

# 準業主 買樓、收樓及裝修事項指南





# 目錄

<b>1.0</b>	<b>序言</b> .....	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>建築物條例</b> .....	<b>4</b>
2.1	屋宇署批准建築圖則 .....	4
2.2	違例建築 .....	4
2.3	小型工程規管 .....	5
2.4	強制驗樓及驗窗 .....	6
<b>3.0</b>	<b>土地及物業管理事項</b> .....	<b>7</b>
3.1	分區計劃大綱 .....	7
3.2	地契條款 .....	7
3.3	大廈公契 .....	8
3.4	物業管理事項 .....	9
<b>4.0</b>	<b>實地檢查</b> .....	<b>10</b>
4.1	設計、間隔和設施 .....	10
4.2	檢查工具 .....	11
4.3	主要檢查項目 .....	11
4.3.1	木門、門框和五金 .....	11
4.3.2	地板和牆腳線 .....	13
4.3.3	牆身和天花 .....	14
4.3.4	窗戶、窗台和趟門 .....	15
4.3.5	露台和工作平台 .....	16
4.3.6	洗手間、浴室和廚房 .....	17
4.3.7	平面天台 .....	21
4.3.8	電力、煤氣和其他設備 .....	21



<b>5.0</b>	<b>裝修事項 .....</b>	<b>23</b>
5.1	準備工作 .....	23
5.2	建築物料及廢物 .....	24
5.3	工程素質 .....	25
<b>6.0</b>	<b>常見問題 .....</b>	<b>27</b>
<b>7.0</b>	<b>總結 .....</b>	<b>28</b>



## 1.0 序言

對大部分香港市民來說，購買住宅單位作為投資或自住用途，都是一項重大決定。所以準業主十分重視所購買的單位是否有瑕疵。準業主購買物業時，應參考相關屋宇署之批准建築圖則，以辨別物業之合法用途及間格設計。此外，準業主亦須留意其他重要事項，例如地契條款、大廈公契、住戶守則、裝修限制等。

為了加深準業主在這方面的認識，香港測量師學會建築測量組特別編寫本指南，以便提供一套有系統的方式，於買樓和收樓時協助準業主審閱相關文件、找出單位內明顯的瑕疵，以及處理裝修事宜。本指南主要為新建成的住宅單位而編寫，但亦可應用於二手樓單位。



## 2.0 建築物條例

### 2.1 屋宇署批准建築圖則

購買二手物業雖然欠缺了一手物業由發展商所提供的優惠及售後服務，但其好處是能讓準買家近距離觀察物業的狀況。由於二手物業可能暗藏有非法改動之情況，所以準買家需要加倍留意。

準買家在考慮購買二手物業時，應要求房地產經紀提供足夠資料作為參考，例如樓契平面圖（俗稱契圖）、屋宇署的批准建築圖則、土地註冊署的查冊紀錄，以確定業權界綫及該單位有否收到屋宇署或消防署發出的維修令、勘察令、清拆令或消防改善命令等。

在查閱批准建築圖則方面，屋宇署已於近年推出兩項收費服務。市民可以透過瀏覽屋宇署的「百樓圖網」，查閱 60 年代後期至今大部分建築物的批准圖則。此外，市民亦可選擇親身到屋宇署的樓宇資訊中心進行查閱。掌握了這些資料後，準買家便可對物業作進一步理解。

### 2.2 違例建築

不少二手物業都可能進行過多次裝修改動，涉及的工程很多時並沒有經過建築專業人士如建築測量師負責設計及監督，亦沒有聘請註冊承建商進行工程。因此，某些二手單位或許會存在一些不合符建築物條例訂明之設計及建造標準。其改動或加建工程可能需要獲得建築事務監督（即“屋宇署”）批准才可建造，但舊業主並沒有依據法例進行申請及審批。這些工程可能會被視為違例建築（俗稱僭建工程）。

雖然該等工程或建築物並非由準業主建造，但當完成買賣後，新業主亦需承擔一定的法律責任。如屋宇署稍後發現相關違例建築，可發出清拆令要求新



業主清拆及還原有關部份。此外當有關違例建築物引致意外，一般保險範圍未必會承擔關於違例建築之索償，新業主亦有可能要負上刑事或民事責任。

所以準業主應特別留意二手物業是否存在違例建築物。

## 2.3 小型工程規管

屋宇署在 2010 年 12 月 31 日推行了小型工程監管制度，透過相對簡單的工程管理制度，處理一些較常見、市民日常需求較大，而風險又較低的工程項目。政府期望通過小型工程監管制度，促使市民按規範的程序和標準進行工程，避免成為僭建物或違例工程。

