

装修前一定要看,拆改时不能乱动的8大雷区

户型结构不合理需要改造?想要拆墙让房间更通透?一定要谨慎,有些墙可不是随随便便能拆的

先要分清承重墙和非承重墙的区别,还要注意拆除的墙是否为主体框架,这些都关系到抗震等级和使用安全

那么,什么结构不能拆呢?一起来看看吧!

1、承重墙

承重墙指支撑着上部楼层重量的墙体,在工程图上为黑色墙体,打掉会破坏整个建筑结构。影响楼层承重。

如何分辨承重墙?

如果你有自己房屋的户型图,可以打开看看,如图所示,在工程图上标注为黑色的墙体就是承重墙,而标注为白色部分的墙体为非承重墙,这类墙体可以进行适量拆改。

测厚度、听声音

辨别承重墙还可以根据墙体的厚度来

区分,一般来说非承重墙都比较薄,在120mm左右,用手拍一拍,有清脆的回声。而承重墙一般厚度在240mm以上,用手敲击声音非常沉闷。

2、阳台的半截墙

不少业主认为阳台半截墙的作用不大,阻挡了阳光进入室内,想改造成落地窗的形式。

这是万万不可取的,这段墙叫“配重墙”,它像秤砣一样起着挑起阳台的作用。

拆改这堵墙,会使阳台的承重力下降,还可能导致阳台下坠。

3、顶部的梁、柱

梁是横在房屋顶部,与地面水平,起到平衡作用的结构。

柱是与房屋地基垂直,起到支撑保护作用的结构。

这些梁柱是用来支撑上层楼板的,拆掉后上层楼板会掉下来,所以也不能动。

如果你实在觉得横梁太影响美观度了,可以利用吊顶把横梁隐藏起来。

4、入户门的门框

这些入户门的门框是嵌在混凝土中的,如果拆改,会破坏建筑结构,降低安全系数。

一旦破坏了门口的建筑结构,重新安装新门就更加困难了。

5、墙体中的钢筋

如果把房屋结构比做人的身体,那墙体中的钢筋就是人的筋骨。

有些朋友在墙上开槽的时候,可能碰到了埋在墙内的钢筋,有的人直接就切断了,这个短期内看不出什么问题,但对整栋楼房都是一个巨大的安全隐患。

6、燃气管道、燃气阀门

厨房燃气设施在设计、安装上有严格的技术规范和安全要求,必须由专业人员进行施工。

私自拆改燃气管道、包封燃气阀门很容

易造成燃气泄漏。

7、暖气、上下水管道

在装修的朋友拆改暖气管道,上下水管道的情况较为普遍。

暖气管道及上下水管道都有个共同特点,就是这些管道都是在一定范围内构成一个整体系统,各家各户无法完全独立。

因此在对这样的管道进行改造的时候,应聘请专业人士,至少保证所有的改造不影响整个系统为前提。

8、卫生间和厨房的防水层

卫生间和厨房的下面都有防水层,如果破坏了,楼下就会变成“水帘洞”。

所以新装修的朋友们在更换地面材料时,一定要注意不要破坏防水层。

如果破坏需要重新修建,一定要做“24小时防水实验”即在厨房或卫生间中灌水,如果24小时后不渗漏才算合格。

美国房产价值的核心是房子还是土地

土地占房价的比例

在北美,独立屋的地皮完全归房主所有和使用,价值约占房价的20%。建筑商在建造房屋的时候,同样大小的地皮,可建的独立屋数量要比联排别墅和公寓少,成本更高。所以,独立屋的价格就贵很多。地皮是值钱的,即使房子老旧不能再居住了,地皮还在那里。

因此,在给房子买保险的时候,不要按照整栋房屋的房价定保额。因为假如房子失火烧毁,地皮还在那里,保险公司不会赔偿土地的价值。所以房屋的保额应减去大约20%的土地价值。否则,多给保险公司交了银子,也没有得到相应的保障。

Lot Size与Survey

对于不交管理费(Freehold)的房子,在卖房信息表(ListingSheet)中一般会标注地皮的尺寸,比如, Lot: 30X98, Lot: 50X110, Lot: 20X130等等,这就是地皮的尺寸,也就是 Lot Size。

Lot Size 的单位通常用英尺(Feet), 50X120就表示从房子正面看,地皮的宽50英尺,深120英尺。如果房子门前有人行道,那地皮的深度尺寸要从人行道的内边开始算起。

在买卖合同(Offer)中,买家一般会要求卖家提供一份土地勘测图(Survey)。勘测图上标注着房屋地皮的坐标及房屋在地皮上的位置。

依据Survey,买家可以知道购买房子的地皮确切边界。如果买家将来修建围栏(Fence),要确定围栏的位置,Survey就是依据之一。

Lot Size与房价

一般来说,同一地段 Lot Size 越大,房子也越值钱。但有时你会发现,房子大小状况差不多, Lot Size 面积小些,却反而更贵,这是怎么回事呢?

原来 Lot Size 更值钱的因素是从房子正门看土地的宽度。比如说:50X120英尺和

30X200英尺两块地皮都是6000平方英尺,但前者一定比后者贵。从使用的角度上来讲,地幅宽的话,你和左邻右舍的房子距离比较远,隐私度更高。另外,因为在50英尺宽的地皮上可以盖出一栋像样的豪宅,而在30英尺宽的地皮上盖出的房子,装修再奢华,也卖不出高价。

房地产投资人一般更看重 Lot Size 的大小和宽幅,买房自住者可能更注重房子状况、内部结构。但如果房屋状况差不多、地点差不多,选择 Lot Size 大一些就会更好。特别是购买新房,了解有关 Lot Size,对生活和隐私度及将来把房子卖个好价钱都十分有利。

哪些Lot要避免

那么,买房自住要注意 Lot Size 的哪些事项呢?

首先,要注意如果 Lot 太窄,比如独立屋的 Lot 只有20英尺宽,房子再好,也要慎重。

其次,如果 Lot 的形状过于不规则,比如

细长的三角形,不买为好。

地形与地面排水

排水对于房子的经久耐用非常重要。“排水良好的地段”意味着具有足够的坡度让雨水远离房子的地基。有些房子处于整体地势低洼的地带,下雨时,雨水沉积,对房子地基就会有影响。此外还可能面临常年开着吸湿器、草地泥泞、蚊虫孳生等问题。

因此房子有一定的坡度并非坏事,特别是有步出式地下室格局的房子,前院要比后院高。如果 Lot 的前后都高,而中间比较低,房子的地下室潮湿、渗水的机率就大,要特别注意。

高大的树木

有些人喜欢高大的树木,春天美丽,夏天遮荫。而有些人厌倦春天清除树下发芽的小树苗,秋天花大把时间把树叶,最终花钱砍树。因此 Lot 上的树木,买房时需要根据自己喜欢考量。



金牌房地产经纪人

徐 捷

Jane Shue



(301)-217-9667(O)

杨 莉

Lily Yang



您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!

*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com

金兰地产、贷款

1-205

潘金兰

KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买,出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳

Amy Zhou
NMLS#212791

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氦气检查师
红外成像房屋检查
高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179