

《装修宝典》第 10 章

装修前拆除要注意什么？

不会装，还不会拆吗？

小锤四十，大锤八十。

购买二手房的盆友，内心深处一定都很羡慕可以直接在毛坯房上动手脚的朋友。

相比光秃秃的毛坯房，装得稀奇古怪的二手房，还要经历多一步手续。

拆除。



我们先表面上迎合他一下

拆除可不是你想的那样，几锤子事情。

今天，我们就去看看，关于拆除，有什么需要注意的。

1 连承重墙都分不清楚，你就敢砸墙？

老房子的格局，大多不适合现在人们的需求，很多人在规划自己的装修方案的时候，都不可避免的会涉及到拆墙。



而墙，是不能随便拆的，大家都知道承重墙不能拆，可是哪面墙才是承重墙呢？非承重墙就一定能拆吗？

承重墙、剪力墙、非承重墙，傻傻分不清楚

所谓承重墙，简单点儿说，就是承受楼上重量的墙体。也正是因为要靠它来承受重量，所以不能拆除。



房子的结构不同，充当承重墙的墙体也不相同。

砌体/砖混结构

很多老房子，在开始建的时候，大多是直接用砖砌起来的，楼上的重量，主要靠楼下砌起来的墙和柱子来承重。

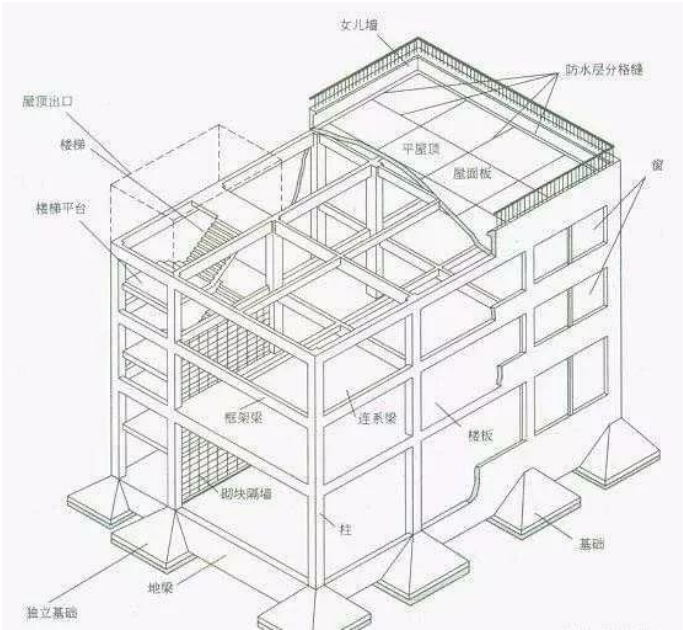
这种房子，一般被称为砌体/砖混结构，大多比较矮，一般不超过 6 层。



这种房子，里面的墙体，绝大多数都是承重墙，动都不要动。

框架结构

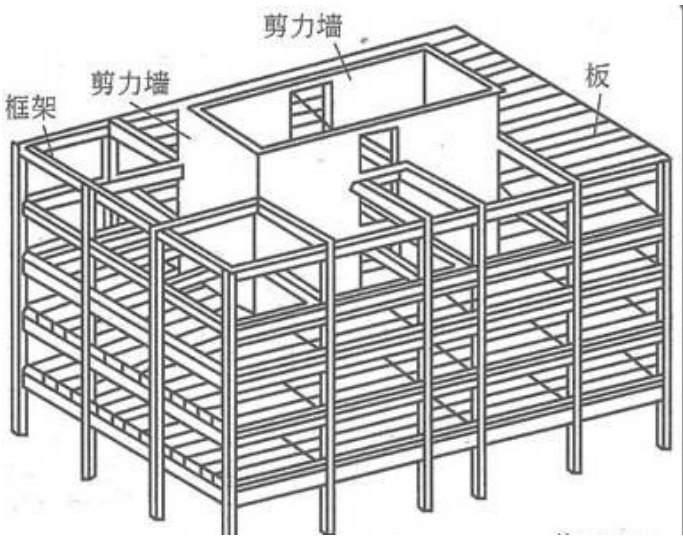
框架结构的房子，用钢筋混凝土浇灌成梁柱来承重，大部分的墙只起一个隔离的作用。这种结构的房子，绝大部分的墙体都是可以拆改的，自由度很大~



