

香港收樓驗樓自查清單

新樓收樓 100+ 項逐項檢查 · 2026 年版

藝創室內設計 AC Design

www.acdesign.com.hk WhatsApp 5222 1129

一、收樓前準備及文件

- ☐ 帶齊收樓文件：收樓通知書、身份證明、授權書（如委託他人）
- ☐ 核對樓書 / 買賣合約：單位間隔、面積、座向與現場一致
- ☐ 準備工具：捲尺、水平尺 / 乒乓球、電筆或拖板、紙巾、粉筆貼紙、手電筒
- ☐ 全程拍照或拍片記錄，缺陷位置貼上標籤紙
- ☐ 索取發展商缺陷表（Defect List），問清執漏期限及跟進流程
- ☐ 確認水、電已開通（未開通即場要求跟進）
- ☐ 記錄水錶、電錶讀數並拍照存底
- ☐ 查詢煤氣 / 石油氣接駁安排

二、大門及室內門

- ☐ 大門開關順暢，無下墜、無異聲，門鉸穩固
- ☐ 門框垂直、無變形，與牆身接口批盪完整
- ☐ 門鎖、鎖舌操作順暢，鑰匙全套齊備
- ☐ 防盜眼清晰、門鈴正常
- ☐ 大門門底縫隙適中（一般 5-8mm，過大會漏光入塵）
- ☐ 室內門開合順暢，門柄無鬆動，磁吸 / 門塞齊全
- ☐ 門身表面無花痕、崩邊、起泡

三、窗戶及露台

- ☐ 窗框垂直穩固，螺絲無鬆脫、無鏽蝕
- ☐ 窗扇開合順暢，窗鉸（風撐）操作正常
- ☐ 窗鎖有效，關窗後無晃動
- ☐ 玻璃無花痕、氣泡、裂紋，雙層玻璃無入塵起霧
- ☐ 窗框與牆身接口膠邊完整，窗台無滲水痕跡
- ☐ 露台門推拉順暢，路軌無變形積垢
- ☐ 露台去水位暢通，地台向去水位傾斜
- ☐ 冷氣機位 / 機架穩固無鏽蝕（窗外目測）

四、天花及牆身

- ☐ 天花無裂縫、無水漬、無發霉（滲水最常見位置：窗邊、浴室頂、外牆內側）
- ☐ 牆身無裂縫；髮絲裂要記錄，結構性裂縫必須跟進
- ☐ 輕敲牆身檢查空鼓（聲音空洞 = 批盪不實）
- ☐ 油漆均勻，無甩色、起泡、流掛
- ☐ 牆角、門窗邊批盪垂直平整
- ☐ 用靠尺 / 水平尺抽查牆身垂直度

- ☐ 假天花（如有）平整，無下垂、接口無裂

五、地板及地台

- ☐ 磚縫均勻對齊，無高低差（腳感或硬幣刮測）
- ☐ 逐格輕敲地磚查空鼓，空鼓率過高要求重鋪
- ☐ 地磚 / 地板無刮痕、崩角、裂紋、色差
- ☐ 木地板行走無吱吱聲、無起拱
- ☐ 踢腳線貼服，接口整齊
- ☐ 門檻石完整無裂，與地面收口順滑
- ☐ 浴室、廚房、露台地台有足夠去水坡度（倒水測試，無積水）

六、水務及去水

- ☐ 所有水龍頭出水順暢，水壓正常，冷熱水正確
- ☐ 放水後觀察：水色無黃鏽、無異味
- ☐ 洗手盆、星盆、浴缸去水暢順，無倒灌
- ☐ 去水位隔氣正常，無臭味返上（聞排水口）
- ☐ 座廁沖水有力，水箱停水正常，無漏水聲
- ☐ 檢查鋅盆下、座廁邊、熱水爐喉管接口無滲漏（摸乾濕）
- ☐ 浴室閉水測試（塞去水位注水 15 分鐘，觀察樓下天花如可安排）
- ☐ 熱水爐操作正常，出熱水速度合理

七、電力及弱電

- ☐ 電箱迴路標示清晰，總掣、分掣操作正常
- ☐ 測試漏電斷路器（RCD）測試掣，一按即跳
- ☐ 逐個插座用電筆 / 插座測試器檢查通電及接地
- ☐ 所有燈位、燈掣正常，無閃爍
- ☐ 大功率位（廚房、熱水爐、冷氣）獨立迴路
- ☐ 電話、網絡、電視端口位置及數量與樓書一致
- ☐ 門鈴、對講機（video door phone）操作正常
- ☐ 抽氣扇運作正常，無異聲

八、廚房

- ☐ 廚櫃門鉸、路軌開合順暢，櫃內無發霉水漬
- ☐ 檯面無裂紋崩角，接駁口打膠完整
- ☐ 星盆去水順暢，底下喉管無滲漏
- ☐ 煮食爐位、抽油煙機喉位預留正確
- ☐ 煤氣喉 / 電爐位符合樓書規格
- ☐ 廚房牆磚無空鼓、裂紋，磚縫整齊
- ☐ 廚房地台去水（如有）暢通

九、浴室

- ☐ 潔具 (座廁、面盆、浴缸 / 企缸) 無裂紋崩角
- ☐ 企缸玻璃穩固，膠邊完整
- ☐ 浴屏、毛巾架、廁紙架等配件穩固
- ☐ 鏡櫃門鉸正常，層板齊全
- ☐ 浴室牆磚地磚無空鼓，磚縫防水完整
- ☐ 抽氣扇 / 浴室寶運作正常
- ☐ 浴室門底通風縫或百葉正常

十、其他及公共部分

- ☐ 冷氣機 (如已裝) 製冷正常、去水暢通、無異聲
- ☐ 全屋間隔、主要尺寸與樓書量度核對
- ☐ 走廊、電梯大堂、信箱等公共部分完工狀況
- ☐ 記錄所有缺陷入缺陷表，影相編號對應
- ☐ 問清執漏完成時間，約定複驗日期
- ☐ 留存缺陷表副本及提交紀錄 (電郵 / 簽收)

常見問題

驗樓要驗幾耐？ 一般 400–600 呎單位認真驗需 2–3 小時，切勿趕時間簽收。

自己驗定請驗樓師？ 本清單可覆蓋大部分目視及功能檢查；若單位貴重或發現結構疑慮，可另聘專業驗樓師 (市價約 HK\$1,500–3,500) 。

發現缺陷點算？ 全部寫入發展商缺陷表 + 拍照存證，保留副本，並在執漏期限前複驗。切勿口頭報告了事。

驗完樓下一步？ 執漏完成複驗後，就可以開始規劃裝修。裝修預算及流程可參考我們的《香港裝修價格指南》。

© 藝創室內設計 AC Design (20 多年設計裝修經驗 · 200+ 完工項目) 本清單免費使用及轉載，轉載請註明出處並連結
<https://www.acdesign.com.hk/handover-inspection-checklist/>
收樓後裝修報價 / 免費諮詢：WhatsApp 5222 1129 · www.acdesign.com.hk