|  |
| --- |
| 看屋秘笈 |
| |  | | --- | | 房屋篇 | | 對於房屋本身的重要考量因素： ■身體感覺： 因為房客租屋本身就是自己要居住，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內、或處於屋外的鄰里周遭都能讓自己感覺到十分舒服而沒有 各種不好的感覺。因此，房客在選擇房子時不妨也尊重自己身體的感受。 ■外在環境： 為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子，尤其特別提醒初來乍到的外地房客，對於當地生態不熟更需多次看屋，以避免因無法適應當地環境，發生提前解約情事而造成租賃雙方困擾。 【交通】 1. 考慮大眾交通工具的便利性，工作、上學是否方便。 2. 考慮該屋附近停車是否方便。 3. 不妨考慮選擇與一般上下班交通習性相反位置的房子（例如：當別人上班是要進城方向，不妨考慮承租在上班是出城方向的房子）。 【安寧】 1. 噪音：儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。 2. 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）。 3. 廟宇、學校周圍，在節慶時常會舉辦慶典、活動；在學校周邊則還須注意學校廣播是否會造成居住安寧的干擾。 4. 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉OK 店、網咖、非法行業等不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。 【鄰里關係】 1. 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或多加經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質，值得優先加以考慮！ 2. 同理，若公寓的樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、大門經常上鎖、公用設施維護良好，這表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心，也值得房客多加考慮。 3. 若適巧碰到附近的鄰居，也可以主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。 【安全性】 1. 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四週的環境。若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。 2. 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。 3. 公車族需考量住屋處與公車站牌間的路程約多遠，路燈照明設備如何，沿途是否有商家。 【便利性】 考量附近是否有小吃店、市場、便利商店、洗衣店等民生需求。 【空間品質】 1. 注意屋內採光、通風是否良好。 2. 注意窗口的方位，是否會西曬、是否與隔壁棟距離太近，造成安全隱私問題。 3. 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源。 4. 頂樓加蓋房子除了冬冷夏熱的特性，還必須特別注意加蓋的材質是否堅固、是否會漏水。 5. 頂樓加蓋均屬違建，若有他人舉報則有被拆除的危機，故居住於頂樓加蓋的房客須有隨時被拆的心理準備。 6. 木板隔間房子隔音差，除了視覺屏障外，其他的諸如震動、聲音都無法阻絕。 【結構安全】 1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租。 2. 若該屋樓下有營業場所，不妨注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租！ 3. 利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜的狀況。 【漏水／管線／淹水】 1. 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象；尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。 2. 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。 3. 有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間(樓梯間、天井…)、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。 4. 注意馬桶是否通暢(沖水時順不順、有無異聲，可用冰淇淋測試)；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢 5. 住一樓要注意是否會淹水（馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕）。化糞池的位置是否會外溢。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。 6. 舊型公寓二樓的住戶要留意管道排水（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。 7. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水（若有機會，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水）。 8. 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。9. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。 【居住安全】 1. 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否暢通。加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小，但開啟之鑰匙須置於眾人隨手易得的位置，勿置放於抽屜中，以免發生意外時因慌亂而遍尋不著，錯失了逃生先機。 2. 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，頂樓上又常見一些公用設施如：水塔、水管、瓦斯錶等等，居於頂樓加蓋房子須特別注意個人門戶安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份進入，造成人身或財務的損失。 3. 檢視熱水器擺放位置，不可置於室內。若陽台部份加蓋出去並用窗戶圍起，則視同為室內，使用時若忽略通風問題，極易造成一氧化碳中毒，建議請房東換裝電熱水器。 4. 一、二樓及頂樓加蓋部份較易遭竊(不需進入大門)，尤其是在二樓若無加裝鐵窗，竊賊極易自一樓加裝的雨棚或屋頂爬入屋內。 5. 決定租屋前，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。 6. 木板隔間材質不但隔音差還易燃，若遇火災即易釀成巨災。 7. 居住大樓逃生動線須熟知，走道上須加裝緊急照明燈，因發生火災時會濃煙密佈、電路全斷，在一片漆黑中，若無指示照明指引，較不易找到逃生出口。  資料來源：崔媽媽基金會 | |