



验房师：携带近30种工具找房屋毛病

提供这一服务的机构很多，专职人员在厦不到50人



新职业新观察

手持空鼓锤轻敲地砖听声音，判断是否空鼓；用内外直角检测尺检测墙面阴阳角方正度；用电磁波辐射检测仪测量高频、低频电磁场辐射数值……近日，记者走进湖里某楼盘一户新房，梁志达正手持工具，忙得不亦乐乎。90后梁志达从事的就是近年在各大城市悄然兴起的一个新兴职业——验房师，对房屋的“面子”和“里子”进行全方位诊断。那么验房师究竟能做什么？成为验房师需要什么条件？这个职业发展现状及前景如何？记者为您探访。

文/图 记者 吴佳(除署名外)



◀ 验房师检测玄关过道净宽。(受访者提供)

▼ 验房师测量排油烟机的排风风速。(受访者供图)



■ 梁志达携带的工具箱内有近30种“验房装备”。

探访 厦门市场需求渐增 全职独立验房师不超过50名

“除了我，群里还有不少业主都找了验房师。”近日，在湖里某楼盘，刚刚买房的陈先生请来验房师帮自己的新居里里外外做检查。他告诉记者，精装交付的房子，在复杂的装修过程中难免会出现一些问题，但这些问题外行人很难发现，花点钱请个验房师查验，入住更放心。

有十几年从业经验的验房师董成彬最初在南京做验房师，大概五年前加入厦门验房团队，他表示，来厦门的几年里，接单量明显逐年提升。

梁志达是深度中国验房(海西公司)首席验房官之一，从事验房工作七

年多，他告诉记者，随着消费者对房屋质量要求越来越高，消费维权意识也不断提升，而互联网传播渠道变化让验房师为更多人知晓，验房市场的需求猛增。“我们团队在2021年验房单增量70%以上，2022年再增30%以上。”梁志达说。

有需求，就有市场。从服务提供方看，记者了解到，厦门承接验房服务的机构“五花八门”，不仅有专门验房公司，还有家居公司、装修公司、监理公司、建材公司、建筑工人等。而据梁志达了解，厦门地区的全职独立第三方验房师不超过50名。

人行

验房工作非常复杂 需要建筑相关知识

空鼓锤、电源检测仪、风速计、寻线仪、激光水平仪、塞尺、建筑材料水分检测仪……验房时，记者注意到梁志达随身携带的工具箱里有近30种“验房装备”。取出空鼓锤，从入户门的地面开始，梁志达根据地面工程、墙面及天棚顶工程、门窗工程、电气及灯具安装工程、排水及洁具厨具安装工程、楼梯及栏杆防护工程、通风与空调工程等7个方面，进行验房，每发现一处问题，他就上面贴一张便签，作简要记录。

“一套流程下来，有500多个验收节点，验一套100㎡的精装房，平均耗时3小时左右，很耗体力。”梁志达说，一名合格的验房师，首先要公平、公正、耐心，验房细节一个都不能漏，查验到的问题要细细写出来，并正确表述，最后还要出具验房报告。

此外，董成彬表示，验房算是为房屋找“病症”，建筑方面知识是一名合格验房师必须具备的，除了门窗划痕、破损等表面问题，更为重要的强电、弱电、防触电等都需专业知识。“在过去数年的从业经历中，既发现有房屋的零线、火线接反，又有等电位没有连接导线等问题。这些从表面很难发现，却是安全隐患，小则造成电器受损、寿命降低，严重的会导致电器烧毁，甚至人员触电。专业的验房师就懂得使用电源检测仪，熟悉等电位联结安装设计图集，进行相关安全检测。”

◀ 验房师用内外直角检测尺测水平度。

服务 给房屋做“诊断” 按建筑面积收取费用

通俗来说，验房师就是给房屋做“诊断”。董成彬说，验房师既要向上探照吊顶，也要蹲下一一检查下水管道和地面；从表面的门窗划痕、破损，到内里的地砖、墙面空鼓，再到涉及安全的插座回路、网络辐射等，都是验房师的工作内容。

新房交付时，业主委托验房最为常见，市民陈先生的验房就是其中之一。“并不局限于此。”梁志达介绍，住宅、学校、工厂、商厦等，不论是毛坯房、精装房还是二手房都能验。比如，二手房重新装修后业主委托验房，查验装修效果，自己已经接到不少此类服务要求。此外，业内还逐步拓展出服务于开放商的验房，例如开发商在楼盘交付前委托第三方验房机构做内部查验，并将发现的问题反馈给施工方整改，以此减少房屋交付可能产生的矛盾，这在深圳、珠海等大湾区城市已经很普遍。

梁志达还回忆起一次二手房验房经历。去年6月，一女士在购入某小区的二手房之前担忧房屋质量，委托梁志达全面查验。经3个小时的查验，该

房屋共被标记了包括空鼓、墙面开裂、厨房天棚露筋、插座未接地线等在内的179项问题。该女士拿着验房师出具的验房报告，与多方沟通后，得出了购买二手房的心理价，并反馈给卖方，最终协商达成交易。

收费方面，记者以消费者身份咨询多家提供验房服务的主体后发现，验房多按建筑面积收费，每平方米收费从3元到12元不等。



提醒 尚无国家职业标准 消费者选择需谨慎

“验房师”作为新增职业被纳入《中华人民共和国职业分类大典(2022年版)》，说明国家对验房师社会价值的进一步认可。不过，北京大成(厦门)律师事务所律师董珍芳提醒，截至目前，验房师尚无国家职业标准，所以没有统一考证及职业资格认定，多是行业协会组织的培训或考核认定。

董珍芳建议，消费者在寻求服务时，首先要选择专业机构的验房师，查看过往的验房报告；选择有建筑相关专业背景的验房师，从事多年建筑或装修方面的工作，熟悉土建、水电、暖通等工程；合格的验房师应掌握国家及地方的建筑规范标准，熟练操作专业验房工具或仪器；可出具详细的、专业的验房报告，针对房屋质量问题，给出相应的整改或处理建议。

同时，就现状而言，董珍芳表示，为推动验房行业健康发展，提高行业服务质量，建议逐步推动制定该职业的培训考核或职业资格认定的国家标准，进行技能等级鉴定与职信评价认证，为行业人才的培养与选用提供权威依据。