

4.0 樓宇驗收事項

4.1 收樓前準備工作

一手樓宇收樓驗收須知

1. 新樓宇取得入伙紙及滿意紙，發展商會安排業主去收樓。
2. 業主驗樓，發展商會派發一份單位損壞報告表予業主填寫。驗樓期限介乎一天至七天、視乎發展商安排而定。
3. 業主紀錄單位的損壞後，便交由發展商安排執漏。
4. 當發展商所僱用的工程承包商執漏完成後，業主這時可正式收樓。
5. 物業的結構保養期內(一般為半年至一年)，一些其後才出現的損壞，可要求發展商再作安排維修。

二手樓宇收樓驗收須知

1. 樓齡。
2. 建築及實用面積。
3. 違例建築或僭建物（建議要做查冊）。
4. 有否維修令（建議要做查冊）。
5. 大廈有否定期之維修保養。
6. 如遇上雨天，最好安排多驗一次樓。
7. 對照樓宇建築平面圖。
8. 多注意牆身、天花、門窗、喉管、去水等位置現狀。

4.2 驗收工作注意事項

A. 查核有關證件：

證件包括買家的按揭銀行上門估價和收樓前驗樓情序。如果是買新樓（一手樓），開發商會提供一份檢查室內設備的清單供業主驗收樓宇，業主可根據售樓說明書及買賣合約驗收樓宇內的設備及材料是否對辦。業主可要求發展商修妥樓宇至滿意後才簽清單收樓。

B. 審查房屋的質量極為重要：

驗樓主要是看房屋是否與合同約定一致，包括戶型、朝向、尺寸、結構等。如果發現有莫大差異時，則準買家可以要求退房不驗收。如果發現有質量問題時，應要求開發商進行修理，待修理後再重新驗樓。

C. 驗收樓宇範圍及程序：-

建議檢查範圍次序：- 廚房>浴廁>房間>大廳>閣樓>陽台>天井、天台及花園（如有）

建議檢查項目次序：- 水>電>煤>窗>門>櫃>牆面>天花>地板面

建議檢查內容順序：-先檢查**外觀**，再檢查**功能**。

建議審視部分常見問題：-

輕微問題	嚴重問題
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 非結構性。 ➤ 只影響外觀，不影響功能。 ➤ 能單獨更換，不影響其它裝修或裝飾；例如水龍頭、燈掣、門鎖等。 ➤ 無惡化跡象或不會帶來麻煩的。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 結構性。 ➤ 功能性問題。 ➤ 更換時會影響其它裝修或裝飾；例如地板面裝飾、入牆櫃等。 ➤ 有繼續惡化跡象或將會帶來麻煩的；例如水管破損、滲水、潔具破爛或出現裂紋等。

D. 驗收樓宇清單：

(一) 牆面

- 檢查牆面是否有空洞開裂，可輕輕敲擊牆面。若發出空洞聲時，這幅牆面有裂縫需要修補。若發出實心砰砰聲時，則牆面完好。
- 檢查牆面的填泥，是否是防水填泥，可以往牆上潑水，然後用手去觸摸，看手上是否有泥漿，如沒有就說明牆面的耐水填泥合格。

(二) 屋頂

- 檢查屋頂是否有開裂。
- 檢查屋頂和牆面的陰陽角線是否是水平線，如果不是，在往後裝修中要先用粉刷石膏修補再用耐水填泥填平即可。

(三) 石屎地板面

- 檢查地板面是否平整，有無凹凸不平的地方。
- 檢查是否有開裂和反砂：可嘗試用腳搓地板面時，是否出現沙粒。比例不恰當的英泥、沙和水或攪拌不均勻都會出現此問題。

(四) 門窗

- 檢查門窗的強度。

- 檢查門窗的開關功能如下：
 - 門窗推拉順滑，表面平整光潔，無嚴重疤痕及斷裂的現象。
 - 五金配件安裝齊全，位置正確及牢固。

 - 密封質量：門窗關閉時扇與框，扇與扇無明顯縫隙，密封條不鬆動，不脫落，不外露。
 - 門窗框，扇垂直，不彎曲。
 - 玻璃無疤痕及破損，夾層玻璃內無灰塵和水氣，分隔條均勻。
 - 窗子排水孔是否打通了。