剪力墙结构/框剪结构

5、6层的房子，能住多少人呢？还是要把房子建高点儿，这时候，就出现了剪力墙结构的房子。

剪力墙结构的房子，钢筋混凝土的墙体也具有承重的功能。



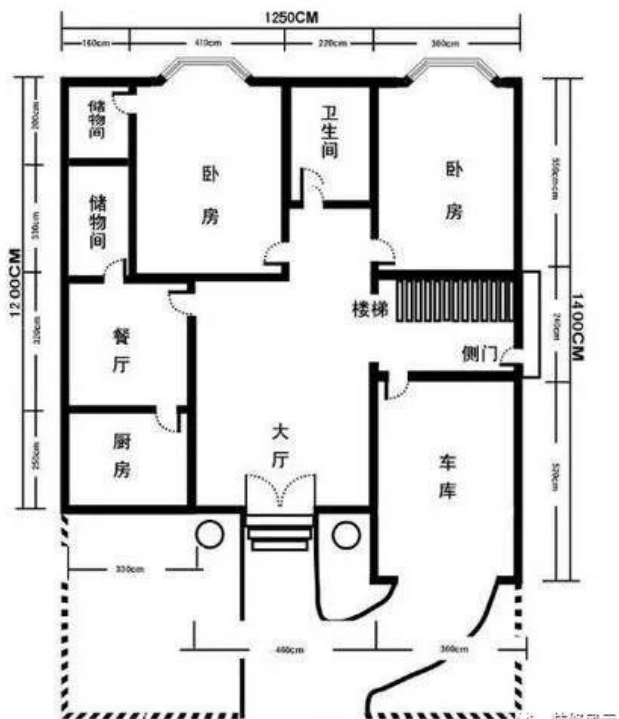
现在建房子的时候，也会把框架结构和剪力墙结构结合起来，在框架结构的上面，增加一些剪力墙。

这两种结构（剪力墙结构、框剪结构）的房子，墙体有钢筋混凝土的承重墙，也有只是作为填充的非承重墙。

总的来说：

1. 矮层的房子，大多是砖混结构，上面也讲到了，砖混结构的房子，绝大部分的墙都是承重墙，不能随便动。除非墙特别薄（小于 120mm），可能是非承重墙。
2. 框架结构的房子，绝大部分的墙，都不是承重墙，可以按你的需求拆掉。但纯框架结构的房子比较少，主要是别墅多一些。
3. 剪力墙/框剪结构是目前大部分高层建筑采用的方式，这种墙就不能简单判断是否是承重墙了。

