

專業人士驗樓 尋找潛藏問題 置業祕笈（六）——

經歷漫長的等待，準業主當然期望簽約交樓日子的來臨。購買動輒四、五百萬以至上千萬的物業，顯然是不少人一生中最大的投資。就算是購買一套喜愛的新衫，大家都會小心檢查，看看有否破損，免得心頭好存在瑕疵。所以，對於這樣貴重的「貨品」，一般業主在收樓時會小心查看，「由頭驗到尾」，對單位的裏裏外外，每一吋地方都睇清睇楚。

近年，市場上發展出一門代客驗收單位的新興行業，一些對建築裝修工程有認識的人士專門向新樓業主提供驗收新樓的服務。代其查看單位手工那裏存在問題缺陷，需要修補之處，以便業主較容易向發展商提出跟進。可是，大家要小心留意，市場上出現的「驗樓專家」有些可能並沒有認可的相關建築專業學會的會員資格，他們對那些表面「功藝」以外，但涉及樓宇設計、建造及相關法例及標準的樓宇問題就未必可以向業主作出專業及有認受性的意見及建議。其實，測量師專業當中的「建築測量師」正是一個被法例認可的樓宇檢測專家。專業建築測量師不但負責舊樓的樓宇病症的檢測工作，同時也是檢驗新建樓宇工程質量、施工是否合乎建築物條例及香港及相關國際建築標準的「樓宇醫生」。

「驗樓專家」眾多 宜選具專業資格人士

筆者近年也經常在電視台的樓盤節目中擔任驗樓嘉賓，看遍大大小小、各式各樣的新舊樓盤，也經常接觸對建築裝修手工水平各有要求的業主。對於非建築「內行」的業主，收樓時他們大多會關注於單位的一般天花、牆身泥水油漆的表面手工效果、木地板是否平順，有否留罅、鋁窗玻璃有沒有崩花、鋁窗窗鉸是否穩固、開關運作是否暢順、木門開關是否正常、燈掣是否正常開關與插蘇是否通電、水喉龍頭開關是否正常、各洗臉盤、廚房鋅盤、露台工作平台地台斜度是否合適與去水渠可否正常排水，浴室企缸及浴缸去水暢順與否等等主要事項。

以上情況，一般業主如花點時間應可自己察覺問題所在或破損之處。可是不少業主為求安心，亦聘用一些「驗樓人士」代為檢查。但是，正如上文所述，不少自稱「驗樓專家」的人士可能並不是在香港依據法例成立的專業學會的專業會員，可能並不受這些學會的紀律監管，在遇上專業判斷失誤而導致業主損失時，實難以追究責任。所以在驗收樓宇時，碰到較為專業及涉及建築設計，法例標準，甚或與主要建築構件，樓宇安全事項有關的問題，務必尋求認可的建築專業人士的意見為上。

找出問題源頭 向發展商要求執漏

很多時，專業的樓宇檢驗不單只是指出表面的瑕疵，重點應是「尋根究柢」分析病徵，找出病源，協助業主向發展商提出根治問題的要求。另外，如聘用專業測量師進行檢樓的話，他們亦

有能力及資格向業主多分析單位的設計及構造，使業主更能掌握一些法例的限制及標準，方便構思合乎法例要求的裝修設計或間隔調整的概念，免得業主不知就裏，誤聽一些不專業的裝修公司的錯誤建議進行了不符法例及安全標準的改裝工程。畢竟，樓宇建造並不是如名牌汽車般在高科技，自動化廠房生產。在建築地盤經千萬個現場工序運作當中，輕微的表面缺陷、遺漏，實在難免。

可是，不少常見的裝修手工的小問題，往往被某些「驗樓專家」誇大其嚴重性，導致小業主與發展商產生很多不必要爭拗；同時，卻忽略了一些可能潛在的長遠隱患之處。下期再續。