

多股民间力量催生验房行业 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_A4_9A_E8_82_A1_E6_B0_91_E9_c57_614193.htm 在广东、上海、南京、深圳等地，有一种被称为民间验房师的非正规职业最近很流行。业主只要花几百元，就可以找一位验房师，给自己的新房做一次从墙体、门窗到阳台、水电以及核对合同约定的设施设备等各方面的“体检”。可以说，市场需求催生了验房这个行业。在杭州，验房作为一种新生事物，很多人对此还有不少疑问。购房者会问，为什么我要找一个验房师？验房师可信吗？想在验房这个行业大干一场的人则会问，验房这个行业前景到底如何？记者综合各地验房行业的一些情况，同时采访了杭州的一些业内人士，希望能为大家一一打开这些问号。

问号一 给我一个验房的理由 花尽辛辛苦苦攒起来的积蓄，甚至还要赔上父母的养老钱，花几十万上百万元买了房子，翘首盼了两年三年，最后，房子要交付了，为什么还要多一个验房的程序？期房销售，存在交房危机 期房销售，这是罪魁祸首。采访过程中，很多业内人士如是说。因为购房者买房的时候，大都还只是图纸，所谓纸上谈兵，只听开发商说得天花乱坠，具体房子长什么样只能到梦里去寻。等到房子真正交付了，因为房产这个行业涉及到众多专业知识，大多数购房者对此一窍不通，所以搞不清楚房子到底会出现什么样的问题。而专业人士则不然，他们对相关的房产开发流程、房地产法律法规、建筑设计法律法规、房屋验收规范等都十分在行，他们最清楚房地产开发容易出哪些问题、为什么会出这些问题、该怎么处理、哪些是结构性硬伤、

哪些可在装修上处理、哪些是开发商必须改的、哪些是在规范允许范围内的等等。杭州某物业管理企业负责人告诉记者，目前后期物业管理中碰到的房屋质量问题，主要包括粉刷没做好、房屋裂缝、楼板漏水这三种问题。记者点评：收房是一种幸福的等待，同时，也是一种痛苦的煎熬。对于期盼几年的准业主来说，幸福的是很快就要拥有一个属于自己的“家”了；痛苦的是，不知道开发商交给自己的房子到底会不会有问题。从这一点讲，期房销售是原罪。但真正需要验房的理由恐怕是杭州楼市已从卖方市场转为买方市场了。缺乏专门的第三方房屋检测机构“目前交房前主管部门验收的主要是检测房屋主体结构质量，而对单户房屋的质量问题重视不够”，某业内人士这样告诉记者。也就是说，房屋漏水、裂缝这些室内问题很难检查到。南京某著名验房师在接受媒体采访时言辞激烈，他认为经过设计院、开发商、质检站、物业管理公司等层层检测的房屋，却出现了这么多问题，说明目前中国房地产市场还存在太多不正规的地方。社会上缺少一个客观公正的、完全替老百姓说话的第三方房屋检测机构。浙江六合律师事务所的叶宏伟律师说，在美国，收房前要先由保险公司邀请专门的公司来检查房屋质量，因为房东要给购房者买保险(大概年限为1年)，保险公司一定要看这个房子到底怎么样，所以一般有专业的验房委员会，但在中国还没有这样的机构。记者点评：在验房业发展已经起步的南京等地，交房之前请一个懂房屋质量检测或者合同规范的专业人士验房，已经成为大家的共识。为了什么呢，也就是图个心安。业主属于相对弱势群体记者在采访过程中发现，业主在收房之后，如果房屋出现质量问题，并且在保修期内

，业主可以向物业管理公司反映，然后由开发商负责维修。但事实上，因为房屋存在的问题千奇百怪，并且差不多所有的房子都存在或大或小的问题，业主入住后发现渗水、裂缝问题，即使开发商愿意维修，搬进搬出也会降低生活品质。况且实际情况是，很多开发商对此极尽推诿之能事，对房屋存在的问题不闻不问，最终苦的还是业主。一位业界专家坦言，以前开发商很多合同都是霸王合同，而购房者对相关的法律法规根本就不了解，国家规定要做哪些东西，开发商不在合同上写，老百姓也不知道。另外，在出现问题时购房者很难取得相关的证据，包括规划资料、房产的开发成本，还有物价成本，物价局也不公示。记者点评：尽管楼市的风向在变，但很多时候购房者还是处于弱势地位。所以只有信息透明、法律法规日益完善，双方(开发商与购房者)才会彻底平等对话。

问号二 验房这条路 能否一帆风顺

很多深层次原因导致社会呼唤专业验房师，但是套用一句常用话，也就是前途光明，道路曲折，业内人士纷纷表示，验房业作为一种新生事物，很多地方还有待规范。缺乏行业规定难领“身份证”根据南京、苏州、上海等地的验房业情况，目前该行业因为没有什么门槛，所以鱼龙混杂的状况非常严重。一位业主在某验房论坛上发帖说：“我第一次验房是花50元请一家公司做的，结果验房师在验房报告单上写的几乎都是空鼓问题，如：客厅西面墙30厘米一处空鼓、向左50厘米一处空鼓……”虽然便宜，但结果让他很不满意。据分析，验房市场混乱主要是因为目前国家还没有什么规定或者资格考试，可以确定出一个诸如“专业验房师”这样的职业来。所以一些人拿起工具就自称是职业验房人，但具体检测了什么项目，

检测深浅如何，不一而足。验房程序没有具体规定，收费标准也是五花八门。物价部门没有统一规定，因为是新生事物，业主也搞不清楚到底该给多少钱，显得无所适从。“其中也确实有水平高的，检验的结果让开发商不得不整改。但也有些自称验房师的连国家相关规定都没搞清楚，怎么能替人验房呢？”一位业主提出疑问。不仅如此，不同的验房人之间还在各大验房论坛上互打口水仗，互相诋毁甚至互相谩骂，让人大跌眼镜。缺乏专业人员和专业仪器 因为房地产行业涉及到的东西纷繁复杂，所以一个验房师不仅要懂水电建筑结构，还要懂法律条例，但从目前来说，这样的人才还真不多。一位业内人士告诉记者，如果要检查出房屋深层次的问题，不是拿一卷标尺或者锤子榔头东敲西敲就可以搞定的，这还需要一些专业仪器。这些仪器的费用都相当高，比如一个回弹仪就要10多万元，一个测距仪至少也要几千元，验房要真正达到专业水平，一身专业的装备也是必要的。问号三 验房业要往哪里走 就像任何一项新生事物一出生都不会十全十美一样，验房业目前存在的问题也是可以理解的。但这似乎不能作为一个行业不向前发展的理由。验房业可以往哪里走？应尽快制订游戏规则 任何一个行业都需要游戏规则，以及相应的准入和准出制度。业内人士表示，要规范目前有些杂乱无章的验房市场，需要由政策设立门槛，最好有相应的资质要求来证明是否是合格的验房师。同时，出台相应的法律法规，将想乘机捞钱又无真才实学的人赶出去。如果这方面行不通，则最好有个权威单位或人士牵头，组织一个验房协会，来规范市场。可尝试一条龙服务 一位业内人士提出设想，在现在买房有风险的情况下，验房行业也可以从选房置

业开始，到过程验收、结构验收、装潢设计、装潢审核、把关造价，装潢验收、法律援助，这一一条龙是可以一体化服务的。但是这个东西可能还牵涉比较广的社会资源，包括社会的认定、政府机关的认定也是一个很系统的东西，需要逐步走向规范。1 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