

民间验房师：“我验的每套房几乎都有质量问题” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B0\\_91\\_E9\\_97\\_B4\\_E9\\_AA\\_8C\\_E6\\_c57\\_613606.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E6_B0_91_E9_97_B4_E9_AA_8C_E6_c57_613606.htm) “顶层下雨就漏，底层没有不偷高度的，墙壁砌的七歪八扭，厨房卫生间设计得没法用……”在网上随意浏览几个商品房小区的业主论坛，居民抱怨的质量问题层出不穷。南京一位不愿透露姓名的民间验房师对记者讲述了他的验房经历：“从2005年初到现在，我验过的每套房子几乎都有质量问题。”他是南京“民间验房师”这一新行当的开创者，目前在全国10多个城市开办了验房机构，同时他还是南京一家国有建筑企业的副总工程师。以下是他的自述。五花八门的房屋质量问题 实际验房中我发现，购房者经常遇到的是非根本性质量问题，大致有三类。第一类与开发商、设计院的水平有关。有的开发商没有开发楼盘的经验、对产品定位不明晰；有的设计院图纸上能画出来的东西，就是建不出来，表明设计师缺少行业常识；有的抽油烟机、灶具等挡住了窗户；有的卫生间浴缸与坐便器挨得太近。第二类是销售与施工设计脱节。某开发商做销售时承诺给顶层业主送阁楼，设计细化阶段发现楼间距不足，南边的房子挡住了北边房子的日照，所以将阁楼去掉了一半。第三类是工人水平不够。房地产近两年发展很快，技术型工人紧缺，很多地方出现民工荒。由于缺少熟练工，有的农民工昨天还在家里种田，今天就被工友喊来盖房子。这就造成许多未经培训的工人在砌墙壁时砌得凹凸不平。有的房屋还存在一些根本性质量问题，主要是开发商在基础建筑环节和建筑材料上恶意偷工减料，给工程带来重大安全

隐患。2005年，我在南京一家名为“秦淮”的项目工地上看到，原本地基应该有50根桩，但检测时只找到48根。建设规模高速增长，运转体系“环环失灵”近年来，我国每年施工面积达20多亿平方米，相当于全世界其他国家施工面积的总和还要多，过去几年建筑规模每年以高比率增长，而工程参建各方的人员素质、管理水平却难以在短时间内与工程建设规模增长同步，承建力量跟不上是显而易见的。这是造成目前商品住宅质量问题多发的主要原因。一些地方行业主管部门没有履行应尽的职责是导致房屋质量问题的另一个原因。比如勘察设计单位的人员水平参差不齐，“干私活”等现象时常出现；施工企业违法分包、挂靠、转包等已成较普遍现象，以致经常出现用“一级企业的牌子，二级企业来投标，三级企业进现场，包工头来施工”的现象。目前，大部分工地上以农民工为主，这个行业成了农民工进城最易生存的地方，不用培训，不需资金，劳务密集，技术含量低。建筑业接纳了农村近1/3的富余劳动力就业，整个行业3900万人，农民工达到了3130万人之多。市场期待独立“第三方”商品房质量问题还有一个重要原因在于没有独立的第三方对房屋质量进行监管。2004年，国家投资体制改革后，现在国内多数城市对房地产项目的工程质量实行五方责任主体共同负责制。五方责任主体是指开发商、施工方、监理方、设计院和工程勘测方。表面看，有如此多的责任主体，工程质量应该得到层层把关。实际上，五方中只有开发商是甲方，施工方、监理、设计院和工程勘测方均受雇于开发商，都是乙方。乙方能否拿到钱完全看甲方“脸色”，这种关系很难形成真正的质量监管。现阶段，市场上

的监理公司太多了，相互压价造成无序竞争。按国家规定的参考标准，监理费用一般是土建造价的 2%，实际上现在开发商出 0.4% 都有人接。监理公司收入低，留不住人才，监理人员本身也害怕尽职尽责。我国对房屋质量监管有明确的规定，市场上也有明确的责任主体，而现在出现“民间验房师”这个新行当本身就是一个很奇怪的现象。这表明质量监管主体没有履行职责，购房者对房屋质量普遍不放心。但依靠“民间验房师”完全代替建筑监理也不可行。因此建议有关部门采取措施，改变目前由开发商自由选择监理公司的状况，由相关政府部门通过招投标选择监理公司，将建筑监理行业纳入法制的轨道，培育出独立的市场“第三方力量”。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)