

7.0 常見問題

1. 問： 進行收樓及驗樓程序需時多久？

答： 驗樓時間長短取決於物業大小及熟練程度，基本上也要預留 2 至 3 小時或以上；但以一個 500 呎地方物業而缺乏收樓經驗者而言，動輒也要花上 6 至 10 小時或整天才能定成整個程序。建議準業主聘用有經驗專業驗樓師代勞，一般只需或少於半天便完成驗收程序，但亦要視乎物業大小及現場的環境。

2. 問： 檢查浴室該從何入手？

答： 一般要檢查供水系統、排水管道、潔具、瓷磚、石材、組合櫃、通風設備及電掣開關等。留意有否漏水和管道淤塞情況出現，最常用方法就是盛水倒入潔具(包括坐廁、洗面盆及浴缸內) 和地漏中測試水流是否順暢無阻。其次可以灑水至瓷磚上，蓄水至潔具內，再用廁紙觸摸潔具旁及門檻旁，查看廁紙有否濕透。此外，要掀起假天花查看結構有否滲漏及霉臭味的情況。
至於門栓、門鎖及窗門等小五金配件，可扭動或做開關動作檢查其實用性。

3. 問： 廚房又可怎樣去檢查？

答： 跟浴室檢測漏水、管道淤塞和小五金配件實用性的方法大致一樣，不同之處是廚房或有電控或燃料式炊具，但要視乎發展商會否提供及安裝在樓宇內，『清水房』不包括在內。如需要測試這些炊具，需先確保電源總掣、煤氣閥門已關上及窗戶打開並通風，確保不會發生漏電或洩漏煤氣，然後才開始測試。發現有濃烈煤氣味發出時，須立即關上煤氣閥門，打開窗戶及盡快離開現場後，並立即通知相關部門跟進及處理。

4. 問： 物業外牆有瑕疵如何執修呢？

答： 物業外牆不納入準買家物業業權內，為安全計及防止滲水至物業內，須立即通知發展商或賣方，並拍照及記錄瑕疵位置；再敦促發展商或賣方嚴格跟進及立即修補。

5. 問： 在入伙後一段時間，瑕疵才出現；可否有權要求賣方去執修？

答： 物業如在入伙一段時間後，如發現外牆滲漏、暗藏供水喉漏水、總配電掣箱後滲水、石屎或批盪碌落、浴室或廚房有水滲漏等，均納入為「隱性瑕疵」(Latent Defects)，發展商或賣方有責任跟進和立即修補。