某些工程可循新監管制度以較簡單及經濟的途徑進行，但是一些以往不受規管的工程，例如更換地下排水渠、更換鋁窗、外牆維修等，亦要按新程序聘任註冊小型工程承建商通報施工及監督工程。整體而言，小型工程監管制度簡化了部份傳統監管制度，並把一些以往不需規範的工程納入一個明確的監管制度。

在小型工程監管制度下，市民在進行屬於小型工程類別的工程時，必須依照建築物條例下的小型工程規例的程序及相關設計施工標準進行。現時法例訂明有 126 項屬於管制的小型工程，當中分為三個級別。第一級別是較為複雜的小型工程（例如加建室內樓梯），第二級別是複雜程度和安全風險較低的小型工程，而第三級別主要為一般的家居小型工程（例如安裝一般家庭式冷氣機金屬支架）。

法例規定，進行第一級別小型工程需要聘請合資格的建築專業人士負責工程設計及監管施工，並由相關註冊承建商進行。而第二及第三級別小型工程則只需由相關註冊承建商施工。



## 2.4 強制驗樓及驗窗

屋宇署於 2012 年中旬起，已實施強制驗樓及驗窗計劃。每幢樓齡超過 30 年之樓宇將陸續需要每 10 年由註冊檢驗人員驗樓；而樓齡超過 10 年的樓宇單位，每 5 年需要安排合資格人士驗窗。樓宇是否需要進行強制檢驗，相信會是各準買家購買該物業的考慮因素之一。



## 3.0 土地及物業管理事項

住宅單位的設計、間隔、用料和建築手工，固然是準業所關心的事項。然而準業主亦應細閱與土地規定事項相關的文件，例如分區計劃大綱圖、地契條款、大廈公契等等，因為這些文件對購買單位的居住環境，以及業主在物業方面的權責，均有深遠的影響。

### 3.1 分區計劃大綱圖

分區計劃大綱圖是覆蓋香港所有已發展地區的法定圖則，列明了核准土地用途和主要道路系統。圖內每個地段均劃分了指定的土地用途，例如住宅、商業、工業、休憩用地、政府、機構或社區設施、綠化地帶、自然保育區、綜合發展區、鄉村式發展、露天貯物或其他特定用途。若地段內設有任何發展密度限制，例如高度限制、地積比率和地盤覆蓋率，亦會於分區計劃大綱圖內列出。分區計劃大綱圖於地政總署轄下測繪處（香港地圖銷售處）有售，並已存放於規劃署轄下專業事務部，可供公眾閱覽。此外，有關資料亦已載於城市規劃委員會的網站，方便公眾查閱。

準業主應仔細查閱毗鄰土地的用途，因為鄰近樓宇的用途、排列和高度，可能對單位的物業價值和居住環境有正面或負面的影響。

### 3.2 地契條款

地契條款是約束私人土地用途、發展及使用的法律文件，當中規定了業主應承擔的義務和責任，以及土地必須達到的規劃、建築、工程和發展要求。此外，地契條款亦載有很多重要資料，例如土地用途、建築密度（總樓面面積、地盤覆蓋率和高度方面的限制）、樓宇排列、行車通道、景觀美化規定、公眾出入及公眾設施（例如公眾休憩用地、公共運輸交匯處、社區中心）的限制或規定、批地條款，以及發展商或土地擁有人須就土地若干部份（例如斜坡、行人路、道路、空地，以及政府於地契內列明的同類空間）承擔的維修責任。一般來說，發展商或土地擁有人根據地契而須承擔的所有義務和責任，





均會於置業人士購買個別單位之後，透過業權轉讓交由置業人士承擔。因此，準業主決定是否購買單位之前，必須留意所有相關條款。所有地契文件均已於土地註冊處登記存放，公眾人士只需繳付指定費用，就可親身查閱，或在網上閱覽。

### 3.3 大廈公契

香港大部份住宅樓宇均屬業權分散的大廈。大廈公契是具約束力的法律文件，所有大廈或屋苑業主均須遵守，並已登記存放於土地註冊處。大廈公契清楚列明了業主、佔用人、租客和物業管理公司於使用、管理和維修私人物業、公用地方和大廈設施方面的權利和責任。

置業人士應深入了解大廈公契所列明的義務和責任。若準業主有意於購買物業之前，查閱大廈公契，可向土地註冊處繳付指定費用，便可取得副本。不過，新建樓宇的大廈公契，只會於發展商和置業人士達成第一次交易之後，即大廈首份轉讓文件獲得執行之後，方會登記並存放於土地註冊處。因此，大廈公契一般不會於新樓落成之前可供查閱。準業主若有意購買未落成單位，或須向發展商或其代表律師查詢大廈公契的詳細條款，若可以的話，宜取得大廈公契文件初稿的副本。

