

專家
教路

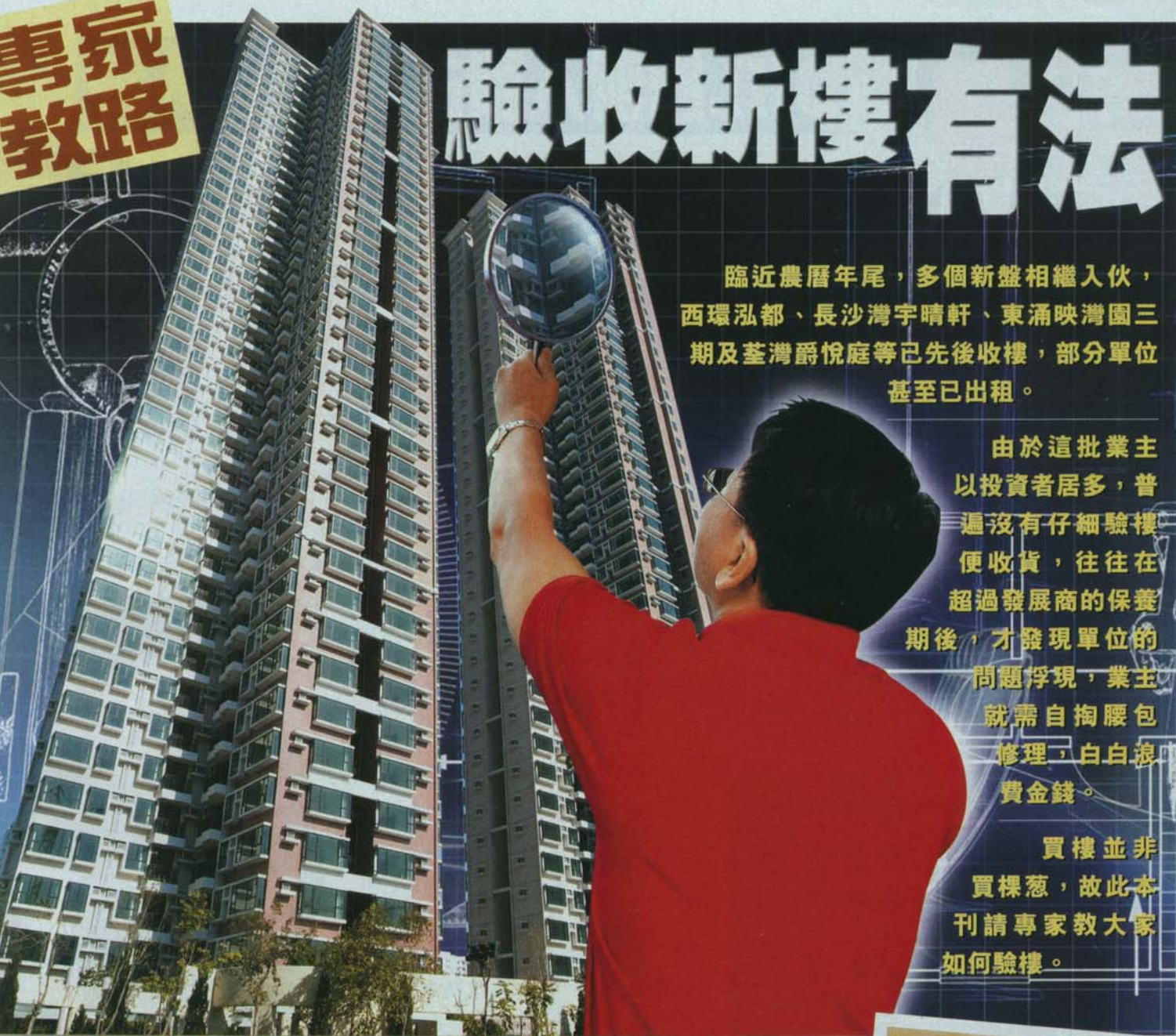
驗收新樓有法

臨近農曆年尾，多個新盤相繼入伙，西環泓都、長沙灣宇晴軒、東涌映灣園三期及荃灣爵悅庭等已先後收樓，部分單位甚至已出租。

由於這批業主以投資者居多，普遍沒有仔細驗樓便收貨，往往在超過發展商的保養期後，才發現單位的问题浮現，業主就需自掏腰包修理，白白浪費金錢。

買樓並非買棵葱，故此本刊請專家教大家如何驗樓。

【東周刊·EASTWEEK 72 二〇〇六年一月二十五日】



去

年初以四百零五萬買入一個泓都六百六十六呎單位的陳小姐，剛於半個月前收樓，但看到單位才發現與想像中差很遠，「單位比我想像中細，發展商話實用率有八成，我覺得無咁多，七成就差唔多。」

