

# 為業主提供視頻及文字版「交付三寶」 房協聘獨立測量師加碼驗樓減執修

香港房屋協會未來5年將提供逾1.5萬個單位，為減少業主的執修需要，房協推出兩大驗樓新措施，包括交樓前會委託第三方建築測量師多驗收單位一次，並為業主提供視頻和文字版的驗樓指南，詳解真正值得注意的執修事項。

新措施已於剛交樓的粉嶺百和路項目「樂嶺軒」試行，房協表示，當收到執修申請後，工程通常可於21日內完成，未來各項房屋項目會運用類似安排，希望在建屋「高峰期」加強單位質量管控。

大公報記者 王亞毛



▲為了減少業主入伙前的執修需要，房協制定全新驗收指引措施，委託獨立測量師多驗收一次，以及提供視頻和文字形式的驗樓指南。  
大公報記者王亞毛攝

▶房協的新驗樓措施已於剛交樓的粉嶺百和路項目「樂嶺軒」試行。



房協近年進入建屋「收成期」，未來5年將提供逾1.5萬個單位。房協總監（項目策劃及管理）張冠華表示，為了減少業主入伙前的執修需要，近一、兩年已對內部驗收制度作出檢視，制定全新驗收指引措施，包括由房協工程師及建築師完成首輪至少兩次驗收，確認符合標準後，再委託獨立第三方專業建築測量師，在單位交付前額外為單位多驗收一次。此外，房協與獨立建築測量師合力製作驗樓指南「交付三寶」，以視頻和文字形式，詳細講解驗收新單位的關注重點，為業主提供實用正確的知識和資訊。

### 助業主更準確提執修需要

房協專用安置屋邨項目「樂嶺軒」今年3月起交樓，並試行新措施。房協表示，新措施令「樂嶺軒」業主

在驗收單位時能夠更準確提出執修事項和需要，令執修過程更順暢。按目前業主已提交的執修清單，執修事項主要涉及手工瑕疵，例如油漆批盪不美觀、洗碗鉸盆夾口需補膠等，通常可很快完成處理，強調除了要等候物料等個別情況外，一般執修工程可於21天內完成。

資深建築測量師何鉅業表示，住宅建築依賴現場施工及工藝，難免存在輕微瑕疵，即使經過多次驗收，仍可能有未被發現的問題，但只要實用性及功能性符合標準即可。他提到，現時私樓市場有部分業主在收樓後，還會自行另外聘請人員驗樓，有時會跟隨驗樓師的標準，針對一些細節要求多次驗收，「例如很多驗樓師見到瓷磚空鼓，都會認為須執修，其實施工中少量空鼓屬正常現象，只要長遠能夠保障穩定性即可。」

他認為，不應評價不同驗樓師的驗收效果好壞，只是各自角度不同，但有時過度執修反而會造成損壞，「業主追求完美的心情可以理解，但過度更換反而會損壞其他設備，亦不環保。」

### 提供技術說明 不干預決定

作為房協為「樂嶺軒」項目聘請的第三方專業團隊，何鉅業表示，目前該項目只有個別業主需進一步技術解釋，業主在解說後亦明白部分情況屬輕微問題，修復後即可解決，「他們會衡量是否需要處理，例如玻璃上的輕微劃痕，只要不密集、不在角落位置，即不影響安全，清楚解釋後，他們可能不會堅持更換。」他強調只提供技術說明，不會干預業主的決定，但期望業主無需過度擔心。

## 11核心範疇技術解說 助清晰了解單位狀況

### 貼心措施

在驗樓新措施下，房協已向粉嶺百和路項目「樂嶺軒」的業主提供「交付三寶」，即「驗收單位示範及注意事項短片」、「交樓驗收須知」指南，以及「保養及維修須知」小冊子，從11個核心範疇提供設施功能展示及設計原理的專業技術解說，讓業主更清晰了解單位狀況。

資深建築測量師何鉅業表示，該項目驗收工作的11個範疇，包括天花、牆身油漆及批盪效果、大門及室內門、木地板及瓷磚地台、浴室及廚房等範圍石材、廚房櫥櫃及電器設備、隔音減噪設備、玻璃窗及窗框等內容，每個範疇

