

樓市投訴
買樓是一生重大的投資，若讀者遇上無良奸商，疊感經紀請挺身舉報

蘋果投訴熱線
傳真 2929 0000
電郵 business@appledaily.com
2370 3886

樓市
特攻隊

新屋檢測勿只看外觀

細看窗邊膠 小配件不能缺

不少人置業都喜歡揀新樓，原因是貪其乾淨企理，可以慳回一筆裝修費，但事實上，即使是新樓，也有很多瑕疵，故發展商會提供執修服務。不過，有工程師指出，業主驗樓時，往往將所有焦點放在外觀上的檢查，忽略了其他重點。例如本報近日收到一名新樓業主投訴，指客廳牆身出現裂紋，但工程師到場驗樓後指出，裂紋只屬小事，但客廳窗邊漏腳防水膠、浴室風槽配件鬆脫等更重要問題，卻沒有留意到。

朱先生購入荃灣樂悠居單

位，物業剛入伙，他收樓時，赫然見客廳牆身近房門窗邊位置，有一道裂紋，非常礙眼。

門楣牆身間裂紋屬小事

朱先生要求發展商執修，但前後執了3次，情況也沒有太大改善，他又指出，工人每次執修，也只用類似「封箱膠紙」的物料把裂紋遮住，然後再上漆油，便了事，朱先生質疑這方法是否恰當，又非常擔心裂紋會影響樓宇結構。

為解決朱先生的疑問，本報邀請工程師監督（俗稱驗樓師）詹濟

南到朱先生的單位視察，他檢測後表示，這些裂紋很常見，尤其出現在門楣附近。詹氏解釋，因為要建造門口位，便需要先在牆身卸身由磚頭砌成，兩種不同物料拼合在一起，所呈現的不同拉扯力，就很容易將批牆扯裂。他續稱，為緩衝這度拉扯力，建築工人一般會在門楣及牆身接駁口處，預先加入一幅鐵網，惟效果亦未必百分百理想。

至於朱先生所指的「封箱膠紙」，他相信是行內人慣常用的膠口帶（或稱網帶）。事實上，要

修飾這些裂紋，一般都是先用駁口帶貼在裂紋處，然後批上平底漿，以沙紙打磨，最後再髹上油漆。

浴室風槽配件必須穩固

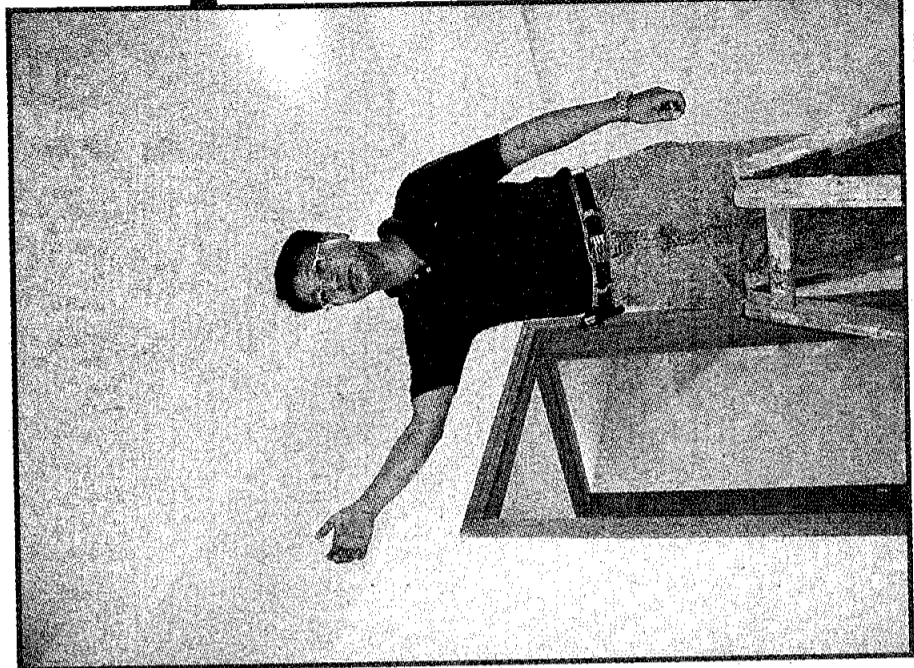
惟詹氏坦言，根據他的經驗，以上工序，僅有一半機會能夠將裂紋修復，因為大自然力量，就連科學家也難以準確計算。他強調，這些裂紋無礙樓宇結構，故建議朱先生無謂再花精神糾纏下去，反而應該專注檢查其他更重要的地方。

詹濟南隨後走勻全屋，結果

他發現，該單位的客廳鋁窗外側漏腳了防水膠、浴室風槽配件沒有穩固安裝、廚房窗不能緊閉、地板不緊貼地面，這些都是朱先生之前未有為意的。

小處如漏螺絲後患無窮

詹濟南笑指，有不少新樓業主都像朱先生一樣，花太多時間檢查單位是否美觀，反而忽略了元件是否安全？是否合乎規格？結構有沒有問題等，詹氏提醒，即使細微如漏裝一粒螺絲，都有機會令一扇窗、一個廚櫃塌下來，業主檢查時，應該格外留心。



詹濟南表示，門楣上有裂紋乃常見現象，無損樓宇結構。



鋁窗邊漏腳防水膠，如不修復，有機會滲水。

浴室風槽配件鬆脫，會影響抽風效果。

個案二

近日有不少新盤相繼入伙，許多業主都忙於驗樓。黎先生是長沙灣碧海藍天的買家，今年4月7日，他便揀着興奮的心情前往收樓，怎料卻換來一肚子氣。

黎先生對記者表示，他甫打開門，已覺得單位質素未如所願；他指發展商馬虎交樓，就連窗台、房門、地腳線的膠水污迹也未有清潔乾淨，而最令他不滿的，是單位的牆身批盪做得很差，不少位置凹凸不平，黎先生當日已逐一將問題記下，然後將執修表交予管理公司。管理公司承諾兩星期限期跟進妥當。

Summer Flower 新豪華旅程

放暑假，係時候多下啦！
而家報名仲有優惠，每位最高勁減 \$750

「北海道自駕遊」旅遊講座

日期：6月24日 (星期六)
時間：9:00-4:30pm
地點：尖沙咀彌敦道27-33號良工大廈2樓新華茶室會堂

粵人講解自駕遊
照片攝影
茶點招待
免費報名優惠
留宿獎勵：2311-7233 (聽小姐)

台北陽明山天籟露天溫泉會館 (包露天風呂費用)
淡水老街、漁人碼頭。
美麗華百樂園娛樂購物城4天美食豪華團