(五) 電路佈置

- 檢查插座和開關是否設置合理，電路是否需要改造，以方便使用。

- 檢查每個電燈開關和電源插座是否可以正常使用，可攜帶一個充電手機座、或低壓驗電器（又稱測電筆）插上就可檢驗電源插座是否通電，亦可聘請註冊的電業承辦商檢查。

(六) 供水及排水管道和燃氣管道佈置

- 供水及排水管道主要是在廚房和衛生間中，衛生間中的供水喉管及排水喉管、包括有地漏、座廁下水管、浴缸下水管、洗手盆的下水管，看設置是否合理，再根據自己裝修的需要來決定更改，但改造下水管很多時候需要在樓下頂部的下水管道進行改造，容易引起很多麻煩，為防止以後出問題樓下業主很難同意做這樣的改動，所以不建議自己擅自改動，要聽取專業人士的意見。燃氣錶的位置若要改造，必須由燃氣公司派人處理；若懷疑有燃氣涉漏，應儘快打開窗戶及確保燃氣錶已關上，並立即離開現場後致電燃氣公司派人處理。

(七) 驗防水

- 最好先詢問廚房及衛生間有否做防水，沒有的話就需考慮在裝修期間補做。如果在交付時已經做了防水，就要在裝修前做試漏才可施工。

- 簡單驗收防水的方法：用水泥沙漿做一個檻堵著廁衛的門口，然後再拿一膠袋罩著排污/水口，再加以固定，然後在廚房及衛生間注水，約大於 2 厘米深度。然後約定樓下物業業主在 24 小時後查看其家廚房及衛生間的天花樓板底有無滲漏。

(八) 驗管道

- 一般的排水/污管道容易在施工時被水泥渣堵塞，造成排水困難，尤其是陽台之類的

排污口。驗收時，預先拿一個盛水的器具，然後倒水進排水口，細看水流是否順利地流走。其次亦可看看排污管是否有蓄水防臭彎頭或防臭地漏安裝，因為彎頭會蓄水，這樣來自下層管道的惡臭氣味就會被擋在這層之下。如沒有彎頭的話，洗衣間和廁所的排水口就會散發一種異味；但防臭地漏亦未必能解除惡臭氣味。

- 一般浴缸下部的排水管道有存水彎，如發現其他位置沒有，就需要安裝防臭地漏。

(九) 驗漏水

- 大廈外牆亦會是滲漏元兇，留意窗戶旁的外牆有否裂紋；留意紙皮石外牆是否完整無缺。
- 鋁窗一般屬通心，雨水容易從接口滲入積存在內，加速窗框老化，要檢查清楚窗框角位是否接合妥當。若發現窗框上有白色印或白色粉末，意指窗框已生銹。
- 打開窗戶擠按膠邊，留意有否變硬、收縮或兩條膠邊中間有否出現罅隙，而窗外的膠邊，則要靠一塊小鏡反射來檢查。趟窗路軌近單位的部分要較外圍高一級，而且路軌需有小孔作排水用途。
- 若單位曾出現滲水，石屎牆、批盪面會呈深色水印，嚴重者牆紙、油漆會出現撲離氣泡。木地板遇水會變黑，若發現此情況，有可能是業主將浴室熱水喉，繞經客廳地板接駁到廚房，及後遇上水喉滲漏，積水會滲入木地板中。
- 檢查浴室有否漏水，必須揭開浴缸上的假天花，檢查有否明顯水印；喉管油漆有否脫落，以及會否有一些如紙碎的物質貼在牆上，那表示油漆長期受水浸而鬆脫的現象，有可能樓上單位滲水問題嚴重。
- 浴室空心牆的情況較為普遍，除四處輕輕敲擊牆面是否有空洞音外；愈近浴缸、愈低位發現空心牆，愈容易有積水問題。留意浴室上下有否出現陰陽色，這意味防水滲漏工程只做了下半部，花灑位以上的部分較易受水氣影響。
- 留意浴缸末端有否預留「維修口」供日後定期檢查及維修之用，否則遇事時很大機會要把浴缸或磚牆拆掉。
- 觸摸浴室牆的另一邊壁面（即如睡房與套廁中間的牆），若果浴室牆的溫度較其他完全不觸及廁所的牆特別低，意味牆身內有水氣，因水氣會令溫度降低。
- 打開廚房櫃嗅一下，如發現霉味，意味著早前曾出現漏水或積水情況。
- 扭開水喉，用紙巾輕觸鋅盆的水喉，如有滲水情況，代表喉管本身接駁上有問題。

