旅！请仔细检查你所考量的任何一处待售房屋。可能你只想问几个与房屋购买或者待售房屋本身息息相关的问题，也可能你有几百个这样的问题亟待解答！

无论如何，这本手册都会把你从“一无所知”的新手培养为“无所不通”的购房行家。选择它将助你一臂之力，做出明智而又至关重要的购房抉择！

目 录

前言

第1章 室内	1
窗、门和门框	1
木质地板	6
瓷砖及石材地板	10
乙烯塑料地板	13
地毯	16
顶棚	20
墙壁及墙面装修	22
照明装置、电源开关及插座	25
厨房橱柜	29
厨房内的各种台面	32
厨房用具	34
浴室台面及装置	38
浴室管道装置	41
浴室瓷砖、顶棚、墙壁及地板	45
镜子	48
壁炉和供热装置	49
管线铺设空间	55
地下室	58
楼梯	63
阁楼	65
第2章 室外	70
外部维护及着色	70

VI 购房手册 1——考察·检查·验收

外墙板及装饰	75
门廊和露台	79
排水檐沟	84
屋顶	87
基础（外部）	91
门	94
窗	99
垃圾桶置放处	102
垃圾堆放	104
第 3 章 基础	107
基础及地面	107
基础支撑体系	111
混凝土板	114
第 4 章 基础设施	118
管道装置	118
供热系统及暖气设备	121
电气装置	127
空调装置	129
热水器	132
供水	135
第 5 章 安全事项	138
检测器	138
石棉	141
铅	144
甲醛	147
氡	148
第 6 章 房屋周边地况及园林景观	150
周边景观	150
边界	153
土壤及岩石	155

公用资源	157
机动车道及人行道	160
景观美化	165
灌木	168
草坪	170
树木	173
栅栏和围墙	177
排水装置	182
卜水道和 / 化粪池	186
游泳池和温泉池	189
车库和 / 或车棚	193
第 7 章 布局、色彩和设计	196
房屋正面	196
起居空间	200
厨房	202
主卧室和主浴室	203
后院	205
第 8 章 其他事项	208
社区环境	208
害虫	211
房地产行业术语表	214
参考	230
词汇对照	232
作者简介	240

第1章 室内

窗、门和门框

窗——询问自己的问题

是否所有窗子都能正常开合？

☐ 是

☐ 否

有些旧房子的窗子可能会因局部凹凸不平或干涩卡住而无法关严，木质、金属材质或者乙烯基塑料窗经常会因为年久老化和局部变形而出现这种情况。在磨蹭处涂擦少量肥皂润滑或者拆换磨损的窗子滚轴都能暂时解决问题。但若想彻底根除隐患，一般情况下都要安装新窗。详情参看下面的问题。

窗子零件是否有损坏？

☐ 是

☐ 否

有时候安装窗子零件比安装玻璃要昂贵得多。一般情况下，零件本身并不特别贵，但拆卸旧件安装新件却花费极高。再次提醒，请确保售房方负责维修或安装。

喷淋或浴缸周围 1.5m 内的窗玻璃是否为安全玻璃？

☐ 是

☐ 否

浴室 1.5m 内的窗玻璃必须是安全玻璃，这一点是出于安全考虑。安全玻璃即使碎裂时

也会粉碎为极小的微粒（有的安全玻璃经层压粘合而成，即使摔碎也不会破裂），普通玻璃则会摔成较大的玻璃碎片，极易伤人，尤其是在浴室玻璃摔碎的情况下。通常在安全玻璃的角落里都贴有特定标签。如果这些地方的玻璃是普通玻璃，则必须换为安全玻璃。这会非常昂贵，每换一个窗子大概需要花费几百美元，所以你需要与售房方妥善协商。

窗子周围是否有水迹？

☐ 是

☐ 否

有水迹则证明窗子有裂缝，这可能是因为窗子的大小不太合适。或者因为安装不当，水从窗子外部边缘处渗透进来。请安装玻璃的承包商察看水迹，并估计一下解决问题所需的大概费用，让售房方出资解决。

窗子周围是否有黑霉存在？

☐ 是

☐ 否

在一些地区，建筑物中存在黑霉是很严重的问题。它不仅腐蚀抹灰、木头，甚至还腐蚀家具设备。一旦发现黑霉，就请专业人员察看情况的严重性并且估计彻底解决问题所需的费用。如果黑霉长在墙上，彻底消除可能要花费几千美元。

窗台是否显得“松软”？

☐ 是

☐ 否

有些木质窗台或窗框摸起来很软，这说明里面的木材已经被腐蚀了。请检测员重点检查，一般只需把螺丝刀钻进木头中就能知道损害的严重性了。必须换掉所有松软的窗台框。渗水也可能导致窗台松软而且情况会更加严

重，但这种情况下损害很难被发现。

窗——询问售房代理商的问题

有没有需要更新换代的窗子？

☐ 是

☐ 否

你可能会将原有的旧窗更换为双层玻璃、低能耗、高质量的窗子，估计一下所需金额，参照总的房屋售价及其总体质量看是否划算。或者你可以尝试说服售房方适当降低价格以弥补窗子的不足。

有没有不能正常使用的窗子？

☐ 是

☐ 否

有些房子总会有几扇“爱搞恶作剧”的窗子，刚打开又自动关上或关好后又自动打开，总是不能老老实实发挥它应有的作用。很多时候这只是烦人而已，大可置之不理。但是如果这些“捣蛋”的窗子就在主卧室或起居室里，你就不能再忍气吞声了，最好还是坚持要求售房方来解决问题。

门和门框——询问自己的问题

是否从所有的门都能到达车库？是否所有外门都是实心质地的？

☐ 是

☐ 否

轻轻拍击门板，如果你听到的声音很空洞就说明门是空心的，里面只有空气而已。假设门是实心的，你就会听到沉闷的砰砰声。实心门能为住户提供防火安全（实心门要用很长时间才能被烧透）和人身安全（门板厚所以盗贼

难以破门而入)。一定要确保所有通向室外的出口都安装实心门。

是否所有门都能正常关闭?

