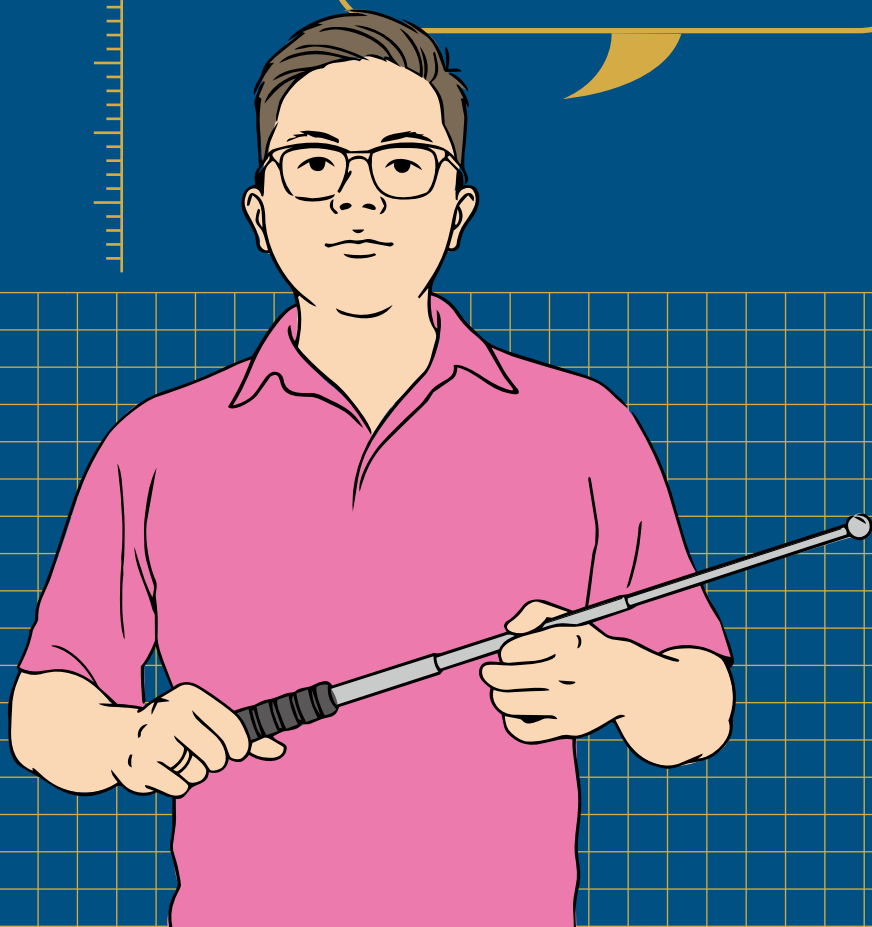


第2章

驗樓流程全解



2.1 驗樓的時機

驗樓的時機取決於購買的物業類型及目的，通常分為買樓前、收樓時和裝修後三個關鍵階段。



階段一 買樓前

適用對象：二手樓（尤其是高齡舊樓、村屋、單棟樓）。

對手：賣家（原業主）。

核心目的：「評估風險」與「議價」。

在簽署「必買必賣」合約（臨時買賣合約）之前進行。因為二手樓通常按「現狀」（As-is）成交，簽約後發現的爛攤子，新業主需全單照收。

● 檢驗重點：

- 1. 結構安全：**是否有非法改建（如拆除主力牆）、僭建（UBW）。
- 2. 滲水隱患：**使用紅外線熱像儀偵測是否有隱藏的滲漏（特別是經過「化妝裝修」的單位）。
- 3. 公用部分：**大廈外牆有否剝落或維修令，避免買入單位後隨即需要付費進行大維修。

