

# 梅雨季,正是看房好时机 雨天看房,这些门道你知道吗?

这几天,诸如“一场暴雨,让楼盘品质暴露无遗”“连绵不断的大雨成为检验楼盘质量的最好机会”等话题成为房产圈、中介圈的热门。对于购房者来说,在天气晴朗的日子和家人一起看房,可以看清楚房子的各个细节、了解房子采光是否良好,殊不知,雨天看房,更可以检验房子的质量是否过硬。

进入梅雨季的锡城,雨天频繁来袭,正是看房的好时机。雨天看房,具体可以观察哪些细节?对此,记者采访了贝壳无锡合作门店德佑玉兰花园店的房产经纪人朱颖婷,听听专业人士怎么说。

## 观察点一:小区公共空间室外排水情况

对于有买房计划特别是购买二手房的消费者来说,在看房前,可以首先观察小区室外排水状况,了解整个小区是否经受住了大雨的考验。

“首先看小区道路,路面是否平整,是否有路面不平造成的水坑,有没有因雨水造成明显的泥坑等现象。一般来说,地面的排水是否通畅,肉眼观察就可以看出来,注意铺设地砖的地方是否有松动,积水点多不多等。”朱颖婷说,如果小区雨天道路存有积水表明排水不畅,而且路面积水容易造成雨水往地下室渗漏,对今后购买的地下车位也可能造成影响。此外,连绵的雨天过后,还要注意观察小路的各种路面、围墙、路牙、台阶等是否有断裂现象。

小区绿化也是要重点关注的方面,如小区草地、花坛等景观区是否排水正常,水景、喷泉等位置的排水是否及时、顺畅。大雨或暴雨天,不少小区绿化带的泥土会被雨水冲到路面上,造成道路通行不便。观察小区的草地、平地等有没有出现下陷的情况,如有下陷,说明地基不实。对于购房者来说,选择楼盘时不能盲目追求水景,小区景观应该是因地制宜,除了观赏性,安全性也很重要。

除此之外,注意小区公共设施,如会所等公共场所是否有漏渗。观察楼栋的公共部分,楼梯、入户大厅、下部的走廊是否有渗漏,其中楼梯要去看屋顶处的楼梯顶间是否有渗漏的情况。观察小区的入户楼梯

或是入户大厅是否比小区的路面高,如果小区的入户楼梯低于路面,容易造成雨水倒流入室内。

地下车库作为常常被买房人忽略的地方,恰恰是检验楼盘档次的重要标准。地下车库被淹水,造成的损失是巨大的,最主要的是业主的车辆财产损失。此外,地库被淹还会导致电梯不能正常使用,如造成电梯困人等情况的发生。

## 观察点二:房屋内部质量

首先,看房顶是否会漏水,顶层房屋的渗水部位一般容易出现在客厅靠外墙阴角部位、卧室靠外墙阴角部位、卫生间阴角部位、卫生间排水管和排污管部位、阳台排水管部位以及室内天棚顶局部部位。看房时应着重观察房顶是否有漏水的情况,若有裂缝、渗水等迹象,或者有水渍,则要及时问清业主或者开发商漏水情况,是否已补漏。

其次,看墙体是否会漏水。看其他楼层的房子,应目测墙面是否有局部、大面积的色差,或者与其他墙面相比颜色更暗;观察墙体局部是否有水气存在,用手摸一下便可知。还要看局部墙面的表面是否有水流淌的痕迹等来判断是否渗水。对于一楼或二楼的房子,还需要看看地面有没有返潮的现象。如果发现墙体有裂缝,墙皮有明显因渗水掉皮、发霉等现象,那么多半是有房屋漏水的情况。

第三,看窗边是否会漏水。窗框四周与墙体一般是用特殊材料填充的,不密实也不防水,通常是在外侧



迎水面打胶进行阻水。如果窗台有积水、起皮、发霉等现象,说明窗户的密封性不好,遇到大雨就会渗水。

最后,还应查看空调预留洞口是否密封、空调口是否有水迹、空调管是否有滴水,查看空调台内墙面是否有水迹或者色差、水气、潮湿、返碱等迹象,查看空调台位是否做防水处理等。建议购房者主要看空调预留洞外侧、空调台位外立面局部是否会渗水。