泓都開售時，發展商新世界並沒有搭建示範單位，便已惹來大批買家入市，買家只能從樓書的描述，憑空想像單位的情況，「那時我甚麼都不知道，覺得樓書寫得幾好，又有投資價值，就買囉！」

買家彈泓都用料差

殊不知上月收樓時才大失所望，「用料好差，發展商提供的電器亦是不知名的牌子，除了景觀，簡直一無是處。」陳小姐勞氣地說。泓都的樓書並沒有清楚列明用甚麼建築材料，只表示牆身用高級乳膠漆；地台用高級高溫磚及窗台鋪天然石面板等，十



▲陳小姐(右)收樓後，對單位用料大失所望，希望盡快賣出單位。



▲泓都去年開售時，未有示範單位，已人山人海搶買樓。



▲以紙巾輕放在水喉旁，漏水即時遁形。



▲詹濟南指新樓樓書寫得很取巧，最好買有現樓睇的新樓。

分含糊不清，亦沒有示範單位可參考。結果陳小姐以數百萬買來的單位，只是瓷磚地板、櫻桃木門、珍寶冷氣機，還有普通的坐廁及雪櫃。就連經紀亦表示單位的油漆鬆得不好，常有鴛鴦色出現，「我只想快點租出。」陳小姐沮喪地說。

「陳小姐所看到的只很皮毛，一些更深入的問題並不容易看到。業主驗樓常看漏很多東西，待入住後才發現，往往已過了發展商給予的保養期，又花錢又麻煩。」有多年工程監督經驗的驗樓師詹濟南說。

上周，詹濟南到最近新入伙的爵悅庭驗樓，甫入屋已熟練地走進廚房

深灣軒 煮食爐禁用

去年入伙的深灣軒亦發生七宗煮食爐爆玻璃，原來該屋苑所用的意大利牌子Cristal煮食爐（型號C781ANRC），機電工程署於去年十一月，認為產品有機會對公眾安全構成危險，暫停該用具批准。



進口商及發展商已安排上門檢查，並作出調校。

▲深灣軒的煮食爐，未獲機電工程署許可使用。

打開水龍頭，再打開下面的櫃門，察看水喉有否滴水，「這是爵悅庭最大的問題，十個單位有四個都中招。」剛說完，果然見到水喉開始滲出水珠。

窗戶經常漏水

然後詹濟南再進攻第二個高危點窗戶，在他檢查廚房時，其助手已開始檢查窗戶，看窗邊的防水膠是否有縫。結果詹濟南看到助手留下的記號，高呼「嘩，防水膠有好大條縫呀！一定滴水！」詹濟南後來發現防水膠還有氣泡。

除了這兩大高危的地方，詹濟南還發現廁所門後的毛巾架垂直掛在牆邊，因為右邊沒有上螺絲，甚至連膠塞都沒有。此外，廚房的抽氣扇亦裝得不夠實，可上下搖晃，「這個業主真的看得很不小心。」詹濟南不禁搖頭歎道。



▲可以一面鏡子，看窗外的防水膠是否有縫。



新地的禮頓山，樓書清楚仔細，質料更落足本錢。

禮頓山 質料稱冠

在建築業界已有十五年經驗的詹濟南，五年前從美國回港至今，驗樓無數。在眾多屋苑中，他表示以新地發展的禮頓山，樓書寫得最清楚仔細，單位的標準亦屬最佳，其次是新盤農圃道18號及嘉亨灣，亦屬優質新屋苑。

最差劣的屋苑，他認為非將軍澳怡心園莫屬，因為該屋苑的單位，問題包羅萬有，如鬆批盪、空心磚等，牆身容易剝落，「起初地板斜到有15mm差距，後來換過晒才好一點。」



▲怡心園是詹濟南近年驗樓中最差質素的屋苑。

詹濟南表示現時的樓書均寫得十分取巧，用料往往寫得含糊不清，就算業主收樓時不滿意亦因沒有與樓書不符，很難追究，故此最好是買有現樓示範單位的新樓。

切忌收樓即打蠟

詹濟南到上水御皇庭單位察看，發現客飯廳的地板傾斜，他隨即拿水平尺出來，發現相差約半吋，「斜得好犀利，雖然房都有，但不太嚴重，應就嚴重得多。」然而業主已自行打了水晶地蠟，想補救也來不及了，「打埋蠟即代表收貨，其實應該鏟起角落的地板，再削平地台。」

詹濟南再在廚房星盆下的水喉找出三處漏水的地方，其中兩處因為接駁位鬆了，扭緊就沒有問題。但有一處是與星盆的接駁位漏水，詹濟南搖頭表示無法補救：「一定要成個拆咗再整。」



▲上水御皇庭的單位地板嚴重傾斜。