● 策略價值：

若發現重大問題（如鋼筋生鏽、嚴重漏水），可作為**壓價籌碼**，甚至直接**放棄交易**，避免誤踩「財政黑洞」。

階段二 收樓時

適用對象：一手新樓（主要）、二手樓（交吉當日）。

對手：發展商（新樓）/ 賣家（二手樓）。

核心目的：「維權」與「確認」。

這是最常見的驗樓時機，也是拿到鎖匙的一刻。

一手新樓：

● **依據：**買賣合約中的「保養期 / 執修期」（通常 6-12 個月）。

● 檢驗重點：

- 1. 全屋地氈式搜索：**空心磚、玻璃崩花、油漆淚痕、門窗開關。
- 2. 功能測試：**試水（企缸 / 浴缸）、試電掣（插座）、試家電。

● 策略價值：

此時發現的所有非人為瑕疵，**發展商必須免費維修**。這是您唯一一次可以「零成本」修好物業的機會。

二手樓：

● **依據：**確認是否「交吉」及符合合約狀況。

● 檢驗重點：

- 1. 清場狀況：**舊家具垃圾是否已被清走？
- 2. 變動確認：**確認自「睇樓」至「成交」期間，有沒有新增的損壞（例如搬屋時撞爛門框、拆冷氣時弄穿牆、或突然出現新的水漬）。

● 策略價值：

若發現新增損壞，可由律師扣起部分成交餘款，要求賣家修復後才放款。

階段三 裝修後

適用對象：所有進行裝修工程的單位。

對手：裝修師傅 / 設計公司。

核心目的：「驗收成果」與「付餘款」。

在裝修工程完工，但在支付**最後一期餘款**之前進行。

● 檢驗重點：

- 1. 工藝質量：**油漆是否均勻？瓷磚是否平整？櫃門是否對齊？
- 2. 保護措施：**裝修過程中有沒有弄壞原有設施（例如弄花大門、堵塞去水喉、弄崩鋁窗等）。
- 3. 水電安全：**新造的喉管有沒有滲漏？電箱跳閘是否正常？

● 策略價值：

- 這是**控制裝修質素的最後防線**。一旦付清餘款，師傅回頭執修的動力會大幅下降。
- 透過專業驗樓報告指出不合格之處（如地台斜水不足），要求師傅重做至符合標準才支付餘款。

對照表

驗樓時機	針對樓宇	誰負責買單？	關鍵心法
1. 買樓前	二手樓	自己 / 賣家 (減價)	「避坑」：買錯樓隨時花費幾十萬元進行維修。
2. 收樓時	新樓	發展商	「盡用」：善用保養期，免費修葺至滿意。
3. 裝修後	已裝修單位	裝修師傅	「把關」：未修好，不付餘款。

2.2 驗樓的基本步驟與工具

驗樓是細緻的過程，無論是自行驗樓還是委託專業人士，遵循基本步驟並準備合適工具都至關重要。驗樓程序包括文件核對、結構穩定性測試、功能運作測試以及外觀細節檢查。而驗樓前，周全的準備和系統化的流程是確保檢驗效果的關鍵。



基本步驟

第 1 步：準備文件

在出發前往單位前，確保手上有齊「驗樓三寶」：

- 1. 售樓說明書（樓書）及圖則：**以核對單位的間隔、尺寸、附送家電的品牌型號是否一致（規格驗收）。

4.1 驗樓 5 大黃金法則

很多業主在驗樓時會陷入兩個極端：一是「驗屍官心態」，拿着放大鏡檢查牆身，追求物理上不可能的完美手工藝；二是「求其心態」，覺得差不多就可以，結果入住後發現單位內有漏水問題。

掌握這 5 條法則，能幫助您在「嚴謹」與「現實」之間取得最佳平衡，高效保障自身權益。

法則一 距離產生美，光線定生死

不要用顯微鏡驗樓，要用生活視角。

1.5 米目測法：這是國際通用的飾面驗收標準（如 BS 6150 / GB50210）。在自然光或室內正常照明下，站在距離牆身或天花 1.5 米處正視。

- **合格：**如果在這個距離看不見瑕疵，即便貼近看，發現到有少量痕跡也屬合格。
- **不合格：**如果在 1.5 米外一眼就看到明顯的淚痕、裂紋或色差，必須執修。



