

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章／內容／資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章／內容／資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。



簇新裝修及設備齊全的一手樓是不少置業人士的首選。然而，報章不時有報道指剛落成的樓盤單位質素未如理想，需要發展商重新執漏。若在入伙後才發現問題，發展商未必受理，故此，驗樓環節顯得尤其重要。

本會向相關的機構及專業人士查詢驗樓事宜，為準備置業及收樓人士提供意見。

不可不知的

驗樓重點

驗樓對置業人士的重要性

置業是不少人一生中最重大的投資，物業價格動輒數百甚至數千萬元，買家當然期望樓宇質素達到理想水平，驗樓的目的就是要驗證樓宇在交樓時能達到行內合格的標準，避免在入伙後才發現單位存在問題，屆時發展商未必受理之餘，業主亦因已入住而增加執修難度。另外，部分新樓質素參差，如能盡早發現單位內的缺陷並作出修正，便可減少日後單位出現問題時業主所需承擔的維修費用。

新樓收樓流程

當發展商完成興建樓宇，政府確定發展項目符合所有批地條款後，便會發出「滿意紙」(Certificate of Compliance)。而當樓宇符合建築圖則內所有規定後，政府才會發出「入伙紙」(Occupation Permit)，以證明結構安全並適合居住。發展商交樓予業主前，其工程團隊會先檢查及進行執修，部分發展商為確保樓宇質素，會安排團隊檢查三次或以上才交樓給業主。業主收樓時會收到一份驗樓清單，讓業主填寫任何需要執修的地方，並有約7天時間進行驗樓工作。除了自行驗樓外，業主亦可以聘請專業

人士（例如建築測量師）代為檢查單位。

如業主聘請專業人士進行驗樓工作，驗樓人員會在單位內檢查及記錄所有問題及不達標的地方，並以標籤貼在有缺陷的位置上，或以可擦拭的箱頭筆在玻璃上記錄發現缺陷的位置，有需要時亦會拍照作為證據。完成檢查後，驗樓人員會代為填寫驗樓清單，如有需要將另附相片及報告，一併交回發展商。

一般來說，發展商會在約30天內完成較簡單的執修。待發展商完成執修後，部分業主可能再次聘請驗樓人員進行第二次驗樓，檢查發展商有否根據要求執修，如確定

單位質素合乎要求便可正式收樓。若單位需要較大規模的執修例如更換玻璃幕牆，發展商可能需時訂貨，執修時間或會超過30天。如有需要，業主亦可向發展商要求較長時間進行驗樓。當所有執修完成後，業主才正式收樓。

「驗樓師」需要牌照嗎？

近年在報章和電視中不時見到「驗樓師」檢驗樓盤質素。不過，本港其實並沒有法定的專業學會或資歷規管「驗樓師」，「驗樓師」亦毋須考取任何牌照。部分「驗樓師」可能是從事裝修工程等相關工作，或曾報讀相關培訓課程後便以「驗樓師」名義在市場上進行驗樓工作。香港測量師學會建築測量組主席謝志堅建議消費者聘用「驗樓師」前，應留意其是否持有相關的專業資格及經驗，如有需要，可向相關專業學會查詢或尋找專業人士例如註冊建築測量師、建築師或工程師驗樓，這些專業人士曾接受有系統的訓練，並有法例及專業學會監管，較能確保其專業質素。由於本港未有法例監管「驗樓師」，消費者搜尋驗樓服務時，宜先瞭解其口碑及專業背景，如有懷疑，可要求驗樓人員提供專業學會資格證明及工作經驗履歷。

根據哪些標準替新樓驗樓？

驗樓人員一般會根據國際標準，例如歐洲BS EN標準及美國ASTM標準去釐定樓宇質素是否合格，亦會參考行業水平。除此之外，亦會檢查是否按法例要求符合安全標準。另外，驗樓人員亦會從以下三個範疇作出分析：

