

物業照妖鏡

10大驗樓大法

物業質素向來是業主關切的問題，不論是剛入伙的一手物業或是高樓齡的二手單位，在收樓或睇樓時都必須仔細檢驗，稍一不慎可嚴重影響日後居住環境。為避免甩漏，今期特別請來驗樓師教路，破解驗樓時需要份外留神的10大事項。

新樓靠保養期執漏

收樓後需要執漏情況不絕於耳，不少新盤買家未能事前睇現樓，必須檢查現樓是否符合售樓書內列明因素，由於容易掛一漏萬，建議事前列出逐一檢查，若有不符或甩漏，可向發展商提交損壞報告表，驗樓期過後，亦可在保養期內要求發展商進行維修，保養期一般為半年至1年。

二手交易後難追究

「二手單位有一定的樓齡，買樓前需要更用心檢查，檢查項目與新盤相若，特別需要注意結構性問題，如有鋼筋外露、鋁窗是否需要更換等。此外，最大分別是交樓後才發現單位問題，買方難以向賣方索償。因此睇樓時便需要視察有沒有報漏問題，甚至應不怕麻煩查問管理處，該單位及鄰近單位有否漏水投訴及維修紀錄，若可在兩天驗樓效果更佳。」詹濟南說。此外，若單位連裝修及家具電器一併出售，買家在簽署臨時合約要列清楚電器、家具的清單等，方便收樓點算。

第1招 地板變色有漏水

漏水問題最常見出現於牆身、地板、窗台及天花板等位置，須注意是否有水迹。驗樓師詹濟南說：「如牆身出現水迹，甚至油漆剝落，必須了解根源所在，若牆後是浴缸的話，便有可能是浴缸漏水；如天花滲水鋼筋被鏽蝕，會發黃變啡，可從天花看到鏽迹；若木地板滲水或曾水浸，則會脹起或變深色。」另一方面，一般浴缸漏水難憑外觀判斷，最易出事在缸邊兩個角位，首要確保防水層穩妥未有滲水情況。



■驗樓時可借助鏡、水平尺等工具方便檢查單位。

第2招 借鏡驗明窗鉸螺絲

鋁窗令人最頭痛的就是滲水問題，驗樓時須每隻窗戶仔細查看鉸柄、上下窗鉸的3粒螺絲是否鑲嵌定位，有否變形不穩、防水膠有否出現披口問題。其中最容易忽略的是檢查底部的拉釘，可借助鏡子了解鉸底有否刮蝕及出現氧化。



第3招 磚牆空心易剝落

詹濟南教路，莫以為牆身瓷磚外表企理便可，更應細心敲打每塊瓷磚及牆身，敲打聲音較響亮的部份，有可能出現結構性問題，表示批盪有剝落或鬆脫可能，須盡快更換。

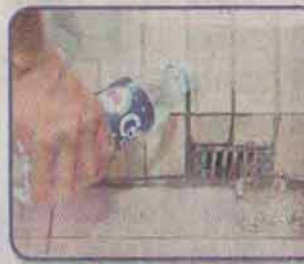
第4招 載滿水試水力

另一方面，想了解坐廁、洗碗盆及洗滌盆的去水能力，可先塞住去水位及儲滿水，然後放水觀察排水能力，盆底水喉有否出現谷水爆喉的情況及按下坐廁水掣，了解水力會否過強，造成水花四濺。



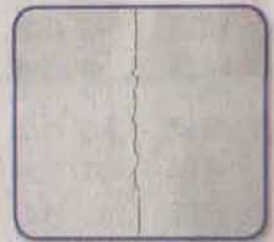
第5招 露台斜水

測試地板平衡，除了用水平尺外，簡單放一粒波子在地上即可，滾動代表不平；但若放在特別需要去水的浴室、廚房及露台，波子不動或不是滾向去水位，則設計有問題，積水難流走。另可在去水位倒水斜水，地面若積水，要檢查去水位有否淤塞。



