



赵太宇公司的“验房授权书”(上图)和赵太宇验房时(右图)随身携带的《中国验房师资格证书》均是由所谓的“中国验房师管理协会”颁发的,这个“国字号”协会只是一个在香港注册的普通公司。



(上接 A26 版)

资格证书是“自发”的、收费是混乱的 “验房师”良莠难辨

赵太宇 3 年前开始从事验房, 生意越做越大。2006 年底, 他得知中国验房师管理协会成立, 便参加了该协会组织的培训, 并获得了一本验房师资格证。但这本资格证却引起了一些争议。“验房师这一行把自己吹得很厉害, 但他们收费很贵, 又没有任何资质证书, 说白了很多都是骗点钱来花的, 我就劝你不要信他们。”在天河区某新建成的楼盘, 自称是物业管理人员的张先生这样告诉记者。

验房遭遇神秘暴力事件

不过, 刚刚在这个楼盘验完房的“验房师”黄先生则很不满这种说法, 他和记者讲述了另一个版本的故事。有一天, 自称是业主的谢先生与他联系, 请他到该新建的楼盘验房。但他到达该楼盘的约定地点后, 并没有遇上所谓的谢先生, 而是被一高大的男子拳打脚踢赶出了楼盘, 并且一再警告他“不要再上门来搞事”。黄先生说: “我也不知道他究竟是谁, 反正一开始约我的谢先生再也联系不上了。”

赵太宇也和记者讲述了类似的故事, 而且是由同一个开发商开发的楼盘。黄先生也是 3 年前开始做“验房个体户”的。他原来是某工程公司的工程师, 验房最初只是副业。不过随着生意量的增多, 后来就成了他的主业。

“国字号”资格证竟由港企颁发

黄先生和赵太宇都持有由“中国验房师管理协会”颁发的《中国验房师资格证书》, 但当记者问身为协会广州代表处主任的赵太宇该证书是否行业准入资格

证时, 他予以了否认。赵太宇告诉记者, “这只是我们经过中国验房师管理协会培训的证书, 说白了, 我们这一行处于监管空白, 国家没有规定任何准入资格或条件, 而这个协会只是一些验房师‘个体户’自行组织的协会, 在香港登记注册的公司”。

在“中国验房师管理协会”的网站上, 记者看到他们在介绍中说“中国验房师管理协会是应新兴的验房服务业从业人才的择业、创业和购房百姓的实际需要, 由热爱此项事业的专家学者、一线工程师和企业家等自愿发起并依法在香港注册成立的全中国专业性人才社团组织”。

国家没有统一标准

据了解, 该协会在全国各地开展了多次验房师的培训, 仅在广州已经开展了 4 届培训, 每次培训为期两个月。黄先生也参加过这个培训, 他向记者介绍说“培训最重要是了解国家标准, 通过考试取得培训证书也有助于我们拉生意”。但是记者了解到, 该协会并无颁发“验房师证书”的资格。

“验房师”这一概念是在 2006 年首次提出, 当时国家建设部科技发展促进中心和某住宅空气质量检测协会曾合作做过“验房师”培训。不过只办了一期就停办了。当年主办该培训的国家建设部科技发展促进中心培训咨询处负责人赵力勃说, “当年我们根本就不搞验房师培训认证, 是为期 3 天的住宅质量检测业务培训, 难道说 3 天的培训后就能上岗做验房师了么? 我看就不行。当时我们的合作方吹得太过了, 媒体到处都登了

出来说‘首批验房师’年底出台, 我们当时就喊停了这种不规范的做法, 停止了双方的合作关系。”

对于现在冒出来的“验房师”, 赵力勃认为目前该行业没有国家准入标准, 即是“谁都可以做”, 至于“验房师证书”, 不属于国家职称序列, 也没有得到建设部的认可。

收费混乱相差六倍

黄先生告诉记者, “我也知道‘验房师管理协会’只是一个在香港注册的未经民政部门认可的协会, 但毕竟它发了这么一个证书, 对于我们来说算是有个‘靠山’了。”无论是赵太宇还是黄先生, 都提到这个“靠山”的最大好处: 持有这本证书, 收费立即可以提高 200 元~500 元。

