

验房师到底动了谁的奶酪？

房屋质量有问题 开发商找验房师出气

“别让我们为难！”这是一些开发商对验房师的警告。房价下行，加剧了业主与开发商的矛盾，“现在是所有业主都在挑毛病”。而认真验下来，几乎没有一处房屋是百分百合格的。这种激化的矛盾正让验房师在一些地方成了高危职业。

被诬陷、被威胁、被殴打……验房师究竟动了谁的奶酪，以至于遭如此报复？此前，有媒体报道，2019 年 12 月，武汉一个月内有 4 位验房师被打，其中一位被打得头破血流，住进了医院。到底有何仇何怨？验房师难道已经成了一个高危职业？



资料图片

3小时验出几百个问题

近日，验房师张岩与业主约好，10 时 30 分开始验房，然而，11 时 50 分他们才见到业主。张岩说，“等业主两个小时是很正常的，业主办理各项手续有很多不确定性，以前甚至被业主放过鸽子。”

在北京，一般情况下，验一套普通的房子大约需要 2-3 人。因此次验的房子将近 400 平方米，所以人手较多，6 个人分成 3 组，分别负责厨卫、门窗、水电等不同领域的检验。每组中，一个人作为主验房师查验问题，一个人作为助理主要负责记录。

验房师开始验房。先通过户型图，对每个房间进行标注，并贴上

标签，检查户型是否与合同一样。随后，3 组验房师开始检查各自领域，验房师李博通过响鼓锤敲击地面，看是否存在空鼓情况，每发现一个问题，他就贴上红色标签。一个十多平方米的房间，仅检验空鼓问题，他就要敲击几百下。

地面存在空鼓、玻璃划痕严重、地面插头打不开、污水处理设备渗漏……15 时左右，房屋检验完毕，几乎每个房间都贴上了红色标签，一个几平方米的储物间，被贴了十几个标签，这个 400 多平方米房子里，经过 3 小时的检验，被查出了几百个问题，写满了 7 页 A4 纸。

验房师是高危职业吗

“别让我们为难！”这是张岩和他的团队在进入北京一家别墅时，开发商的人对他们说的第一句话。

验房师是高危职业吗？多位验房师的回答都是：不是，但确实存在一定的风险。房师傅（北京）咨询服务有限公司副总经理张磊表示，验房师主要面临三种风险，一是有些开发商不待见验房师，会设置诸多障碍让验房师难以开展工作；二是面临人身安全威胁；三是在专业操作过程中存在一定安全风险。

在北京，验房师被威胁并不鲜见。1995 年出生的唐伯文，建筑工程专业毕业后，进入了一家验房单位。2016 年，唐伯文和团队一起去验房时，一群保安突然冲过来，把他们包围起来不让走，并威胁道：“不管你们是谁请来的还是自己来的，以后再来，见你一次打你一次，腿儿给你撇折了。”最

后，给业主打了电话，才将他们带出小区。

“验房过程中，差点被陷害。”北京津浩达工程检验服务有限公司总经理辛璐在一次验房时，突然冲进来一群保安，称小区丢了东西，径直向他们的工具箱走去，说是搜查，其实是打算往工具箱里放东西，栽赃陷害。当时辛璐团队的另一位成员发现情况不对，立即拿出手机拍摄，并表示，“我来帮你们翻。”最后，并没有找到所谓丢失的东西，保安便离开了。

验房师被殴打，更多发生在二三线城市。据了解，湖北武汉、广西南宁等地都出现过殴打验房师的现象。验房师一般会开着专车去验房，有时，验完房出来，他们发现车前的雨刷被折断了，车子被划了很多痕迹，甚至车胎也被扎了……

不仅如此，验房师在作业过程中也存在一定安全风险。有一次，张磊在检查地暖的分集水器时，被

随后，验房师带着业主确认每一个问题，并剖析这些问题产生的原因，哪些问题对今后影响大，需要修改，哪些问题影响不大，哪些问题修改后将会带来更大问题，介绍过程持续了半个多小时。

房师傅（北京）咨询服务有限公司副总经理王景一发现，业主验房最关心三类问题。一是房屋安全，比如，房屋是否存在结构性问题、是否漏水、甲醛是否超标等；二是房屋能否正常使用，门窗是否漏风漏雨等；三是房屋是否存在观感问题，吊顶是否倾斜、房屋各处是否存在严重裂痕、装修材料颜色是否一致等。

电了，他立刻把手抽出来。之后，他发现，施工方在装修过程中，将一个钉子钉在了电线上，导致漏电，这是一个很大的安全隐患。

虽然验房的工作存在一定风险，但收入并不高。在北京，毛坯房检验的均价在 10 元 / 平方米左右，精装房检验的价格在 12 元 / 平方米，一个 100 平方米的房子，几个人检验两个多小时，公司通常能收入 1000-1200 元。但在其他地方，价格要低得多。比如，在成都，部分验房公司毛坯房检验的价格在 4 元 / 平方米，精装房在 5 元 / 平方米。