第6招 牆身裂紋可惡化

檢查天花、牆身時，須觀察批盪是否緊貼牆身、有否甩漆、起水泡、水迹及出現裂紋等，尤其要留意窗戶旁邊及鄰近廚浴喉管的牆身，雨水隨時會由牆身裂紋滲入，惡化可滲進地腳線及地板。



第7招 門縫影響耐用性

嘗試關上大門及房門，檢查門鎖會否過緊、過鬆及損壞，門框有否傾斜不平衡的情況，傾斜有可能造成明顯門縫，引致門與門鉸出現磨蝕刮花，影響耐用性。



第8招 鎖緊抽氣扇

廚櫃組合間隔較多，應檢查一下櫃門、層托板、托孔的充足承托力，「不少買家驗樓時會疏忽檢查抽氣扇，一般抽氣扇會鎖緊在玻璃上，可輕易翻開表示安裝未完善，曾有一名業主因未有檢查抽氣扇，於打風時整個抽氣扇鬆脫吹回屋內。」



第9招 冷氣機外框滲水

檢查每台冷氣機窗外框的防水膠邊，若膠邊出現小孔框夾有隙，可能造成滲水入屋。此外，驗樓時預先準備一個LCD插蘇可測試每個插頭是否有電，尤其適用於化裝樓或新樓，因為有不少插頭會有插蘇不能插入或未通電的情況。

第10招 玻璃有氣泡 易爆裂

窗戶玻璃如出現氣泡的狀況，要盡快更換，因為玻璃受到太陽照射，出現熱脹冷縮的現象，有可能出現爆裂，買家可通知發展商或與原業主商討更換。此外，玻璃出現刮花、崩裂亦須盡快更換。

項目	情況
天花	是否平滑 <input type="checkbox"/> 有沒有水迹 <input type="checkbox"/> 裂紋 <input type="checkbox"/> 發黃變啡色 <input type="checkbox"/>
牆身	是否平滑 <input type="checkbox"/> 垂直 <input type="checkbox"/> 有沒有水迹 <input type="checkbox"/> 裂紋 <input type="checkbox"/> 粉狀 <input type="checkbox"/> 空心批盪 <input type="checkbox"/>
地台	是否平衡 <input type="checkbox"/> 地板有否太大隙縫 <input type="checkbox"/> 腳線與牆身接口是否完美 <input type="checkbox"/>
大門	門身是否實心 <input type="checkbox"/> 門鎖、門鉸是否堅固 <input type="checkbox"/> 有否門縫 <input type="checkbox"/>
窗戶	玻璃有否刮花 <input type="checkbox"/> 裂縫 <input type="checkbox"/> 窗鉸是否堅固 <input type="checkbox"/> 螺絲有否鬆脫 <input type="checkbox"/> 玻璃膠 <input type="checkbox"/> 外牆防水膠有否損毀 <input type="checkbox"/> 窗框有否破爛 <input type="checkbox"/> 變形 <input type="checkbox"/>
露台	放下乒乓球是否向一邊流去 <input type="checkbox"/> 有否太大隙縫 <input type="checkbox"/> 有否積水 <input type="checkbox"/> 難去水 <input type="checkbox"/>
廚房	有沒有水迹 <input type="checkbox"/> 裂紋 <input type="checkbox"/> 抽氣扇是否堅固 <input type="checkbox"/> 磁磚有沒有裂紋 <input type="checkbox"/> 空心批盪 <input type="checkbox"/> 地台是否防水 <input type="checkbox"/> 地台有否充足斜水 <input type="checkbox"/> 灶台、廚櫃層板有否充足承托力 <input type="checkbox"/> 廚櫃表面有否破爛 <input type="checkbox"/> 裂紋 <input type="checkbox"/>
浴室	洗滌盆、浴缸去水能力 <input type="checkbox"/> 洗滌盆、浴缸邊防水能力 <input type="checkbox"/> 有否沙石阻塞 <input type="checkbox"/> 喉管有否漏水 <input type="checkbox"/>
其他	水、電力總掣是否理想 <input type="checkbox"/> 插蘇位是否通電 <input type="checkbox"/> 油漆表面顏色勻稱 <input type="checkbox"/> 冷氣機防水膠邊完整 <input type="checkbox"/>

單位驗收清單