

## 新屋、公寓是否需要檢驗

康富驗屋 劉宏偉 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)

經常聽到客人提出這樣的問題，新建的房屋是否還需要檢驗？因為新建房屋各個組件、設備都是全新的，安全、結構等又剛剛通過政府的檢查，應該是不存在問題的。但客觀事實卻不盡如此。雖然新的建築標準 (building code) 對建築的設計、施工和結構提出基本的要求，對建商的做業起到了規範作用，然而這只是一個初級的限制，對於房屋各組件的功能性，以及實用性、耐久程度，乃至人性化沒有指導。加之建商和具體水、電、氣、結構等組件施工包商本身的能力、經驗、信譽參差不齊，政府的驗收官雖然有檢查，但深度也局限在基本的安全性。所以，最終呈現在客戶面前的商品是否能達到您預想的要求，房屋構件能否長治久安也未可知。



因此、交屋前獨立驗屋師的“新屋缺陷檢驗”還是必要的，很多驗屋師都經歷過客人在新屋交屋前沒有驗收而過後要求補驗的電話。年初時候就有客人要求筆者檢驗一套近萬呎的西溫豪宅，因為買的是新建房屋，具備 2-5-10 的建商保證，當時沒有驗房，在居住了一年後屋主感覺有很多不便，再和建商及經紀溝通又出現了很多不暢。因此、想讓筆者作驗屋，客人對當初沒有驗屋後悔莫及。另外、很對人還認為新房的檢驗應該是簡單、容易的。但以筆者的經驗和做業，因為對新屋的標準要求高，檢驗通常比同等大小的舊房更耗費時間、精力，由於大部分組件沒有被正常使用過，往往需要我們花更多的時間觀察，如圖這個淋浴間的接水盤，一般我們打開水後就可以去檢查其他設施，而對於沒使用過的新屋不得不多觀察一會兒，這一個就是下水有堵塞，如果放水後 15 分鐘再回來觀察，估計就水漫金山了。再又如這個車庫門，如果是使用過幾年的房屋就沒大問題了，但對於新屋，門下方的密封就應該更緊密些。還有如內牆的塗層、油漆，很多細節都是使用過的住宅檢查中不必擔心的，另外電器設備如圖，雖然是新的，但本身以及安裝缺陷也並不罕見。

還有公寓，因為是共管單位，很多客人感覺讀管理記錄就夠了。當然讀管理記錄很重要，但我們的檢查涉及水電氣等，更完整具體，也有驗屋師會檢查公共部分。因此，我們的檢查能提供給客人對單位更全面的透視，我們的報告也是今後屋主維護保養物業的參考。大部分買家在購置物業時通常被表面的光鮮所吸引，看不到問題所在。當然、如果您對於房屋很熟悉，對於水電氣等比較瞭解，無論是新舊房屋都可以自己檢查，我們驗屋師也不過是長期在這個行業裏摸索、學習，瞭解見到過的狀況多一些而已。有的時候，我會給客人作個比喻，或許不很恰當，自己驗和請人驗就好比自己做飯和到餐館去消費，雖然我們家庭裏都會炒菜做飯，但因為方便、快捷，當然可能因為師傅的手藝、味道，我們還會出去吃，鄰里間比的餐館也給我們提供了更多選擇。