不能从结构上看，最靠谱的，还是看户型图，如果户型图比较正规，承重墙的墙体一般都标注为黑色。如果还不能确定，最好去物业咨询一下。



除了承重墙，还有那些墙不能随便拆

承重墙不能随便拆，这个就不解释了。

其实除了承重墙，还有一些墙也不能随便拆，比如阳台边的矮墙。阳台两边的矮墙，很多都是配重墙，拆除后，阳台很可能会下沉，所以也别去动它。



除了各种墙不能随便动，墙上的梁，更是不要随便动。

拆墙的价格

报价方面，根据很多业主的反馈，一般工长的报价，拆除轻体墙在 30-60 元/平米左右。大家可以做参考。

2 墙面、地板怎么拆？

墙面和地砖，有必要全部都拆除吗？

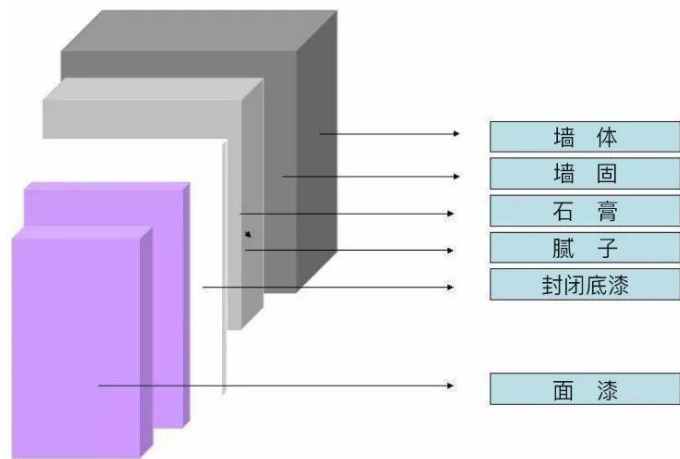
为什么拆除的师傅说这个墙面不用铲，拆还要加钱？

铺地板还可以不用拆地砖？是不是在忽悠我？

墙面铲除

在了解是否铲除墙面之前，我们先简单看下墙面涂料施工的结构。

覆盖在墙体外的，有腻子，腻子表面才是涂料层。



石膏和腻子一般是用来找平墙面的，在涂料粉刷之前，必须先刮腻子。而室内装饰使用的腻子，按照是否防水，可以分为耐水型(N 型)和非耐水型（Y 型）。

耐水腻子有更好的耐水防腐蚀性就不用多说了，使用寿命也比非耐水腻子要长一些。

而是否要铲除墙面，还是要看具体的情况。

1. 如果你的墙面，需要贴瓷砖

像厨卫、阳台这些地方的墙面，后续一般都会涉及到给墙面贴瓷砖，不管墙面使用的是不是耐水腻子，都需要将墙皮铲干净，再贴瓷砖。



2. 如果不需要贴瓷砖

其他空间的墙面，可能并不会涉及到贴瓷砖，这时候是否铲除墙面，就要看原墙面的情况了。

有很多老房子，墙面使用的腻子，都是不耐水的腻子，这时候就需要把墙皮铲干净，再重新对墙面处理。

新一些的房子，墙面大多使用的是耐水的腻子，这时候如果墙面保存比较好，没有发霉，墙面的腻子是可以不用铲除的。

有一些屋主可能需要在墙面贴壁纸，这时候还要看墙面的误差，如果误差太大，也只能铲掉原来的墙皮，重新做平整度处理。



怎么看墙面使用的是什腻子呢？

1、在墙面上撒点儿水，然后用手指去揉一揉，如果能揉出来白浆，一般就是不耐水的腻子，这种一定要铲除。



2、也可以试试用铲刀去铲墙面，如果很容易就能铲下来，一般也是使用的非耐水的腻子，需要全部铲除。



地板、地砖拆除

地面的瓷砖，到底要不要拆除呢？



如果地面瓷砖保存得比较好，还可以使用，其实真的不用大费周章的去拆掉瓷砖。

如果准备铺复合木地板，其实也可以考虑不拆地砖，直接把木地板铺在瓷砖上就行，不过这种做法，要求原来瓷砖的平整度达到铺贴木地板的需求，而且瓷砖的空鼓率不能过高。



二是要注意你的门，因为直接把木地板铺在瓷砖上，肯定会让地面增加一定的高度。增加的高度，很可能会影响到门的开启，不过，大部分的门，都会被你们换掉啦。

价格

报价方面，根据北京地区的业主反馈，如果是不耐水的腻子，墙面铲除一般是 7-8 元/平米。

如果是耐水腻子，比较难铲除一些，工长可能会要求加价，一般会上浮 5 元左右。

地面方面，拆除地板是 5-10 元/平米，地砖 20-25 元/平米。

3 其他拆除

除了墙面地面，其实拆除的地方还有很多，不然动辄成吨的垃圾，都是从什么地方拆除来的呢。

水电

二手房，绝大多数的人，水电都是重新改造的了，但也有例外。

如果原来的电线满足你使用的需求，布线也合理规范、而且也没什么老化，其实也可以不用拆，但很多老房子用的电线，甚至还是 1.5-2 平方毫米的铝芯线，这个就不合适了。

原来的线径可以从电箱查看，也可以拆开面板查看。如果是断点改造，一定要注意不要破坏以前的管线。

水管方面，水表以后的管道，才是你家的管道，才是你可以动手脚的地方，水表之前的管道，别动。

如果你家的管道还是镀锌管、铸铁管。这种还是拆掉吧。这种金属管材，应该被淘汰了，也建议换成现在通行的 PPR、PVC 材质的管材。

水表如果已经老化严重，一定记得换个新的，因为老房子的水表，所在的位置，大多都会做柜子。等柜子做好了，才想起来拆旧的水表，麻烦还费钱。



如果水管本来就是使用的 PPR、PVC 材质的管材，而且使用状况良好，没漏水的情况，也可以不用全部拆除。

以及，安全最重要。拆除的时候，一定记得断水断电，避免工人触电，跑水漏到楼下。



燃气管道

燃气改造，只能由燃气公司自己操作。普通的工人是没有权限去拆除或者改造的。需要拆除燃气表的时候，直接给燃气公司打电话，约好时间上门拆除即可。

如果需要改换燃气管道，在拆除后，可能还需要燃气公司第二次上门给你重新布管。



吊顶

老房子的吊顶，估计没几个人能看得上眼的。

所以一般都会拆掉，但拆吊顶的时候，就要把吊顶的东西全部拆掉，不要留下之前吊顶的那些辅助的东西。而且吊顶里，很可能有很多隐藏的管道，拆除的时候一定要小心，不要破坏了。

报价方面，根据北京地区的业主反馈，一般石膏板吊顶拆除工长报价 15-20 元/平米，厨卫铝扣板的一般 100-200 左右/项，供大家参考~



4 其他需要注意的问题

除了上面提到的各个区域的拆除，其实在拆除的过程中，需要注意的地方还有很多~

保护工作不能少！

如果准备一拆到底，还是比较简单的。

如果有所保留，比如想要保留地板，或者是一些还能用的家具，那保护工作就必不可少啦。还可以跟拆旧公司签好协议，文字说明什么是需要保护的，什么是需要拆除的，明确责任。

下水道别堵了

对于原屋子的保护工作，除了门、地板等。还有一个最重要的地方，也是拆除过程中，最容易，也最麻烦的地方，那就是地漏/下水道。

地漏拆除过程中，会有很多的泥沙，石块等等，如果不注意的话，会很容易掉到地漏和下水管道里面，造成下水道的堵塞。



所以从拆旧开始到结束，一定要把地漏堵起来。（下图只是示意，一定要保护好地漏，不让进杂物垃圾。）



二手房拆除的事情，你有没有多了解一些呢？

不建议各位朋友选择路边的拆除队伍，没保障，目前大部分业主选用的拆旧队伍，都是施工的工长去找的，因为工长会负责后面的施工，所以他找的拆旧队伍，多多少少要好一点儿，不过自己也多把把关，特别是有东西需要保护的。

还看到很多人说，可以找收废品的来帮你拆，拆的东西归他，他也不收钱。很多年前估计可以，但现在估计很难这样玩了，一扇防盗门，收废品的价格才几块钱…