

►新地旗下壹號雲頂



本港樓宇質量達世界水平

新地土地儲備一覽表 (以百萬方呎計)

地區	發展中銷售物業	發展中投資物業	已落成投資物業	總面積
香港島	0.6	0.1	6.4	7.1
九龍	3.7	2.5	9.3	15.5
新界	7.3	1.7	10.3	19.3
總計	11.6	4.3	26.0	41.9

備註：上述數據截至2009年6月30日止

▼壹號雲頂的立體藝術植物花園「立方御賞園」，栽種超過萬棵植物，為全港最大型的垂直綠化花園設施



▲壹號雲頂的會所富麗堂皇

►新地工程監察部副經理王煒東

新地一條龍服務保質量

新地工程監察部副經理王煒東接受本報專訪時表示，集團旗下不論是豪宅或是一般屋苑，任何檔次的樓宇都會採用同一套程序去處理，以求盡善盡美。他說：「老闆郭炳江常對員工說，公司為客人提供最好質量的樓宇是應該的，因為客人用很多錢去買樓，甚至用上他們的畢生積蓄。」

他補充說，客人選擇買一個樓盤是因為相信有關發展商能提供好產品，故一些客人不為意的質量問題，新地也會代為考慮。

新地對樓宇質量的要求極高，小如單位內的插蘇，大至屋苑外牆都會有專人進行品質測試，並提供一條龍服務。新地工程監察部副經理馮火有指出，要做好質量管理早由起樓前開始。他解釋，公司在買地後，便要籌劃建樓圖側，早在這時候各部門便會提供意見，以方便日後建設、維修及管理之用，這是質控的第一步。在工程期間，除工程隊直接建樓外，同時亦會有監察部門嚴格控制建樓的質量。其後是裝修階段，除監察隊會跟進各設施的質量外，在交樓前約三個月公司更會成立跨部門交樓小組，並採用「Check Check」模式，以確保單位交到新業主手上時是零瑕疵。

馮火有表示，雖然客戶不知質量問題，但新地亦一樣照顧到。他說，客戶買了新單位，最怕的是樓上樓下漏水問題，其中一個普遍情況是浴室水滲至下一層樓單位的天花，另一個情況則是水由浴室滲出大廳，因為隨時因漏水問題而要賠償。新地為做好這方面的質量，在交樓前會在浴室注滿水24小時，看看有否滲漏出現。而地台的平整度，雖然一般人是感覺不到，但卻不美觀，收樓小組人員亦會實地用腳去感受。另外，諸如廚櫃的負重能力、木板弧度及喉管等等，亦會有專人按國際標準去測試。

馮火有坦言，以旗下「壹號雲頂」為例，屋苑內所有鋁窗都會用加壓水槍測試，以模擬打風情況，以保證一隻鋁窗也不會漏水。而單單這個簡單動作，便要測試約2800個鋁窗。至於插蘇更多達10000個，故一個簡單動作亦變得複雜。

率先推一年維修保證期

新地於1996年率先推出「一年維修保證期」，並為第一個地產發展商在2007年時將維修保證期延長至兩年。王煒東說，新地推出兩年的維修保證期主要對自己的產品有自信。公司在質控上講求效益，如一個屋苑有八棟大樓，則會在每棟大樓設兩個單位做Sample（模範單位），作為交樓小組的樣板房，再由該小組按基本Checklist（檢查項目）逐項檢查並進行更改或維修，而該座的其他單位則複製這板房的標準，以保證各單位擁有相同的質量。

馮火有補充說，在裝修期間如發現單位出問題，小如燈泡失靈，在質檢中只要半小時便可解決，因為當檢測人員發現問題後直接通知維修部門，相關人員便會立即處理有關問題。但如待住戶入伙才發現，則過程便會變得複雜，住戶需先填表格，再交表格至物業處，物業處須經過該部門主管審批後才會向維修隊發出維修指示，單單換一個燈泡便可能花上數天時間，不但住戶不方便，公司亦需付上更多的行政資源。

對於新地產品能在業界取得好口碑，王煒東認為除了是品質好外，與該公司推出「一條龍」式服務不無關係。他解釋，一條龍式服務最大的好處是各部門之間能夠有更佳的默契，且共有相同的企業文化，所以合作上才能事半功倍及得手應手，使產品的質量不斷提升。