但经记者调查, 国家并没有明确的“验房师”行业准入制度, 更没有发放资格证书。记者观察发现, 广州大部分开展验房业务的公司大多由“装修监理”、“装修顾问”、“装修设计”公司兼职, 按照相关规定, 他们并没有从事工程监理的资格, “验房”更多只能验到皮毛。

更为严峻的问题是业内收费相当混乱。记者咨询了市内多家验房公司, 每次检测的收费从 500 元到 3000 元不等, 检测的项目也千差万别。其中一间开价每次 3000 元的公司告知记者, 这 3000 元不仅包含了验房费用, 而且发展商整改后复检免费, 有法律纠纷还可以提供一定的法律援助。对于目前行业的混乱问题, 这些公司都向记者表达了同一个想法: 希望国家有关部门重视新兴行业的发展情况, 促进新兴行业的发展。

自行验房 简易操作指南

在目前验房师行业良莠不齐的情况下, 许多新业主还是会选择自行验房收楼。记者特意采访了相关专业人士, 对验房的关键环节和检测技巧进行具体讲解。

珠江恒昌地产研究部谢女士介绍, 收楼时在手续方面最重要是要检查开发商是否取得了两书一证, 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》以及《房屋建设工程竣工验收备案表》。据了解, 为了简化业主售楼手续, 广州市建委于 2005 年取消了小区整体的竣工综合验收, 但如果通过规划、消防等各方面验收, 发展商会有一份建筑工程竣工验收备案表。

●六大注意问题

满堂红地产市场部沈锐培则介绍, 对所购商品房进行验收主要应注意以下几点:

- 1、详细检查房屋质量, 包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象;
- 2、核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏, 品牌、数量是否相符;
- 3、检查水、电、天然气、上下水管道等是否开通和能否正常使用;
- 4、检查是否有规划、设计变更或小区缩水等问题;
- 5、检查相关质量问题及室内有害气体超标等问题;
- 6、对发现的问题要在验楼单上予以注明, 如果确实属于不能收楼的, 要详细写明不予收楼的原因并要求开发商签字、盖章。

●实用验收技巧

- 1、检查墙面地面是否有空鼓裂纹。用小铁锤敲打墙面如果听到“空空”之声, 则可能有空鼓。
- 2、结合合同附图检查房间几何尺寸, 包括房屋几边的尺寸、层高、窗户口寸、阳台尺寸等, 特别要注意它们与合同附图是否相符, 误差有多大及规整度如何。
- 3、检查地面的平整度。简单方法是用乒乓球固定放在地面一点, 看它是否滚动及向那个方向滚动。当然不滚动是最好的。
- 4、检查墙面的平整度。用靠尺或者笔直的木条竖放于墙面, 从侧面观察其直边与墙面的连接情况, 如果缝隙过大则墙面不平整。
- 5、通过蓄水实验检查地面墙面的防水层情况。
- 6、检查门窗质量, 尤其要看中空玻璃中有无水汽、窗户的密封性及玻璃是否有 3c 强制认证标志。
- 7、给排水检查, 主要检查管道的通畅性, 有无渗漏。用灌水和通球法检查。
- 8、地漏找坡, 可以往地漏附近倒水, 通过观察水的流向及排水速度来检查地漏找坡及通畅情况。
- 9、检查室内穿管是否规范。按规范室内给排水管道不应穿越配电房、电梯机房、通信机房等遇水易坏及发生事故的房间, 并应避免在生产设备上通过。水管安装不得靠近电源, 与燃气管的间距应不小于 50 毫米。厨房、卫生间内排水横管下表面与楼面、地面净距不应低于 1.9m, 且不影响门窗开启。
- 10、检查强弱电, 包括: 照明、开关、插座、户内配电箱; 电话、宽带、闭路电视线、可视对讲、煤气泄漏探头、紧急报警按钮; 水电表的起数总表阀门位置。