安全性——例如安裝在高處的物件是否容易墮下、鋒利的尖角位置、電線短路的風險，這些都有機會對住戶構成危險；

功能性——例如窗邊位置的防水功能是否正常，外牆、露台及工作平台是否有滲水情況，地台去水功能是否正常等；

美觀性——牆身表面裂紋、玻璃花痕及地板刮花等雖然未必會影響安全及其功能，但這些瑕疵皆會影響觀感。

驗樓服務包括哪些部分？

驗樓時可參考以下部分驗樓內容：

位置	檢驗部分
浴室	1. 揭開假天花，檢查渠管或石屎結構是否有滲水情況
	2. 假天花上是否有未清理的建築垃圾
	3. 測試來去水系統及地台去水是否運作正常
	4. 斜水是否足夠，方便去水
	5. 潔具是否有花痕
廚房	6. 測試來去水系統是否運作正常
	7. 潔具及廚櫃是否有花痕
	8. 確保爐具及煤氣等運作正常
露台/工作平台	9. 測試來去水系統是否運作正常
	10. 欄杆是否符合安全標準
其他	11. 確保電器及電掣運作正常
	12. 櫃面是否有花痕
	13. 鋁窗的螺絲是否有遺漏，是否有防水膠邊，窗鉸是否安裝穩妥
	14. 門鎖是否運作正常
	15. 牆磚及地磚是否平直及有裂紋，油漆是否平滑
	16. 石屎、泥水批盪是否平直
	17. 玻璃是否有花痕
	18. 木地板是否有花痕及色差，例如物料曾在太陽下暴曬可能導致有色差問題
	19. 核對售樓書所述的傢俬或電器品牌及型號是否正確



部分相片由香港測量師學會提供

每次驗樓需時多久？

驗樓所需時間視乎單位大小，以一個實用面積500平方呎的單位為例，由2位驗樓人員同時檢查，一般需時2小時至半天不等。在單位內檢驗後，工作人員便會整理相片及執修項目的紀錄，提交報告，完成所有程序大約需要1天至1星期不等。

驗樓服務收費如何計算？

測量師謝志堅及香港建築師學會表示驗樓服務收費一般按單位大小及地區而定，如單位位處偏遠地區，收費可能較高或需徵收附加費；但如驗樓人員在當日會在鄰近地方檢查多於一個單位，附加費則有機會酌情減收。香港工程監督學會會長陳德華指驗樓收費一般約為每平方呎\$5至\$10。部分驗樓人士及公司或設最低消費，消費者落實服務前，應瞭解收費詳情及服務內容。

消費者自行驗樓要注意甚麼？

測量師謝志堅認為在眾多檢測項目中，最重要的是檢驗單位內是否有滲水，若發現窗邊有水漬、窗框有水痕及油漆出現粉狀物體等，都可能代表該單位曾經滲水，而滲水問題影響深遠而且較難處理，如在裝修或入伙後才發現，影響更大。其次是留意各項目的安全性及功能性，例如來去水系統、門鎖、窗鎖及電器等。如發現上述項目出現問題，必須記錄及向發展商提出執修要求。香港測量師學會出版的《準業主買樓、收樓及裝修事項指南》簡介如何驗樓，消費者可作參考。



消費提示

如業主和發展商對驗樓標準出現爭拗，如何處理？

如消費者選擇自行驗樓，填寫執修清單時，應使用清晰簡潔的字句，並準確列明位置，有助發展商更有效率處理執修項目。可是一般消費者未必擁有與驗樓相關的專業知識，有機會導致與發展商在驗樓標準上出現爭拗，因而延誤收樓日期，造成金錢上的損失。

如消費者不希望發生上述情況，可考慮聘用第三方的中立專業人士進行驗樓工作，因為他們曾接受專業訓練，同時在檢驗時參照國際標準及熟悉行內水平，由他們作出的判決都是有依據的，而且經由政府認可人士核實簽署的執修清單會有法律效力，所以發展商一般都會接納他們的意見。

屋宇署意見

政府是否有任何條例或標準監管一手私樓樓宇之結構安全？

屋宇署根據《建築物條例》及其附屬條例的規定，例如《建築物條例（新界適用）條例》、《消防安全（商業處所）條例》及《消防安全（建築物）條例》，規管本港所有私營建築發展工程，以確保樓宇的結構安全。該署會透過中央處理建築圖則的制度審核圖則，並整理有關政府部門對圖則的意見，以確保符合所有法定標準、安全和其他規定。

《建築物條例》訂明，任何人如有意進行建築工程，必須委聘建築專業人士（認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師）擬備及呈交圖則，供建築事務監督審批。此外，受委聘的建築專業人士亦須委聘註冊承建商進行有關的建築工程。在展開工程之前必須先取得建築事務監督同意，才可開始進行建築工程。

政府會在何時審核一手私樓樓宇之結構安全？

屋宇署人員會有系統地視察正在進行建築工程的私人建築地盤，目的是找出正在施工的工程是否存在可能對公眾安全有潛在危險的違規或違例之處，或辨識工程是否未

有按照《建築物條例》及其規例或未有按照批准或呈交的圖則進行。在視察地盤期間，該署人員會集中視察正在施工之建築工程的相關地盤安全和質量問題，以確保工程符合《建築物條例》的有關規定。該署在發出「入伙紙」前亦會對有關工程作最後檢查。

摺梯
檢查高處地方
例如天花、
櫃頂等

自行驗樓須配備的工具

