

長實設計三大漏洞 昇柏山易招水患

《一手住宅物業銷售條例》生效後長實首個推售的新盤荃灣昇柏山，業主上月開始收樓。記者與驗樓師直擊現場，單位用料質素表面上中規中矩，但驗樓師直指單位設計及手工等問題多多，容易引致水患，業主勿掉以輕心。

家住荃灣區的 Mary（化名）一直希望於同區置業，一三年終等到長實推出新盤昇柏山，雖然 Mary 對長實樓有戒心，但適逢當時《一手住宅物業銷售條例》剛實施，嚴格規管發展商售樓說明，加上她看過示範單位及清水樓後亦感滿意，遂以六百四十萬買入七百四十七呎的三房單位自住，呎價八千五百多元。樓書寫明昇柏山一四年九月落成，惟業主最後仍要等足年半，至今年三月尾才收樓。Mary 不時查看網上業主論壇各業主的「收樓報告」，卻發現單位不少問題，她擔心之下向本刊求助。本刊請來驗樓師賴達明檢驗後，發現單位三大問題，尤以滲水問題最嚴重。

問題一：廚房地台無排水口

最初 Mary 坦言最滿意廚房設計，大讚發展商用料好，廚櫃間隔實用，但驗樓師賴達明檢驗後，卻明言廚房「好易出事」。他指出廚房地台並無排水口，鋅盆則沒有「滿水口」，容易釀成水浸：「如果住客唔記得門水喉，（鋅盆）就會滿瀉，廚房地台無任何排水口，好容易浸出廳，會有水浸出現。」他續稱，屋宇署現時並無規定廚房地台須設排水口，不少新盤利用工作平台排水，但單位開則以一幅牆分隔工作平台及廚房，根本無法達到排水效果。再者，發展商於廚房門口加裝一級雲石「級咀」，可於廚房水浸時攔住積水，以免蔓延至客廳，卻無排水口讓廚房積水流走，屬設計上「失誤」：「就好似做漏咗的嘅嘢，設計上有疏忽，會導致一個更嚴重的風險，水浸、水喉爆咗會更嚴重。」他建議業主自行更換有「滿水口」的鋅盆解決問題。

問題二：露台趟門不防水

另一漏水「黑點」則為客廳旁的露台，賴達明目測已見露台趟門重疊的位置有數毫米空隙，向趟門潑水模擬落雨情況時，水更直接由空隙流入屋內，留下大灘積水，賴直指趟門裝嵌馬虎，防水膠邊又有洞，「完全唔合格」：「窗係用嚟擋風擋雨ㄟ架，咁你門埋個窗都仲入水嘅，大風嘅話仲會呼呼聲……係結構性有問題。」他又指趟門路軌深逾一吋，容易積水，卻無去水位，門軌易生銹並加快損耗，亦影響耐用程度。他認為發展商須重新更換及裝嵌趟門，或於趟門空隙補上防水膠，及於趟門路軌加排水洞以減輕滲水問題，「不過其實最徹底都係換第二款設計嘅門。」

問題三：大門安裝差違消防例

賴達明亦發現單位大門裝嵌歪斜，關上大門後，門底更會刮地，除會刮花地板，更不能順暢開關：「明顯道門就裝歪咗，所以一打開就貼地……從消防安全去睇，呢道門係唔合格，一定要叫長實換咗佢！」香港測量師學會會長**何鉅業**亦指，單位大門及廚房門均屬消防門，應可自動關閉，萬一發生火警可阻止火勢蔓延，為住客爭取時間逃生，現時業主單位大門不能自動關上，違反屋宇署的《耐火結構守則》，必須糾正。

專家話：漏水隱憂極大

賴達明檢驗全屋後，發現有逾四十處瑕疵，包括牆身、廁所地磚刮花，大門門鉸生鏽，不過賴達明指，單位的滲水問題為最大隱憂，如窗邊多塊外牆瓷磚以及房間牆身，都有明顯的裂縫，「外牆同露台牆磚都有裂縫，都好易入水，個（單位）質素係屬於差。」賴又察覺單位天花油漆有不尋常的深色印痕，窗邊更有油漆剝落，懷疑由滲水造成，直言發展商有責任修補。事主聞言亦十分困擾：「今日未驗之前，（心中認為）大概都有七十分……但係今日又講咗水患呢樣嘢呢，對我嚟講係好 critical，而家就覺得只係合格邊緣。」賴達明強調業主收樓時不應只着重「崩花裂」等手工問題，更須仔細留意單位窗邊、牆身有沒有滲水印痕，業主亦可自行作簡單測試，如把鋅盆、浴缸注滿水後再放水，留意喉管位置有否漏水等，若發現以上問題，須於裝修前處理，並要求發展商跟進。

回應：立即執漏了事

本刊將事主的個案轉介至長實，長實回覆指已收到業主填報的「樓宇接收核對表格」完成各項執修，但拒絕回應其設計問題。（李詠珊）