据王景一介绍，在北京，验房师行业平均工资 7000 元左右。辛璐则说，北京验房师的平均工资达不到 7000 元。一些公司的验房师验一套房子抽成约 20%，并且验房师的工资是分级别的，不同级别工资不同。从验房助理到高级验房师，需要 2-3 年的学习和锻炼。

开发商可能面临上百万元维修费

“暴力事件发生，正好证明开发商心虚。”辛璐说，验房行业并没有因此停滞不前，验房师反而越来越多。暴力伤害验房师，更多的是损害房产开发商的形象。

张磊表示，验房是对地产商的一次大考，几乎没有一套房子是完全符合国家标准的。房屋的建设往往涉及多个工序，甚至涉及多个施工单位，大都交叉作业，而且全都是手工作业，一些细节很难做到位。在业主要求验房时，开发商往往往心里没底。

“我曾经验过一套房子，可以用残垣断壁来形容。”辛璐每年大概需要验 2000 多套房子，到目前为止，他已经验了上万套房。他曾在天津验过一套房子，屋内的管道都裸露在外面，房间里出现了大面积空鼓现象，“这就像买了一斤猪肉，里面注了半斤水。”在出具验房报告之后，业主拒绝收房。“在开发商眼里，我们就是来找麻烦的。”

张磊曾经验过 3 栋楼，发现房屋存在空鼓、裂缝等多种问题。当时，这 3 栋楼维修费开发商就花了约 600 万元。

验房师与开发商的关系也在发生改变。一方面，这与楼市发展趋势密切相关。之前一些人买房子是为了投资，买房之后更多的是寻找下一个“接盘”的人，最后一个“接盘”的人才会更关注房屋质量。并且，当时处于卖方市场，开发商掌握了更多的话语权。随着部分地区楼市价格下降，买房更多是为了自住，买家对房屋质量更为关注。王景一说，“现在是有所有业主都在挑毛病。”

另一方面，与整个验房行业专业程度提升有关。最初，验房师大

多是单兵作战，验房像是打游击，缺乏规划和系统性，验房主要针对业主，业主验房的体量大、分散，难成体系。验房行业逐渐树立起口碑，得到开发商认可后，头部验房公司的主要业务逐渐从对个人变成了对企业，从业主转变为体量大、房屋集中的开发商。王景一说，现在在大部分开发商不排斥正常验房，但排斥部分验房师“瞎找事儿”。

近年来，验房行业也迎来了快速发展。据王景一介绍，2007-2009 年，他所在的验房企业开始起步，在沉淀了近 10 年后，业绩迎来了快速上涨。2015-2016 年，业绩差不多是 2009-2010 年的 5-6 倍。这两年，增速更快一些。

验房师与开发商之间的关系并非完全对立，有时，验房师会成为业主和开发商之间的“润滑剂”。所以，对验房师而言，除了专业技能外，如何与业主沟通也很重要。比如一个裂缝，业主认为问题非常严重，会造成严重后果；开发商作出解释，往往难以取信业主。而验房师从专业角度给出建议，可以在一定程度上缓和矛盾。

“打铁还需自身硬，开发商应该修炼自己的内功，提升房屋质量。”辛璐认为，现在开发商的配合度提高了。验房师在现场检验时，一些开发商的相关工作人员也积极配合并记录，有的当场找工人维修。

目前，验房师没有统一的考核标准，这也导致从业人员水平参差不齐。张磊希望，验房行业能够有统一的标准。此外，验房环节如果能够前移，对提升房屋质量会有一定帮助。如果是精装修之后再验房，很多问题已经成为“死问题”了，即使能改，修改成本也很高。

买安心房就那么难吗

买房难，买放心房更难，如今许多著名的房地产品牌也相继出现质量问题。让人堪忧的房屋质量催生出生验房师职业。验房师受雇于业主，帮助其在验收房屋时提供房屋鉴定服务，主要工作是检查交付房屋结构、设备是否与合同相符，墙体、地面、管道等是否存在问题，鉴定之后，验房师会为业主出具一份专业的书面报告。作为客观的第三方，验房师行业是业主保障权益的一道防护栏。

然而，验房师实际工作过程中会有很多障碍。由于验房师的工作是给房屋“挑刺”，许多开发商、承包商甚至物业都将验房师视为眼中钉、肉中刺。验房师被威胁和殴打如今已不是什么新鲜事。

我国目前缺乏完善的房屋验收制度。近年来，房地产开发商侵犯消费者权利的新闻屡

见不鲜，反映出房地产行业监管缺位，导致开发商肆无忌惮地欺骗消费者。消费者只是想明明白白消费，买安心房就那么难吗？

如果将来验房师行业能规范发展，不失为改变行业乱象、保障业主权利的一剂良药。这个行业需要开发商和施工单位、物业单位等方面的配合，更需要政府的监督和引导。如果政府能够统一房屋质量评价的标准，规范验房师资质发放程序，赋予验房师检验报告以法律效力，同时监督验房师的检验过程，避免验房师与开发商、施工单位等勾结，那么验房师行业必定能快速发展，完善我国房屋验收制度，真正为业主提供放心的服务。

作为第三方服务，有效规范，验房师行业必将显示出它长久的生命力和公信力，让消费者都能买放心房。