「Check Check Check」為零瑕疵

新地樓盤受到買家歡迎，其中一個主因是買新地樓是品質的保證。然而，要保持產品質量平穩非易事，新地為了建立買家對產品的信心，在業界內首創跨部門交樓小組，並於交樓前三個月由這個小組以「Check Check Check」模式，以確保單位交到買家手上時能收到「Zero Defect」（零瑕疵）的產品。

跨部門交樓小組包括工程管理、建築、工程監察、銷售到物業管理部門等人員組成。新地工程監察部副經理馮火有指出，在工程過程中，新地的獨立工程監察部已派員監控新樓盤的興建，嚴格控制產品質量。及至樓盤完成，監察部的工作並沒有停止，而是派出交樓小組到新樓盤作最後的品質檢查。

新地表示，「Check Check Check」模式

不是一次性檢查，而是分開三次獨立地測檢樓的各個項目。如發現有需要維修的地方，新地亦需要時間去做維修，故每次檢查時都會相隔數星期。同時，收樓小組每一次作檢查時，都會按「Checklist」去查核相關項目，單單分項便有20項，分項中的小項最多達50項，總共合計約200多項。而每一次檢查時，收樓小組都會重新按「Checklist」去檢查一次，確保沒出問題及上一次的問題能得到改正。如此不斷重複測試，最後單位交到買家手上時，才能做到「Zero Defect」。

►新地工程監察部副經理馮火有示範用金屬測深器偵測雲石內的鋼釘



香港建築師學會會長 鄺心怡認為香港的樓宇質量已屬世界前列

土瓜灣馬頭圍道發生大廈倒塌事件記憶猶新，然而，香港建築師學會會長鄺心怡指出，是次意外屬個別事件，香港作為國際金融中心，樓宇質量亦達到國際水平，與歐美發達國家比較，樓宇質量毫不遜色。

鄺心怡表示，本港的建築物條例為建築物設下一條最基本的底線，各發展商都須劃一地按着相關標準及指引保證其樓宇的質量，相反，如樓宇不符合建築物條例要求，則不會獲發入伙紙，政府在這方面的把關工作向來不俗，確保了本港樓宇的建築質量。

結構安全最重要

她分析稱，目前所說的樓宇質量，最基本包括：結構安全、衛生及防火，這三方面本港向來都做得不錯。

當中，結構安全最為重要，因涉及載重力及人命安全。本港多年來絕少發生樓宇倒塌事件，反映建樓質量水平穩定。

衛生方面，最常見是滲漏問題，因為如水滲向下層單位天花，則會發霉；滲向外牆，則會使石屎發脹及剝落，鋼筋外露之下亦會生鏽，從而影響結構安全。過去，本港發生較嚴重的樓宇衛生問題首推淘大花園事件，當時不知何故該屋苑外渠缺少了U-trap（U型聚水位），使病菌有機可乘，從排水渠竄進各單位的廁所，才導致悲劇發生。

至於防火，由於本港在歷史上曾發生多起大火，所以特別注重這方面的監管。目前本港的條例有規定，防煙門最少要有2.5吋厚度及要常關，同時最少能防火半小時以上，相關規定已達基本安全要求。

鄺心怡補充說，多年前本港發生的嘉利大廈事件，主因不是防火標準有問題而是人為的疏忽，包括沒有關閉防煙門及鎖上大廈鐵門等。

安全系數世界前列

本港樓宇的質量標準，早期是跟隨英國，回歸後則參考及吸收其他發達國家的相關規定，所以目前本港樓宇質量要求的安全系數在世界而言亦屬前列。她又說，早前馬頭圍道發生大廈倒塌事件，雖沒有詳細資料，惟以經驗而言，初步推斷應不是樓宇質量而是保養問題，她認為本港樓宇的質量很高，市民亦無需因此而恐慌。

對於市場上，市民對不同發展商所推產品有不同質量的看法，鄺心怡坦言，各大發展商都劃一地按相關標準及指引保證其樓宇的質量，所以各樓宇建成後的質量其實差不多，惟待樓宇建成後，發展商如何裝

