

驗樓清單

驗樓工具

- ☐ **售樓書(新盤專用)**：比較收樓時實際情況與售樓書說明是否一樣
- ☐ **廁紙**：驗查沖水力
- ☐ **水樽**：注水後測試地台去水情況
- ☐ **乒乓球或波子**：驗查地面、窗台及露台等水平
- ☐ **小型電器**：測試是否所有插蘇也有電源
- ☐ **相機或攝錄機**：記錄較嚴重的問題，以便日後跟進或追討

驗樓備忘概要

- ☐ **浴缸**：廚房、浴室的洗手盆、浴缸等，可以透過放水一段時間，測試去水位時否正常，有否出現滲漏
- ☐ **門窗**：開關所有門、閘、窗，但留意若單位丟空多時，開關鋁窗時要特別留意
- ☐ **插座**：帶備小型電器，如插座式的燈，以便測試室內每一個插座是否正常運作
- ☐ **家電**：檢查所有隨物業交易附帶的物件（如傢俬、電器）是否齊全及能否運作
- ☐ **鎖匙**：核對每一間房門、大門、信箱等鎖匙
- ☐ **信箱**：檢查信箱是否完好
- ☐ **燈掣**：開關所布的燈掣，以保正常運作
- ☐ **水喉**：在檢查內部去水系統，如水喉必須要開關多次，視察有否漏水、滴水，此外外露的水管、洗手盆下的去水管、坐廁去水管，水箱入去水管，可用紙巾、乾布、甚至手，去測試有否滲水現象

驗漏水

- 大廈外牆有時是滲漏元兇，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，故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，代表窗框已生銹。
- 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，而且路軌需有去水小孔。
- 若單位曾出現滲水，石屎牆、批蕩面定會呈深色水印，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，繞經客廳地板駁到廚房，及後遇上水喉滲漏，積水蝕入木地板中。
- 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，以及有否一些如紙碎的物質貼在牆上，那其實是油漆長期受水浸而甩離的現象，代表樓上單位滲水問題嚴重。
- 浴室空心牆的情況較為普遍，建議四處敲敲牆身，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，這代表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「生口位」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扑掉。
- 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，代表牆身內有水氣，事關水氣會令溫度降低。
- 打開廚房櫃嗅一嗅，如發現霉味，即代表之前曾出現漏水積水情況。
- 扭開水喉，用紙巾輕觸鋅盆的水喉，如有滲水情況，代表喉管本身或接駁有問題。

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，那代表裂紋可能是來自不同物料的接口位，如石屎牆與磚牆的接口會因冷縮熱漲程度有異而形成裂紋，另可能是由於內藏電綫或喉管藏得不夠深而導致。
- 若果牆上的裂紋呈斜狀，或者橫、直裂紋愈來愈粗，代表結構開始出現問題，甚或出現在地台、橫樑及玄關。此為嚴重結構問題，怎樣維修也難杜絕，建議不要購買。
- 如在窗台底發現橫行裂紋，代表建築工人沒有參照落石屎的正規程序，例如今天落了半道牆，明天再落其餘一半，建築師謂此裂紋難「斷尾」，而且下雨天十居其九會滲水，建議不要購買。
- 帶備平水呎測度牆身是否垂直，現時一般牆壁可接受斜度為上下兩度，即 88 至 92 度，但若果斜度去到 85 或 95 度，上方下墜力度較強，結構易受影響。
- 在地面放波子、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。
- 敲打牆身，若聲音空洞或有回音，代表此為空心結構，若範圍太大易產生結構問題，不可接受。

驗飾面

- 敲打雲石及磚等飾面，測試有否回音，若有回音代表水泥並沒適當地黏在結構牆上，日久可能會撕裂下墜，唯一方法是整件敲碎重新裝嵌。
- 留意地板有否凹凸不平，地板之間有否明顯罅隙，以及地板有否空心件。油木地板會愈用愈深色，令人錯覺地板已變舊，但其實其還原度最高。
- 記住「眼看未為真」，因為部分電掣可能已被棄用，並無電源，故最好帶同小型電器如叉電器，逐個測試電源。