## 观察点三:室内通风采光

朱颖婷介绍,下雨天可以很好地检验房间内的通风效果。南北通透、楼间距合理的房子,即便没有自然风吹进,也会因为空气对流而产生气流。在这样的房间内,阴雨天明显能感觉到通透阴凉、风顺气畅,反之,如果户型设计不好,室内则会比外面更加闷热。

而对于采光来说,如果在阴雨天看到室内的光线仍比较充足的话,那这样的房间采光一定是很好的。

## 观察点四:物业服务

大雨过后,小区周围的环境就需要物业来好好管理了。一般雨后的小区大堂、电梯旁周围都会有些水渍,想知道物业负不责任的话,看地面上的积水有没有及时清理就知道了。同时观察下垃圾箱,如果下雨天也能清理及时,那么小区的物业应该不会太差。

(逯恒贞)

## 首期“安心看房团”正式启程



6月18日,无锡报业首期“安心看房团”正式启程,惠山区万科樟湾国际、经开区华发中央首府、经开区仁恒前湾国际,由报业记者陪同,“安心看房团”脚步不断。大家热情高涨,轻松愉悦的氛围让看房选房购房更安心。

本次看房团从无锡日报报业集团出发,首站来到万科樟湾国际。项目位于惠山区天锦路与凤宾路交叉口西北侧,地处无锡北上枢纽地带,开门即

见西漳公园,地块位置交通便利,紧邻地铁1号线西漳站。伴随省锡中西漳实验学校建设以及奥特莱斯开业,生活圈内配套设施日臻完善,是2023惠山区的“明星楼盘”。参加看房团的张先生表示,他最看重的是樟湾国际优越的人居环境,“这套房子其实是给我女儿看的,孩子想静心时可以去西漳公园散散步,想购物了周边也有大商场,是个不错的选择。”

第二站,看房团来到华发中央首府。该楼盘是国企华发集团旗下开发项目,落点经开区主轴贡湖大道与震泽路、太湖湾交汇组成的“黄金十字中轴”,汇集全无锡引以为傲的配套和优质城市资源,是经开区最具价值的核心楼盘之一。华发中央首府自带国际体育场馆IP,营造更加宜居的生活节奏。参加看房团的刘阿姨表示,这套楼盘未来保值空间很大,“我和老伴现在也退休了,想着换个离孩子近点的房子,像这个华发有架空层的设计,小区里就能带孙女玩。”据现场工作人员介绍,华发中央首府主打东南亚风情,由世界级顶尖设计团队联合操刀打造,犹如把充满热带风情的小岛直接搬进自家小区里。

看房团最后一站抵达仁恒前湾国际,该项目位于经开区清源路与丰润道交汇处,地处无锡“烫金一平方公里”,获得了现场看房团大部分人的青睐。王阿姨表示,她最喜欢的是前湾国际的大平层,“面积够大,适合一家人住在一起,而且还能住得舒服。”

(王冠)



## 惠山泥人 作品赏析: 《贵妃醉酒》

《贵妃醉酒》又名《百花亭》,是京剧大师梅兰芳的代表剧目。剧情为唐明皇宠妃杨玉环与明皇约在百花亭赴筵,杨玉环等了很长时间还没有见明皇来,后知唐玄宗没有来到百花亭而是早已去往江妃居所。

瞬间感受到失宠的贵妃羞怒交加,万端愁绪无以排遣,遂命高力士、裴力士二个太监添杯奉盏。而在百花亭的众人也看出了杨玉环此时的不快,便向她不停敬酒,并在杨玉环与高力士、裴力士等人的调笑中唱出“这才是酒入愁肠人已醉,平白诬驾为何情!”

杨玉环在众人的劝酒声中不断借酒浇愁,当裴力士上前劝阻贵妃注意身体的时候,遭到了杨玉环的打骂。在醉意中,杨玉环更添愁绪,正所谓“酒入愁肠愁更愁”。此时杨玉环已经酩酊大醉,毫无顾忌的像个孩子般放任自己,用手作捋着胡须的样子,命高力士去请皇帝来陪自己饮酒,高力士则表示自己不敢去。杨玉环在醉酒后还摘下了高力士的帽子,通过戏耍高力士的方式来释放自己的情绪,直至最后怅然返宫。

这件作品,着重表现了杨玉环失宠后的内心苦闷、酒醉失态以及高力士跪奏时的媚态。在人物色彩的搭配上,贵妃用红色而高力士用青色,冷暖对比强烈,体现出作者在色彩运用上的独具匠心。

(耘林集团供稿)