在自然光或室內正常照明下，站在距離 1.5 米處正視。如看不見瑕疵即屬合格。

拒絕「電筒驗油漆」：強力電筒是用來檢查結構變形（側光看波浪紋）或玻璃刮痕的，絕對不是用來正面照射油漆牆身的。在強光近距離直射下，全世界最完美的牆都會像月球表面一樣坑坑窪窪。

強光近距離直射下，完美牆身也會像月球表面。電筒僅用於側光檢查結構變形或玻璃刮痕。



法則二 先功能，後外觀

爛面還可以整容，內傷隨時致命。

驗樓時間有限，必須分輕重緩急。請遵循以下優先次序：

Level 1 生死攸關：鋁窗拉釘生鏽、漏電斷路器失效、欄杆鬆脫。（零容忍，必須換）

Level 2 資產殺手：漏水、滲水、大面積空鼓、家電故障。（必須徹底修復）

Level 3 面子工程：油漆掃痕、地板輕微刮花、收口膠邊不直。（視乎嚴重程度，可接受輕微修補）



專家提示

如果玻璃有一條 2mm 的輕微刮痕（Level 3），但更換玻璃可能會弄壞防水層導致漏水（Level 2），此情此景「不換」就比「換」更明智。

法則三 非破壞性檢測

驗樓是用耳聽，不是用力氣。

愛護飾面：檢查空鼓時，請使用滑行掃描法或輕敲。若在油漆牆上敲出凹痕，或在雲石上敲出白點，這屬於人為破壞，發展商有權拒絕維修，甚至反向索償。

不要強行拉扯：測試窗鉸或櫃門時，若感到有阻力，應停止施力並檢查原因，而非大力硬拉直到弄斷為止。



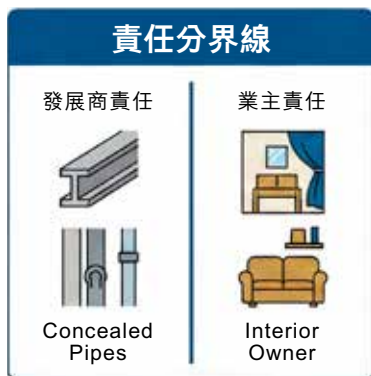
法則四 責任分界線

裝修前是發展商的事，裝修後是你的事。

黃金窗口期：驗樓報告必須在裝修工程開始前提交並確認

釐清責任：

- 如果在裝修進場前發現窗邊漏水 → 由發展商負責
- 如果在裝修進場後才發現窗邊漏水 → 發展商會表示是裝修師傅拆窗或鑽牆震裂而導致 → 變成「羅生門」，最後需由業主自己買單



做法：務必在裝修師傅動工的第一天，與師傅一起做一次「現狀交收（Handover Inspection）」，確認當時的瑕疵狀況後，才正式開展裝修工程。

法則五 有圖有真相，白紙黑字

口頭承諾是最不值錢的。

標準化記錄：不要只在 WhatsApp 說「個窗花咗」。要填寫 Defect List，清楚註明各項資料：

- **位置：**主人房左邊窗
- **問題：**玻璃表面有 5cm 刮痕
- **照片：**遠景一張（定位置），近景一張（看細節）

避免塗鴉：絕對不要用原子筆、箱頭筆直接在牆上畫圈。請使用低黏性告示貼（Post-it）或在照片上用手機標記

有圖有真相，白紙黑字



總結

完美的房子是不存在的。驗樓的目標不是要挑出所有錯處，而是要找出那些會影響你居住安全、資產價值和生活品質的關鍵缺陷，並確保在入住前得到妥善處理。