大廈公契的條文一般包括以下各項：

- 批地條款或地契所列明的大廈指定用途；
- 大廈公用地方的定義和用途限制；
- 每個住宅單位佔整體業權的不可分割份數；
- 管理費預算的內容及攤分；
- 管理費按金和儲備基金的數額；及
- 其他義務和責任，例如不准飼養寵物、外牆維修費用的承擔及公眾休憩用地的使用。



### 3.4 物業管理事項

置業人士可聯絡物業管理處和發展商的代表律師，以了解下列資料，並預先作出妥善安排：

- 供水、電力和煤氣服務等公用事業賬戶的轉名事宜；
- 管理費、管理費按金和儲備基金的支付安排；
- 公眾責任保險和火災保險的安排；
- 裝修守則、申請程序和泥頭費的支付安排；
- 會所會員的申請程序；
- 規管屋苑道路、停車場、上落客貨區的住戶守則。

若為二手樓單位，置業人士亦須檢查有關單位是否存在任何訴訟、法律程序或糾紛，例如：

- 拖欠管理費或其他費用；
- 僭建物或違例改建工程；
- 漏水導致鄰近單位受損；
- 建築事務監督已發出勸諭信或書面命令，要求清拆僭建物、修葺物業或整座大廈、調查或修葺屬於大廈業主的斜坡等；
- 業主立案法團或大廈共同業主與承建商、設施服務供應商等第三方之間的合約糾紛。



## 4.0 實地檢查

準業主若有意購買已落成的單位，應於審閱和查核所有相關文件之後，進行一次實地檢查，以確保單位遵從和符合物業銷售說明，並確定物業的實際狀況，然後才作出購買決定。此外，準業主亦應於收樓時，立即為單位進行詳細檢查，找出單位是否有任何瑕疵、損毀或問題。

為了更快捷有效地進行實地檢查，並且避免遺漏或重覆，建議準業主可於進行檢查前，應事先審閱單位平面圖，並且攜帶一些輕便的工具以便檢查單位各個組件。準業主亦應預先制定檢查程序，並且將所發現的瑕疵記錄下來，方便交予發展商跟進。

### 4.1 設計、間隔和設施

準業主應參照新落成住宅單位的售樓說明書，以便了解物業的設計、間隔和所提供的設施，例如：

- 主要設施的位置—住宅大樓、商場、會所、停車場及行車通道等；
- 外牆設計—外牆飾面、建築特色裝置、玻璃幕牆、窗戶配置、露台、工作平台、冷氣機平台、晾衣架等；
- 建築間隔—住宅單位、電梯大堂、樓梯、雜物房等範圍的尺寸和間隔；
- 飾面、裝置和設備—衛生設備和設施、廚房設備、燈位、電器、總電箱、主供水喉、排水系統、主煤氣管、保安系統和插頭（電力、天線、電話、上網插頭等）。並須妥善保存製造商提供的保用證。

若未能取得售樓說明書，準業主可向屋宇署索取批准建築圖則、改建和增建圖則和小型工程紀錄，以作審閱，這情況在購買二手樓單位時頗為常見。閱覽和影印上述文件，均須繳付行政費用。雖然建築圖則能夠提供整體間隔、用途和基本建築尺寸等資料，有助找出單位是否有任何僭建物，但未能提供其他資訊，例如單位內提供的設施。準業主應特別留意二手樓單位內是否有僭建物。若有疑問，應向合資格建築測量師等相關建築專業人士尋求意見。



## 4.2 檢查工具

為協助檢查工作順利進行，準業主可以攜帶以下的輕便檢查工具：

- 相機—記錄物業狀況及瑕疵所在；
- 電筒—照亮儲物櫃、垂吊式天花和喉管等的內部；
- 檢查鏡—檢查無法接觸的位置，例如窗戶外部的密封膠、廚房星盆底部及垂吊式天花；
- 軟尺—根據香港測量師學會的量度作業守則，查核物業的尺寸；
- 小型工具組合—用鏢刀 / 螺絲批打開隱藏的地方或掩蓋物；
- 水平儀—檢查地板 / 牆身 / 裝置是否平坦 / 垂直；
- 網球或波子（玻璃珠）—檢查地板是否平坦；
- 卡片（例如名片或塑膠卡）—檢查窗戶關閉時的緊閉程度；
- 木槌或敲桿—檢查批盪或瓷磚有否空鼓或脫離；
- 告示貼—標示單位瑕疵的位置；
- 廁紙—檢查喉管和來水裝置是否有滲水；
- 燈泡和手提電器（例如手提電話充電器）—檢查燈位和電力插頭的供電狀況。

