

配合的屋主

康富验屋 刘宏伟

日前，笔者检验东区的一套 3500 呎有 10 几年屋龄的大屋，到达现场，感觉该物业的灰泥外墙呈现刚刚涂刷过的状态，没有丝毫的破损、裂缝、污渍，屋檐通风盖板和檐板更是一尘不染，显然也是刚清洗不久。这一切当然看起来不错，但也令本人心存疑虑。更令检查难度加大的是，该物业出地面两层半，过高，而且由于建筑面积大，超宽，加之前有门廊后有平台，根本没办法架梯子上屋顶，好在房屋二层有 4 个阳台，除去在阁楼检查，只能是试着从阳台观察了。



图 1



图 2



图 3

屋主是来自南亚的其他族裔，本身就是建商，自己建造的该物业。对于验屋，屋主还很配合，基本上全程陪伴笔者，而且在本人用小人字梯从阳台观察屋顶时还亲自帮我扶着梯子。由于高空作业，再加上当天大风，屋主如此配合着实要笔者的工作踏实了许多。屋顶的整体状态不错，水泥瓦排列整齐，没有明显缺陷；排水沟干净，没有积水、材料开裂问题；天窗、烟囱的防水也都很到位。但还是发现了屋瓦修补过的痕迹，如图 1，当然，这并不能说明什么，水泥瓦的修补也比较正常。但就在房檐转角处的一处通风盖板的松脱，引起笔者关注，如图 2，当我掀起通风板，发现了檐板有水浸过的迹象，而且呈现一定程度的朽烂。此时，我和屋主确认排水沟曾经渗漏过，屋主坦诚确实存在，是在将物业放到市场前刚和屋顶一起修过。而后，笔者检查阁楼，发现天窗一侧木梁上有过水迹，如图 3，虽然当时是干燥的，再次和屋主确认，屋主承认以前发生过漏水，但早已经修好了。屋主的表态印证了笔者验屋的发现，对于我先前的疑虑也基本心中有数了。

从檐板的水侵程度看，排水沟漏水绝非是一两天短时间的后果，屋主的回答在笔者看来不仅表明其在要卖屋前对房子缺陷进行了修缮和清理，当然这也是正常的，可以理解，但很大机会，有一些缺陷存在了一段时间，包括屋顶外墙等，屋主并没有及时维护，有可能存在潜在的状况。虽然，以笔者的经验不应该有太大的问题，但诸如修理乃至更换檐板的工作还是存在的。在接下来的验屋过程中也证明了笔者的判断，基本没有涉及安全、结构的重大缺欠，但琐碎的维修保养的工作确实不少，尤其地下室的 2 房出租单位里的厨房和浴室有很多工作要进行。楼上的 4 个睡房里都有大床，可见原屋主是个大家庭，水、电、热设备的使用频率是不会小的。因此，在将所有检查出的缺陷，需要进行的工作为客户写入报告的同时，对一些工作正常的设备如热水缸、水锅炉也提醒客户应该立即请专业人员维护，即便如此，由于此前的维护保养较差，虽然理论上这些设备还在有效工作期限，但也应该考虑近 2-3 年可能付出的维修甚至更换的开支了。

其实、对于像这样没有大的缺陷，小毛病不少的物业能否成交，就要看双方的诚意和价格谈判的技巧了，当然，我们的验屋报告是双方绝好的参考。了解更多联络作者请登录