(十) 驗結構

- 留意牆上有否裂紋，若果裂紋是純粹橫向或直向，粗度如頭髮絲，意味著裂紋可能是來自不同物料的接口位，而石屎牆與磚牆的接口亦會因冷縮熱漲程度有異而形成裂紋，有可能是由於內藏電綫或喉管藏得不夠深而導致。
- 若是牆上的裂紋呈斜狀又或是橫、直裂紋愈來愈粗，結構可能開始出現問題，亦會出現在地台、橫樑及玄關；如此嚴重結構問題，維修亦不能挽救，建議即時退房。
- 如在窗台底發現橫行裂紋，極有可能施工中沒有參照「落石屎」的正常程序，裂紋出現原因大多是整幅牆不是一次性進行「落石屎」程序，而採取分階段施工法；日後滲水情況出現機會極大，建議即時向賣方反映或退房。
- 可用平水呎測試牆身是否垂直，現時一般牆壁可接受斜度為上下為 2 度，即斜度顯示約為 88 至 92 度之間；不然，上方下墜力度較強，結構亦易受影響。
- 在地板面上放波子、乒乓球，或使用水平尺測試地面是否平滑，留意腳綫是否垂直，腳綫之間、腳綫與牆身接口是否良好無罅隙。
- 敲擊牆面，是否有空洞音。遇有空心結構及範圍太大便不可接受，因結構上易產生問題，後果嚴重，建議即時向賣方反映或退房。

正常驗收房子需時約 2-3 個小時，但驗收樓房時間長短要視乎實際情況而定。

4.3 工程質量

工程質量缺陷

工程質量缺陷是指建築工程施工質量中不符合規定要求的檢驗項或檢驗點，按其程度可分為〔嚴重缺陷〕和〔一般缺陷〕。〔嚴重缺陷〕是指對結構構件的受力性能或安裝使用性能有決定性影響的缺陷；〔一般缺陷〕是指對結構構件的受力性能或安裝使用性能無決定性影響的缺陷。

工程質量問題

工程質量問題，是指由於新樓或二手樓在建設、設計及施工時，承包商違反工程質量有關法律法規和工程建設標準，使工程產生結構安全、重要使用功能等方面的質量缺陷，給準業主造成重大經濟損失的事故。在房屋建築工程質量的保障工作中，無論是施工隊伍、選購材料、資金投入，還是房屋設計、施工技術、建築設備等方面，都深刻影響著房

屋建築的質量，所以準業主在選購房屋時要對這些因素加以重視，儘量減少買入劣質房屋及為自己帶來極大麻煩的影響。

4.4 建築物料及廢物處理

「建築廢物」指任何因建築工程所產生（不論是否經過處理或貯存）而最終被棄置的物料。這包括由工地平整、掘土、樓宇建築、裝修、翻新、拆卸及道路等工程所產生的剩餘物料。建築廢物有兩類分別為「惰性建築廢物」和「非惰性建築廢物」。本港約有一成的建築廢物是非惰性建築廢物，一般為竹、木料、植物、包裝廢物及其他有機物料等。這些廢物有部份可被循環再造，或經回收再用，而再造後餘下的廢物則會運往堆填區棄置。而九成以上的建築廢物是惰性物料，惰性建築廢物一般被稱為公眾填料，這包括建築碎料、瓦礫、泥土、瀝青及混凝土，可被用作平整土地；這些廢物中，混凝土和瀝青等物料可以循環再用，作為建材。





處理建築廢物的方法

建築廢物的處理方法，主要是將惰性建築廢物運往公眾填土區處置，而非惰性建築廢物則會被運往堆填區。由於公眾填料容量和香港三個現有的堆填區已達至飽和，故此，政府的〔建築廢物處置收費計劃〕已 2005 年 12 月 1 日實施，落實污者自付的原則，並由環境保護署由該日起開始辦理帳戶的申請。而各項建築廢物處置收費（包括公眾填料費、篩選分類費及堆填費），亦於 2017 年 4 月 7 日起增加。

- 堆填費由每公噸 125 元增至每公噸 200 元；及公眾填料費由每公噸 27 元增至每公噸 71 元，以收回全部成本；及
- 篩選分類費則會由每公噸 100 元增至每公噸 175 元，以維持篩選分類費與堆填費現時 25 元差距，從而推廣使用篩選分類設施。

準業主要留意，政府會因應都市固體廢物收費方面的最新發展，定期檢討上述建築廢物處置收費，以確保收費能有效鼓勵減廢。此外，政府會繼續打擊非法棄置建築廢物。

政府建築廢物處置設施及收費	
政府建築廢物處置設施 *	每公噸收費
公眾填料接收設施	71 元
篩選分類設施	175 元
堆填區	200 元
離島廢物轉運設施	200 元

* 不同設施接收的建築廢物種類不同
資料來源：環境保護署、立法會文件

〈資料來源：環境保護署網址 https://www.epd.gov.hk/epd/misc/cdm/b5_introduction.htm〉