## 4.3 主要檢查項目

### 4.3.1 木門、門框和五金

#### A. 木門、門框和封口木線

檢查以下各項：

- 有否鬆脫、移位、扭曲、谷起、夾口離罅、蟲蛀或發霉；
- 門與門框之間的門縫會否過大或不平均；門會否與地板或門框碰撞；



門框夾口離罅



- 門和門框的表面是否有刮損，尤其是木皮表面；
- 油漆或飾面有否剝落、不平均或脫色；
- 底部是否有水漬，特別是廚房和洗手間門；
- 廚房門的玻璃片（如有）有否鬆脫 / 破裂；
- 檢查防火門的防煙火膨脹膠條有否欠缺或鬆脫，一般單位大門和廚房門均為防火門設計。



欠缺防火門的防煙火膨脹膠條

## B. 五金

檢查以下各項：

- 門鎖 / 把手一能否正常運作，有否脫色，或零件有否鬆脫；



檢查門鎖 / 把手一能否正常運作，有否脫色，或零件有否鬆脫



門鉸螺絲鬆脫

- 門鉸一有否欠缺、螺絲過小或鬆脫、生銹、脫色，或關門時發出不正常聲響；

- 門頂氣鼓一開門後自動回彈時會否力度過猛或發出不正常聲響，有否無法正常運作或生銹；



門頂氣鼓是否正常運作



欠缺防盜眼

- 防盜眼 / 防盜鏈 / 門擋一有否欠缺、鬆脫、破裂或有污跡。

若為二手樓單位，準業主應留意正門和廚房門有否被違法改動。一般來說，正門和廚房門應為防火門，不應更換為空心門或移除門頂氣鼓。若裝有鐵閘，其運作不能阻塞或縮窄該樓層的逃生通道。



### 4.3.2 地板和牆腳線

#### A. 木製地板

檢查以下各項：

- 有否谷起、凹陷、扭曲或變形；
- 地板是否平坦、夾口有否不平均，或木條之間是否有過大的罅隙；
- 有否蟲蛀或發霉，尤其二手樓須留意是否有白蟻；
- 在牆腳線接合地板之處，木條有否過短，或有否明顯罅隙；
- 油漆或打蠟表面有否刮損、是否平滑、色澤是否均勻；
- 牆腳線的夾口是否有不平均或明顯罅隙；
- 牆腳線的釘帽有否浮現、色澤是否均勻；
- 有否不正常的深褐色或反白水漬，這情況顯示地板過往曾經有水滲漏影響；
- 牆腳線有否脫離，或牆腳線接合牆身之處有否明顯罅隙。



地板是否平坦



木材表面有否刮損、是否平滑、色澤是否均勻

#### B. 石材和瓷磚地板

檢查以下各項：

- 有否破裂、凹陷、不平均或碎裂；
- 石材和瓷磚的表面有否刮損、是否平滑；
- 石材和瓷磚之間的填縫是否平均、有否明顯罅隙；
- 石材和瓷磚之間的填縫用料是否過多；
- 牆腳線接合地板之處有否明顯罅隙；
- 有否不正常的水漬，這情況顯示地板過往曾經有水滲漏影響。



### 4.3.3 牆身和天花板

#### A. 批盪

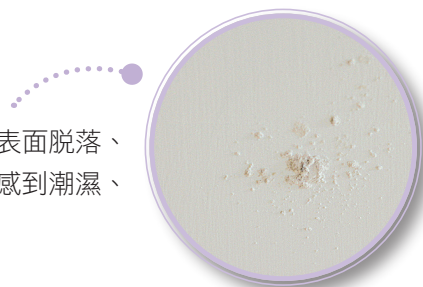
檢查以下各項：

- 橫樑 / 支柱 / 牆身的邊位是否平坦或垂直；
- 有否起波浪、谷起、破裂，是否有水漬或發霉。

#### B. 油漆

檢查以下各項：

- 有否起泡、剝落、呈微絲裂紋、表面脫落、發黃、發霉、出現水漬或觸摸時感到潮濕、反白、起粉或色澤不均勻。



油漆有否起泡或發霉

#### C. 牆紙

檢查以下各項：

- 有否起波浪、起泡、表面脫落、發黃、刮損、發霉、出現水漬或觸摸時感到潮濕，或色澤不均勻；
- 牆紙之間是否有明顯罅隙；
- 牆紙膠水是否過多。

#### D. 木面板

檢查以下各項：

- 有否扭曲或變形；
- 有否蟲蛀或發霉；
- 有否刮損或破裂；
- 夾口是否平均、是否有明顯罅隙；
- 有否不正常的水漬，這情況顯示木面板過往曾經有水滲漏影響。