修，用那些物料則各施各法。以浴室為例，一元一塊的「瓦仔」（即浴室牆壁所用防水物料）與10元一塊的「瓦仔」比較，可能一元的用一兩年便出問題，10元的則可用多年，然而發展商會選用10元的成本，亦肯定是羊毛出在羊身上，故投資者應按自身需要及財務承擔能力作出選擇。

土瓜灣馬頭圍道唐樓倒塌事件，釀成4死2傷，使市場再關注樓宇質量問題。其實樓宇質量不但涉及住戶的投資，且亦關乎人命安全，向來備受投資者重視。而本港老牌地產發展商之一的新鴻基地產（00016）在這方面累積豐富經驗，他們透過嚴格控制樓宇質量，並提供一條龍式服務，由買地、建樓、裝修及管理等等一手包辦，在行內建立高質量品牌，也贏得消費者的口碑。

本報記者通過對新地的訪問，透視新地的樓宇興建、管理的手法 and 理念，讀者當會對提高樓宇質量問題有更深入的認識。

客人角度審視產品

新地工程監察部副經理王煒東接受本報專訪時表示，新地的企業文化以「以心建家」為中心，意思是聆聽及關心客人所需，即是以客人角度去審視產品。一般而言，大部分客人對產品的質量包括眼見及不能眼見的都不了解，發展商其實可以不做，客人亦不會發覺；然而，新地追求最好的質量，所以會站在客人的角度把各方面都盡力做到最好。



▲今年一月底，馬頭圍道唐樓倒塌場景

壹號雲頂締豪宅成本紀錄

新地位於沙田鋼鑊灣山頂的低密度豪宅「壹號雲頂 Peak One」用料上乘，並開創多個紀錄，例如項目是全港首個採用山頂獨立屋頂級石材設計及鋪砌外牆方法而興建的低密度分層豪宅，以香港山頂施動道8號「倚巒」獨立屋的建築手法及用料悉心打造；由於採用石材建築（Stone Architecture）的特色建築方式，項目一共動用重達11000噸的優質意大利、葡萄牙等石材，成本較一般住宅項目高七倍，且工序精細，無論價值及用料均刷新本地豪宅建築的紀錄。

另一方面，新地為讓住戶隨時感受置身大自然的康樂及寫意氣息，不惜耗資一億元，為項目策劃專業

園林綠化藝術，包括打造總面積達18萬方呎的「雲頂花園」，亦特別引進兼具藝術美感及環保功能的垂直綠化嶄新技術，以橫向生長的植物，開拓面積近12000平方呎的立體藝術植物花園（vertical garden）「立方御賞園」，栽種超過萬棵植物，為全港最大型的垂直綠化花園設施。而廣達20000方呎的專屬花園「彩織漫花園」，更栽種四時花卉林木，讓花園在不同季節皆可呈現不一樣的格調與色彩，展現萬變而細膩的層次與藝術美感。新地表示，整個綠化區的規模，可望再破同類型豪宅紀錄。

壹號雲頂交樓前測試

項目	測試
插蘇	約10000個
洗手盆	約1500個
坐廁	約1400個
浴缸	約720個
星盆	約400個
浴缸排制邊試漏	約720個
鋁窗試水	約2800幅



▲新地每個樓盤都會有專人測試插蘇



▲新地每個樓盤也會用電子測溫槍檢查出入風口的溫度



▲測試坐廁方法是用十二格紙巾揉成一團拉沖水掣，看能否在七秒內完全沖走



▲新地工程監察部副經理馮火有示範檢測石屎的硬度



▲新地用以測試物料光亮的測光鏡



▲壹號雲頂的雲石用料都在石面上塗上防水劑以防滲漏

小資料

滿意紙 (Certificate of Compliance)
俗稱 CC 或 Letter of Compliance 或 LC，適用於官批土地，符合政府批地條件後由地政署發出，作用是將土地之「衡平法權益」(Equitable Interest) 轉為「實益權益」(Legal Estate)。

入伙紙 (Occupation Permit)
俗稱 OP，樓宇建築完成後，再經屋宇署驗樓，確認符合結構安全等相關規定，才會發出入伙紙。