☐ 是

☐ 否

察看待售房屋时随手将经过的门关闭然后打开。如果碰到有不能正常开合的门就做下标记,待以后专业检测时请检测员重点察看。有时,门之所以不能正常开合仅仅是因为使用年月过久老化的原因,只要重新拆卸安装就能开合自如。但有些时候,这表明房屋的基础存在更严重的缺陷。

门板是否有洞?

☐ 是

☐ 否

多数室内门都是空心的。如果这类空心门有洞(可能由于人力或其他形式的撞击导致),一般情况下就很难修补,必须彻底换掉。换一扇室内门大概需要花费 50 美元或更多。让售房方出资解决。

门板是否粉刷完好? 是否有污迹存在?

☐ 是

☐ 否

重新粉刷门板其实不难也不需要花很多钱,但如果门板上污痕较深或者划伤较严重,重新粉刷就会很困难而且也昂贵得多。

门上零件是否都能正常使用?

☐ 是

☐ 否

门把手和门锁都应该能够正常灵活使用,否则换一套室内门的零件,如门把手、门锁等,大概要花费 25 美元。

是否有门或者门上零件缺失？

☐ 是

☐ 否

有时候售房方会挪用其他地方的门把手或者整扇门，尤其是曾被改装为办公室的卧室内厕所的门。察看一下从别处挪用来的门和门上零件是否能正常使用并能配到。如果是旧房子，日后想更换旧门几乎很难找到完全匹配的门及其零件。

是否所有门都附装有门吸？

☐ 是

☐ 否

有了门吸，开关门时门就不会猛地撞到墙上甚至有的时候会在墙面上碰出一个洞。一个门吸只卖1美元，但是请高明的工匠补好墙上的洞又能让它看起来自然美观却要花费25美元甚至更多。

门框零件是否有缺失？

☐ 是

☐ 否

为了留有足够空间容纳屋内家具或者墙上挂件，有时候售房方或者前屋主不得不拆卸某些门框零件。找到与原先完全匹配的零件可能非常困难。最好询问售房方原零件是否仍在，并且能够正常使用（不断不裂、未受损伤）。

是否所有门合页都能正常使用？

☐ 是

☐ 否

门合页一般为黄铜或钢制，钢制合页易生锈（留下暗橙色痕迹）而且易冻结，从而妨碍正常使用。一般合页活动时都会发出吱吱声，擦抹少许润滑油就会有所改观。检查一下固定合页的螺丝钉是否完好地仍在原位，若是发现有螺丝钉拧过的空洞就证明木料内的螺槽已经

损坏。找个手巧的人就能修好，但你要付上几美金。如果合页彻底不能使用或转动时吱吱声刺耳，这就说明房屋结构或基础发生变形或受损，这样最好对此处进行彻底的检测。

门和门框——询问售房代理商的问题

是否有门不能使用？

☐ 是

☐ 否

你自己也许不能发现所有的问题，询问售房方是否有门不能正常使用，并寻找出问题的症结所在。

最近是否更换过门？为什么？

☐ 是

☐ 否

正常情况下，除非因为更新换代或者某些原因导致的极度老化，一般不会更换门。如果确实因为性能极度恶化才换门，一定要问清根本原因，并弄清问题是否已经得到彻底解决，从而不影响今后门的正常使用。

木质地板

询问自己的问题

是硬木地板吗？

☐ 是

☐ 否

硬木地板经得起细微的沙粒磨损并且表面光滑平整。硬木地板是公认的最佳木质地板。用一支较重的钢笔敲击地板，如果是硬木地板发出的声音就会钝而重。

是否为人造复合地板?

☐ 是

☐ 否

复合地板有很多类型，瑞典柏丽(PERGO)地板应该是人们最熟悉的一种。复合地板通常由压缩材料制作而成，其表面虽有木质纹理但却是塑料材质的。这种地板比硬木或软木地板都要便宜但相对难以清洗。用一支较重的钢笔敲击地板，复合地板会发出空洞的回声，这是因为复合地板并非紧密固定而是“漂浮”式地空搭在地面衬垫材料之上的。

是否为软木材地板?

☐ 是

☐ 否

有些老式建筑使用松木或其他软质木材的地板。因为没有经过平滑抛光等最后的工序，软木地板的一个典型缺点就是表面粗糙。要保持软木地板良好的外观，一般每隔5~10年就要对地板进行重新打磨和着色。软木地板使用时间过久就会变薄，因而难以承受多次打磨。建议与地板承包商共同仔细查看地板的状况。

地板是否被划伤过?

☐ 是

☐ 否

一般木质地板要经常打蜡以避免被划伤。在表面拖动重型家具时常会划伤地板。轻微的划伤比较容易修补和着色，花费也不多。但如果要为整块地板重新打磨着色却极其昂贵，0.1m²的面积就要花费几美元。

用水区内是否铺设了木质地板?

☐ 是

☐ 否

在卧室和起居室内铺设木地板是极佳的选择，但如果在厨房、浴室和洗衣间内铺设木地板