## E. 垂吊式天花

檢查以下各項：

金屬垂吊式天花

- 有否刮損、銹蝕、扭曲或變形；  
垂吊式天花板的夾口是否平均；
- 支架有否銹蝕或扭曲。



金屬垂吊式天花有否扭曲或變形

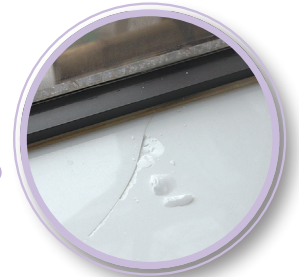
木板 / 石膏板垂吊式天花

- 天花有否裂紋、破裂、刮損或變形；
- 有否不正常的水漬，這情況顯示天花過往曾經有水滲漏影響。

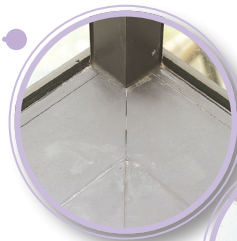
### 4.3.4 窗戶、窗台和趟門

檢查以下各項：

- 窗邊和窗台是否有水漬或遺留滲水跡象；
- 窗台板或窗台的石材有否破裂、是否...  
有缺口；
- 窗口式冷氣機平台板是否有合適的傾斜度，利便去水；
- 窗框、門框和密封膠有否遺留化學品或水泥，或出...  
現氧化或脫色；
- 窗框 / 窗扇和五金部件有否變形或刮損；窗框是否有足夠去水孔；



窗台的石材有否破裂



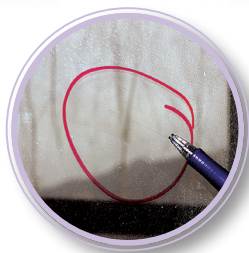
窗框有否遺留化學品或水泥，或出現氧化或脫色



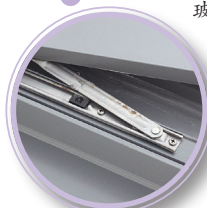




- 玻璃表面有否刮損；玻璃與窗框封口線是  
否有虛位；密封膠有否欠缺或失效；
- 窗鉸 / 門鉸、把手和窗花等五金部件有否  
欠缺、變形、鬆脫，或螺絲 / 拉釘有否鬆  
脫或氧化 / 銹蝕；
- 活窗或趟門開關時，有否不  
正常移動，或發出不正常聲  
響；
- 活窗關上時的緊閉程度。



玻璃表面有否刮損



窗鉸拉釘有否鬆脫  
或氧化 / 銹蝕



窗把手等五金部件有  
否欠缺、變形、鬆脫



門把手 / 鎖等五金部件  
有否氧化 / 銹蝕

### 4.3.5 露台和工作平台

檢查以下各項：

- 金屬圍欄的固定螺絲有否銹蝕、欠缺或腐蝕；圍欄有否變形或油漆  
剝落；
- 玻璃圍欄的玻璃表面有否刮損；玻璃邊是否有缺口；玻璃與圍欄封  
口線是否有虛位，密封膠有否硬化或失效；
- 牆身或天花板有否欠缺填料，或是否有油漆剝落；
- 牆身和地磚或木地台的夾口有否鬆脫；填縫物料有否不足；有否凹  
凸不平甚至起波浪；



- 地台是否設有合適的傾斜度，或是否有積水；
- 地台去水位有否阻塞；去水位的鐵柵有否銹蝕。



地台去水位有否阻塞；  
去水位的鐵柵有否銹蝕

若為二手樓單位，準業主應留意窗外或露台上是否有僭建物，例如金屬籠、簷蓬、花槽、分體式冷氣機支架、晾衣架和廣告招牌等。

### 4.3.6 洗手間、浴室和廚房

#### A. 供水

檢查以下各項：

- 洗手盆、廚房星盆、花灑和洗衣機的供水水流是否順暢；水質是否發黃、含微粒或發出異味；
- 水龍頭和水掣，包括沖水掣，於開關時有否滴水或滲水；
- 有否因坐廁水箱經常滿溢而滴水。

