

新屋、公寓是否需要检验

康富验屋 刘宏伟

经常听到客人提出这样的问题，新建的房屋是否还需要检验？因为新建房屋各个组件、设备都是全新的，安全、结构等又刚刚通过政府的检查，应该是不存在问题的。但客观事实却不尽如此。虽然新的建筑标准(building code)对建筑的设计、施工和结构提出基本的要求，对建商的做业起到了规范作用，然而这只是一个初级的限制，对于房屋各组件的功能性，以及实用性、耐久程度，乃至人性化没有指导。加之建商和具体水、电、气、结构等组件施工包商本身的能力、经验、信誉参差不齐，政府的验收官虽然有检查，但深度也局限在基本的安全性。所以，最终呈现在客户面前的商品是否能达到您预想的要求，房屋构件能否长治久安也未可知。



因此、交屋前独立验屋师的“新屋缺陷检验”还是必要的，很多验屋师都经历过客人在新屋交屋前没有验收而过后要求补验的电话。年初时候就有客人要求笔者检验一套近万呎的西温豪宅，因为买的是新建房屋，具备 2-5-10 的建商保证，当时没有验房，在居住了一年后屋主感觉有很多不便，再和建商及经纪沟通又出现了很多不畅。因此、想让笔者作验屋，客人对当初没有验屋后悔莫及。另外、很多人还认为新房的检验应该是简单、容易的。但以笔者的经验和做业，因为对新屋的标准要求高，检验通常比同等大小的旧房更耗费时间、精力，由于大部分组件没有被正常使用过，往往需要我们花更多的时间观察，如图这个淋浴间的接水盘，一般我们打开水后就可以去检查其他设施，而对于没使用过的新屋不得不多观察一会儿，这一个就是下水有堵塞，如果放水后 15 分钟再回来观察，估计就水漫金山了。再又如这个车库门，如果是使用过几年的房屋就没大问题了，但对于新屋，门下方的密封就应该更紧密些。还有如内墙的涂层、油漆，很多细节都是使用过的住宅检查中不必担心的，另外电器设备如图，虽然是新的，但本身以及安装缺陷也并不罕见。

还有公寓，因为是共管单位，很多客人感觉读管理记录就够了。当然读管理记录很重要，但我们的检查涉及水电气等，更完整具体，也有验屋师会检查公共部分。因此，我们的检查能提供给客人对单位更全面的透视，我们的报告也是今后屋主维护保养物业的参考。大部分买家在购置物业时通常被表面的光鲜所吸引，看不到问题所在。当然、如果您对于房屋很熟悉，对于水电气等比较了解，无论是新旧房屋都可以自己检查，我们验屋师也不过是长期在这个行业里摸索、学习，了解见到过的状况多一些而已。有的时候，我会给客人作个比喻，或许不很恰当，自己验和请人验就好比自己做饭和到餐馆去消费，虽然我们家庭里都会炒菜做饭，但因为方便、快捷，当然可能因为师傅的手艺、味道，我们还会出去吃，邻里间比的餐馆也给我们提供了更多选择。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com