|  |
| --- |
| 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 |

 |