#### B. 排水

檢查以下各項：

- 連接坐廁、浴缸、廚房星盆、洗衣機、地台去水口的隔氣管和喉管有否阻塞或漏水；
- 高架喉管的狀況，例如有否銹蝕或漏水；若為樓齡超過 15 年的大廈，這些喉管一般會安裝於垂吊式天花之內（若為最近落成的住宅物業，去水喉不得安裝於該物業的下層單位內）；



廚房星盆、洗衣機、地台去水口的  
隔氣管和喉管有否阻塞或漏水



- 若去水位發出異味或出現正壓問題，代表隔氣管可能已乾涸，或被不當改動或拆除；
- 外牆水管和支架的安裝有否偏差，是否有脫離、鬆脫、漏水或銹蝕。

若為二手樓單位，置業人士應留意去水系統有否違例改動，特別是有否拆除衛生設備的隔氣管，因為這可能會影響住戶的衛生和健康。

## C. 飾面

### (i) 垂吊式天花

檢查以下各項：

- 天花是否符合水平面；天花面板的夾口闊度是否均勻；有否銹蝕、脫色或下墜，尤其是在燈位附近；
- 留意垂吊式天花的內部空間，檢查有否漏水或石屎剝落。

### (ii) 石材和瓷磚飾面

檢查以下各項：

- 牆身、地板、工作檯面的雲石 / 花崗石或瓷磚飾面有否破裂、凹陷、邊位有缺口、脫落、填縫不足、夾口凹凸不平甚至起波浪、有水漬或粉化 / 風化（呈現白色結晶粉末）；
- 浴缸、坐廁、廚房星盆等設備四邊的密封膠有否碎裂、脫落、脫離或沾污；
- 地台是否有合適的傾斜度，或是否有積水。



地台是否有合適的傾斜度，  
或是否有積水



## D. 裝置、設施和設備

### (i) 木櫃和廚櫃

檢查以下各項：

- 櫃門和層架有否變形，安裝有否偏差；木皮或膠板表面有否刮損、谷起在或起泡；
- 吊櫃有否下墜，安裝是否穩固；
- 把手、門鉸、磁扣和支架等五金部件有否欠缺或鬆脫。



把手、門鉸、磁扣和支架等五金部件有否欠缺或鬆脫

### (ii) 工作檯面

檢查以下各項：

- 廚房的實心飾面或不銹鋼盆面是否有變形、破裂、污跡、刮損；
- 工作檯面與星盆之間的密封膠有否欠缺。

### (iii) 衛生設備

檢查以下各項：

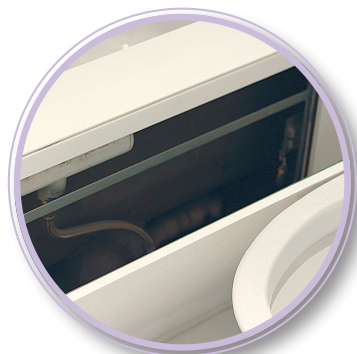
- 浴缸、企缸、坐廁（包括廁盆、水箱及廁板）、洗手盆、廚房星盆、水龍頭和五金部件等等，是否售樓說明書內列明的品牌和型號；
- 各項裝置和設備有否妥善安裝；螺絲有否鬆脫；瓷面有否裂紋或缺口；五金電鍍有否剝落脫色；
- 鏡面、鏡箱和木櫃有否妥善安裝；有否破裂；邊位是否有缺口；水銀面有否脫色；
- 門鉸或門軌有否妥善安裝；淋浴間的玻璃有否刮損、有否妥善使用密封膠；



- 在廚房星盆和洗手盆進行簡單的浸水測試，以確定滿水喉和夾口的密封膠能有效運作；
- 檢查浴缸底部的維修口。



洗手盆進行簡單的浸水測試，以確定滿水喉和夾口的密封膠能有效運作



檢查浴缸底部的維修口

#### (iv) 電器和設備

檢查以下各項：

- 冰箱、煮食爐、抽氣扇、抽油煙機、熱水爐等電器有否故障；
- 燈位和電力插頭的供電狀況。



燈位和電力插頭的供電狀況



### 4.3.7 平面天台

檢查下列各項：

- 金屬圍欄的固定螺絲有否銹蝕、欠缺或腐蝕；圍欄有否變形或油漆剝落；
- 玻璃圍欄的玻璃表面有否刮損；玻璃邊是否有缺口；玻璃與圍欄封口線是否有虛位，密封膠有否硬化或失效；
- 石屎護圍牆的磚有否鬆脫；油漆和石屎有否剝落；
- 牆身和地磚的夾口有否鬆脫；填縫物料有否不足；有否凹凸不平甚至起波浪；
- 地台是否設有合適的傾斜度，或是否有積水；
- 地台去水位有否阻塞；去水位的鐵柵有否銹蝕。

