

## 配合的屋主

康富驗屋 劉宏偉

日前，筆者檢驗東區的一套 3500 呎有 10 幾年屋齡的大屋，到達現場，感覺該物業的灰泥外牆呈現剛剛塗刷過的狀態，沒有絲毫的破損、裂縫、污漬，屋簷通風蓋板和簷板更是一塵不染，顯然也是剛清洗不久。這一切當然看起來不錯，但也令本人心存疑慮。更令檢查難度加大的是，該物業高出地面兩層半，過高，而且由於建築面積大，超寬，加之前有門廊後有平臺，根本沒辦法架梯子上屋頂，好在房屋二層有 4 個陽臺，除去在閣樓檢查，只能是試著從陽臺觀察了。



圖 1



圖 2



圖 3

屋主是來自南亞的其他族裔，本身就是建商，自己建造的該物業。對於驗屋，屋主還很配合，基本上全程陪伴筆者，而且在本人用小人字梯從陽臺觀查屋頂時還親自幫我扶著梯子。由於高空作業，再加上當天大風，屋主如此配合著實要筆者的工作踏實了許多。屋頂的整體狀態不錯，水泥瓦排列整齊，沒有明顯缺陷；排水溝乾淨，沒有積水、材料開裂問題；天窗、煙囪的防水也都很到位。但還是發現了屋瓦修補過的痕跡，如圖 1，當然，這並不能說明什麼，水泥瓦的修補也比較正常。但就在房檐轉角處的一處通風蓋板的松脫，引起筆者關注，如圖 2，當我掀起通風板，發現了簷板有水浸過的跡象，而且呈現一定程度的朽爛。此時，我和屋主確認排水溝曾經滲漏過，屋主坦誠確實存在，是在將物業放到市場前剛和屋頂一起修過。而後，筆者檢查閣樓，發現天窗一側木梁上有過水跡，如圖 3，雖然當時是乾燥的，再次和屋主確認，屋主承認以前發生過漏水，但早已經修好了。屋主的表態印證了筆者驗屋的發現，對於我先前的疑慮也基本心中有數了。

從簷板的水侵程度看，排水溝漏水絕非是一兩天短時間的後果，屋主的回答在筆者看來不僅表明其在要賣屋前對房子缺陷進行了修繕和清理，當然這也是正常的，可以理解，但很大機會，有一些缺陷存在了一段時間，包括屋頂外牆等，屋主並沒有及時維護，有可能存在潛在的狀況。雖然，以筆者的經驗不應該有太大的問題，但諸如修理乃至更換簷板的工作還是存在的。在接下來的驗屋過程中也證明了筆者的判斷，基本沒有涉及安全、結構的重大缺欠，但瑣碎的維修保養的工作確實不少，尤其地下室的 2 房出租單位裏的廚房和浴室有很多工作要進行。樓上的 4 個睡房裏都有大床，可見原屋主是個大家庭，水、電、熱設備的使用頻率是不會小的。因此，在將所有檢查出的缺陷，需要進行的工作為客戶寫入報告的同時，對一些工作正常的設備如熱水缸、水鍋爐也提醒客戶應該立即請專業人員維護，即便如此，由於此前的維護保養較差，雖然理論上這些設備還在有效工作期限，但也應該考慮近 2-3 年可能付出的維修甚至更換的開支了。

其實、對於像這樣沒有大的缺陷，小毛病不少的物業能否成交，就要看雙方的誠意和價格談判的技巧了，當然，我們的驗屋報告是雙方絕好的參考。