都有一條獨立視頻，總長度約30分鐘。

何鉅業舉例，瓷磚存在少量空鼓屬正常現象，因熱脹冷縮需要預留空間，只要空鼓面積不超過瓷磚總面積10%、邊緣貼實、磚縫以塑口密封防水、無明顯破裂崩角，不影響使用即符合標準。

露台玻璃門與窗戶的檢查類似，但略有分別，玻璃門體的體積較大，需先檢查門框是否變形、結構安全、邊緣是否破損、接駁位置是否平整，同時再檢查門鉸，確認螺絲齊全、無移位變形，開關運作正常，輕微異響亦屬正常情況。

大公報記者 王亞毛

# 滲水處理推新機制 不遵維修通知追收 1.7 萬元



【大公報訊】記者黃知行報道：為加快處理樓宇滲水問題，政府計劃最快今年年中推行調查滲水新措施。食物及環境衛生署署長吳文傑昨日出席電視節目時指出，現時處理投訴需最少71日才能發出維修通知，但在新措施下，初步確認滲水源頭後會規定業主28天內維修，否則政府將介入調查，並收取1.7萬元檢測費，希望將處理程序縮減至兩星期。

吳文傑指出，新機制將加快滲水處理，當局收到投訴後使用紅外線檢測等調查科技，檢視滲水位置及範圍，有足夠發出建議維修通知的理由，料可有效縮短處理流程。

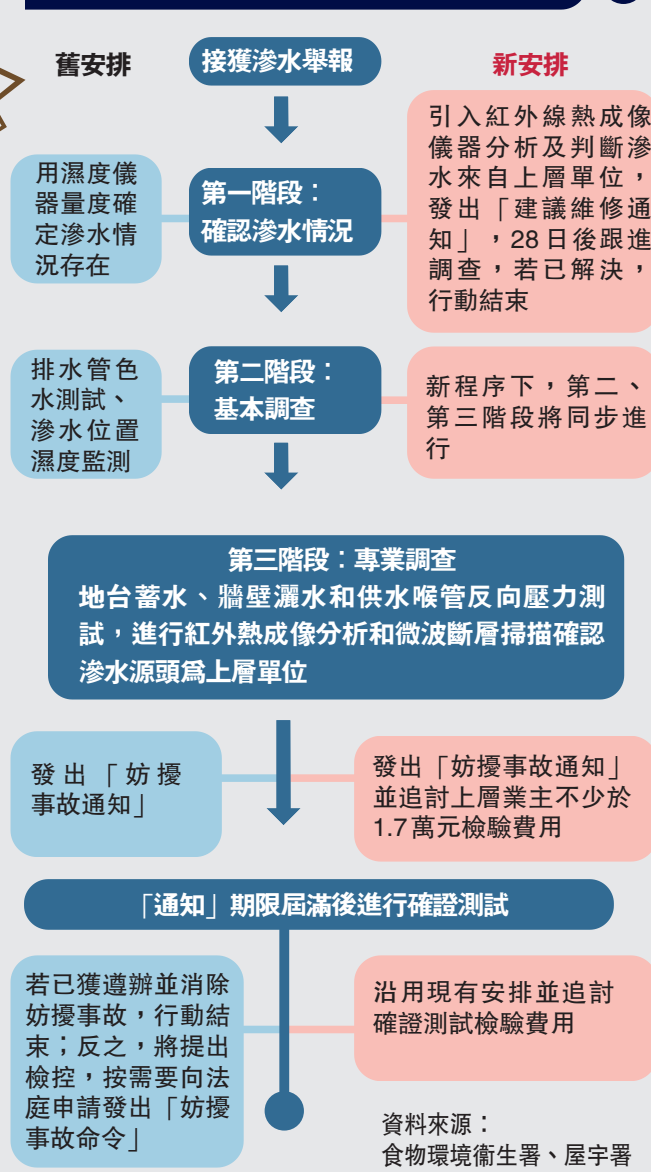
### 逾99.5%滲水源頭是上層單位

他續指出，食環署去年收到共4.6萬宗滲水投訴，99.5%單位滲水源頭是上層單位，強調政府檢測「有根有據」，若業主堅信單位非滲水源頭，亦可不自費檢測，留待政府之後作詳細檢測。他強調業主有責任檢查滲水問題，若要求他人舉證滲水源頭，是抱消極心態；若政府介入，檢測費至少1.7萬元，而透過合資格水喉師傅檢測和維修可能只需數千元，相較之下相信業主懂得選擇。



