

# 3

# 大入伙盤

在樓按和儲蓄雙低息效應下，買樓收租成風，備受追捧的藍籌及新晉屋苑，樓價已從去年谷底回升逾兩成，投資者不欲高追轉而投向入伙盤。入伙盤的賣點在於全新未曾入住，正好迎合貪新的租客，但新樓亦不盡完美，入市前不妨先參考驗樓師的評價，了解3大新盤包括首都、御凱及水藍。天岸的質素始作決定。

# 驗樓報告

逾60分

## 將軍澳首都 留意浴缸去水位

### 驗樓直擊

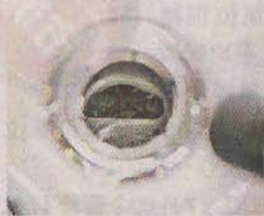
將軍澳首都是年內入伙新盤中，最大規模的屋苑，物業質素亦備受關注。工程監督師詹濟南自首都收樓以後，已驗收近50個單位，他表示這批單位戶戶均出現玻璃崩花、牆身有裂痕，手工粗糙。

「物業較嚴重的問題是浴缸去水位存沙石，阻礙去水，淤塞或令水從浴缸邊流至浴室地台；另外廚房鋅盤膠邊存有大大小小的孔，水流進小孔便會流至鋅盤下的櫃內。」他特別提醒，單位內的對講機部分是損壞的，未能與大堂接通，令大堂職員誤以為單位沒有人，而拒絕給訪客上樓。

整體而言，首都質素僅一般，較同系調景嶺站上蓋城中區為遜色，僅得60餘分。業主在收樓時，可以留意以下5點：

#### 1. 浴缸去水位：

阿詹指，幾近九成檢驗的單位，浴缸去水位存在大量沙石，阻礙去水。



#### 2. 露台扶手：

扶手鬆甩，個別單位更未完全安裝妥當，或構成危險。



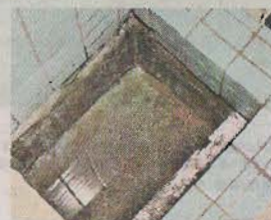
#### 3. 崩花：

不論是廳房，一幅玻璃窗也有近10處的崩花。



#### 4. 花槽：

B及C室的露台旁設花槽，但花槽底的地台斜度不足，積水無法流走，容易滋生蚊蟲。



#### 5. 鋅盤：

廚房內的鋅盤腳膠手工欠佳，膠邊多小孔，水流進小孔內，便會流至鋅盤下的櫃內。



### 醒醒你

- 首都是將軍澳86區日出康城的首期發展住宅，港鐵康城站將於本月26日通車，現階段業主可到君傲灣商場君薈坊乘搭穿梭巴士往返屋苑。
- 首都的車位尚未出售，管理處暫時只提供25個訪客車位供租用，時租\$15，準備收樓的業主或睇樓客宜乘坐的士或住客專車前往。

逾70分

# 東涌水藍·天岸 稍覺「跌眼鏡」

## 驗樓直擊

過往香港興業發展的住宅項目，如愉景灣尚堤、東涌影岸·紅、水藍天等，交樓質素亦佳，驗樓評分平均獲逾80分，但新入伙的水藍·天岸則教人有少許「跌眼鏡」。

阿詹稱：「暫時已驗收水藍·天岸3個單位，交樓質素較遜色，出現批盪撲起、牆身及玻璃崩花，但全屬小問題。不過其中1個驗收單位的浴室，有多達8塊的空心磚，顯然是裝修工人的手工欠佳。」空心磚令物業質素失分較多，僅獲逾70分的評分。



▲記者隨詹濟南驗收的單位，浴室共有8塊空心磚，另磚與磚之間的唧膠手工欠佳，發現有小孔。



▲電掣安裝欠妥善，牆身有明顯隙縫。

### 醒醒你

水藍·天岸未有任何車位供業主及訪客享用，駕車前往者可將車輛停泊於鄰近的商場或海堤灣畔。



▲工程監督師詹濟南表示，今季的入伙新盤中，以荃灣御凱的質素較佳，評分超過80分。



## 荃灣御凱 同系表表者

驗樓直擊

阿詹表示，荃灣御凱的質素較同系的深水埗海峯、長沙灣ONE NEW YORK及ONE MADISON為高，甚至優於中上價的火炭御龍山。「暫時驗收了御凱3個單位，內籠用料，質素亦佳，僅得1伙於工人浴室的浴屏唧膠手工欠佳，開水時水流到外邊。」御凱獲逾80分的評分，較御龍山及萬景峯逾70分為高。



▲詹濟南已驗收御凱3個單位，問題不多，僅於廚房外的水喉位藏有石頭，掉下來或會擊傷途人。

醒醒你

御凱業主在收樓當天可免費停泊車輛，而往後可選用訪客車位，時租\$12。