二手樓單位的平面天台之間，常見會有金屬 / 實心圍欄分隔或劃定所屬範圍，建議準業主確認圍欄的狀態、高度和位置，並應留意平面天台內是否有僭建物，例如簷蓬、花槽、分體式冷氣機支架、廣告招牌等等。建議準業主可向屋宇署索取批准建築圖則、改建和增建圖則及小型工程紀錄，以作審閱。

### 4.3.8 電力、煤氣和其他設備

#### A. 電力

檢查下列各項：

- 總電箱、電力插頭、燈掣、燈位、天線、電話及上網插頭等電力裝置的確實數目和位置；
- 蓋板有否破損或鬆脫；指示燈有否故障；插頭和開關是否有斷電、破裂、安裝有偏差或鬆脫；電線有否破損；



測試下列各項：

- 總電箱包括漏電斷路掣，是否運作正常，並檢查掣位標識是否與有關的電路相符；
- 接駁電器，測試電力插頭的供電是否正常；
- 接駁燈泡，測試燈掣開關是否正常；
- 天線、電話及上網插頭等一般設備須待入伙後，各項有關服務齊備時，才能檢查和測試。

## B. 煤氣

檢查下列各項：

- 煤氣設備和裝置的確實數目和位置；
- 金屬外殼有否生鏽；有否出現機件損壞；軟喉有否斷裂或損壞；
- 軟喉的使用期限。

測試下列各項：

- 總煤氣掣、熱水爐和煮食爐。

## C. 其他設備

檢查下列各項：

- 家用電器和裝置的確實數目和位置；
- 金屬外殼有否生鏽；有否出現機件損壞；電線有否斷裂或破損；

測試下列各項：

- 冷氣機、煮食爐、雪櫃、洗衣機、微波爐、抽氣扇、抽油煙機、對講機或視像對講機、防盜警鈴等家用電器。



## 5.0 裝修事項

置業人士通常會於收樓之後，著手進行裝修工程。不少人相信只需聘請專業設計顧問和承建商負責，就可安枕無憂。但置業人士必須緊記，若希望裝修工程能夠順利和滿意地完成，有些準備工作是非常重要的，而且選料和監督工程素質亦不可忽略。此外，聘請專業顧問和準備合適的裝修合約，亦同樣重要。置業人士如有疑問，可以參照香港測量師學會出版的《建築測量師聘任條款》和《裝修、維修及保養工程標準合約》，內裡列出了不少有用的指引和參考資料。

### 5.1 準備工作

- 遵守管理公司的裝修守則和程序，尤其是有關裝修按金、工作證、工作時間、清潔方面的要求。
- 為裝修工程購買合適的保險（例如承建商工程全險和僱員補償保險），即使因裝修工程導致物業損毀或第三方人士受傷而遭到索償，也可以獲得保障。
- 若有意改建住宅單位，必須參照批准建築圖則。所有有關結構組件位置、地板負載能力、防火建築，以及照明和通風的要求，均需妥善遵守。
- 建議聘請合資格的建築專業人士，例如專業建築測量師，就改建工程的影響提供意見。視乎改建工程的性質和範圍，有時可能亦需委聘認可人士或註冊結構工程師。
- 有些規模較小的裝修工程，例如在外牆安裝晾衣架和冷氣機支架，已歸類為小型工程，置業人士應聘請有關該工程類別的註冊小型工程承建商負責。查詢詳情，請瀏覽屋宇署網站：[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。





- 電力工程應交由註冊電業承辦商負責，並須於完工之後填妥 WR1 表格。
- 自來水和沖廁水喉管的改裝工程，應交由水務署認可的持牌水喉匠負責。
- 煤氣設備和喉管的安裝，應交由註冊氣體工程承辦商進行。
- 若購買的是現樓單位，建議先檢查電線、供水喉管、排水喉管、窗框和窗扇的狀況。如果大廈已興建了超過 15 年，很有可能需要維修，甚至更換全套或部份裝置。此外，洗手間及廚房出現石屎剝落和滲水，亦是常見的毛病。進行維修或改建工程之前，應先正確判斷問題所在。