▲不少市民因為住所滲水問題而受困擾，政府計劃最快今年年中推行調查滲水新措施，希望將處理程序縮減至兩星期。

### 滲水檢測程序新舊對比



### 舉報途徑

- 致電 1823、電郵至 enquiry@1823.gov.hk 或填寫網上表格。

### 滲水執法依據

- 衛生妨擾：《公眾衛生及市政條例》（第132章），處理水滲漏造成滋擾。
- 樓宇安全：《建築物條例》（第123章），處理結構及排水管失修。
- 浪費水：《水務設施條例》（第102章），處理供水管漏水。
- 服務承諾：接獲舉報後通常在6個工作天內聯絡投訴人，調查通常於90個工作天內完成。

### 遇滲水爭拗 投訴有門

## 「一站式」處理滲水投訴

### 話你知

滲水投訴調查聯合辦事處（簡稱「滲水辦」）由食環署及屋宇署組成，2006年起專責處理樓宇滲水投訴，為市民提供「一站式」服務。滲水辦的職責是執行《公眾衛生及市政條例》的相關條文，減除滲水妨擾。

滲水辦會就滲水投訴作出初步調查；若滲水構成衛生妨擾，滲水辦會根據《公眾衛生及市政條例》的相關條文處理。若滲水是輕微或間歇性，而調查未能找出源頭，政府的介入行動便會終止。

根據工作程序，滲水辦會在收到投訴後的

6個工作天內聯絡投訴人。職員會先作現場調查，然後進入被投訴的單位，有系統地進行非破壞式測試，以確定滲水源頭。如有關業主或佔用人合作，調查及測試工作通常可於90個工作天內完成。若未能於90個工作天內完成調查，會書面告知投訴人進展。

近年來，滲水辦每年接獲約4萬宗投訴個案。2023年接獲的個案中，65.4%可於90個工作天內完成調查，並告知舉報人調查結果。

## 太安樓維修工人棚架吸煙被炒

【大公報訊】記者肖泓宇報道：西灣河太安樓大維修工程爆有男工人於工棚上工作時抽煙。承建商表示，已即時解僱涉事男工，並對二棚架公司作出罰款。有建造業界表示，雖自大火後工地吸煙情況有改善，但大維修工程缺乏完善管理措施，仍會出現個別違規情況，建議地盤應加強管工巡邏、增設閉路電視等方式規範管理。

日前有網民發帖指西灣河太安樓一棚工在工作時吸

煙，引發廣泛討論。承建商「瑋業」地盤主管陳先生回覆《大公報》查詢表示，接獲該名住戶的投訴後，已立刻通知涉事工人即時離開工地，稱「即時炒、永不錄用」，並向棚架公司罰款。

陳先生表示，在大埔宏福苑火災後，已張貼通告要求所有工人在地盤禁煙，每日早會也會向工人重申要求，亦已設立儲物櫃供其在進入工地前將香煙火機存放起來。他指出，公司收工前已在地盤辦公室再度張貼新

告示，並將網上流傳的工人吸煙照片「貼堂」，藉此告誡，同時向大廈法團及管理處匯報事件及跟進工作。

香港建造業總工會理事長周思傑向《大公報》表示，目前建築地盤的吸煙情況已明顯改善，但大維修工程因出入人數眾多、缺乏完善管理設施等限制，監管難度較大，因此仍有個別吸煙情況發生。他建議業界需從工友自律、加強入職及日常宣傳教育、管工加強巡查監管、引入閉路電視等監控設備多方面着手，完善監管機制。

工作時吸煙，引發廣泛討論。日前有網民發帖指西灣河太安樓一棚工在工作時吸