## 5.2 建築物料及廢物

- 應盡量採用環保物料和裝置，例如：
  - 水溶性及低 / 無 VOC（揮發性有機化合物）排放油漆；
  - 已根據用水效益標籤計劃貼上節水標籤的水龍頭和沐浴花灑；
  - 二段式沖水坐廁；
  - 快速再生物料，例如竹製品；
  - 採用循環再造物料製作的地氈或地板；
  - 慳電燈膽、LED 燈膽，以及根據強制性能源效益標籤計劃貼上能源標籤的電器。
- 所有建築廢物均應妥善棄置於管理公司指定的廢物棄置區，或交由建築廢物處置收費計劃所核准的建築廢物處置承辦商收集。



## 5.3 工程素質

- 留意結構組件的位置，包括支柱、橫樑、承重牆和地板等等。若有意改建或拆除結構組件，事前應向有關的建築專業人士諮詢意見，而且或須於工程開始之前，獲得屋宇署的批准。
- 正門或廚房門須採用防火門，以符合法定要求。若要更換正門或廚房門，必須遵守有關規定。
- 配置開放式廚房，必須遵守法例要求，例如提供消防灑水器、煙霧警報器等合適的消防裝置，而且須於工程開始之前，獲得屋宇署的批准。
- 拆除兩個單位之間的分隔牆，並非罕見的工程。但置業人士決定進行這項工程之前，應先徵詢建築專業人士的意見，了解在技術上的可行性及有否違反大廈公契。有些情況下，建築專業人士可能需要協助置業人士尋求法律專家的意見。
- 任何室內裝修，均不應阻塞單位內入牆喉管的維修口，以免妨礙日後維修。
- 工程的細節極為重要，可能影響單位住戶和鄰居的安全和生活上的方便：
  - 吊櫃—固定吊櫃的安裝，應使用正確種類和數目的牆身或天花板緊固螺絲。
  - 防水—浴室和廚房的牆身和地板，均應塗上防水物料。浴室和廚



房牆身的防水物料最低高度，建議分別為 2 米和 1.2 米，而地板則應設有合適的傾斜度，防止積水。在可行情況下，浴室和廚房應設有地台去水位，以減少水管爆裂所造成的損毀。

- 企缸—將浴缸改建為企缸十分常見，但應在去水系統之內加入隔氣管，令浴室排水管和主污水管之間有妥善分隔。
- 浴缸四周的填縫—密封工作不妥善，會令水由浴缸與牆身瓷磚的夾口滲水，並積聚於浴缸之下，引致下層住戶投訴滲水。因此浴缸底部應設有維修口以方便檢查。



## 6.0 常見問題

- **新建樓宇的保養期有多久？**

發展商一般會提供 12 個月的保養期，保養範圍包括單位組件、飾面、裝置和設備的物料和手工瑕疵，但不包括自然耗損和人為損壞。
- **發展商需要多少時間修補瑕疵？**

每個發展商進行修補瑕疵的工作，均有本身的時間表和資源安排。一般來說，兩至四星期可算合理。
- **我是否有權要求更換有故障的裝置或設備？**

一般情況下，如果該裝置或設備是無法維修，方會考慮更換要求。
- **若住宅單位未有按照買賣合約完工，或未有提供買賣合約所列明的設備，我應該怎樣做？**

您應向發展商投訴，並且聘請建築專業人士，例如合資格建築測量師，協助向發展商追討。
- **我不肯定二手樓單位內是否有僭建物，應該怎樣做？**

若您根據從屋宇署索取的批准建築圖則，仍然無法確定單位內是否有僭建物，應聘請建築專業人士，例如合資格建築測量師，為您查核清楚。
- **我留意到洗手間的天花板有霉菌滋長，是否代表上層單位有水滲漏？**

若單位處於潮濕地區，而且通風欠佳，容易引致霉菌滋長，因此發現霉菌並非滲水的決定性證據，建議進行詳細調查。
- **若滲水或石屎剝落維修工作完成後，有關狀況未能完全解決，我應該怎樣做？**

您應聯絡負責維修工作的承辦商，調查有關狀況。此外，您亦可聘請建築專業人士，例如合資格建築測量師，去審視單位狀況，並就如何維修提出建議方案。



## 7.0 總結

本指南所提供的資料，有助準業主加深了解買樓和裝修的重要程序，並且指出了準業主於買樓前及收樓階段應留意的不同事項。準業主若能跟隨這些步驟，必定能更有效保障自己的利益。

### 免責聲明

讀者不應視本指南為全面和完善的專業實務指引。如有需要，置業人士應聘請建築專業人士，例如合資格建築測量師，負責審閱文件、詳細檢查物業瑕疵和管理裝修工程。香港測量師學會對於任何人士根據本指南進行任何形式的審閱、檢查、報告或決定，恕不承擔任何責任。

香港測量師學會  
建築測量組

第二版(2013年6月)  
初版(2008年8月)

