

被诬陷、被威胁、被殴打……

验房师动了谁的奶酪？

被诬陷、被威胁、被殴打……验房师究竟动了谁的奶酪，以至于遭重拳打击？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？

3小时验出几百个问题

1月3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大不确定性，以前甚至被业主放过鸽子”。

在北京，一般情况下，验一套普通的房子需要2-3人。因为此次验的房子将近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，另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所分领域，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……当天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多平方米的房子，经过3小时的检验，被查出了几百个问题，写满了7页A4纸。

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。

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，开发商方面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：“不管你们是业主请来的还是自己来的，以后再来看，见你一次打你一次，腿儿给你掰折了。”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。据辛璐了解，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，但收入并不很高。在北京，毛坯房检验的均价在10元/平方米左右，精装房检验的价格是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是4元/平方米，精装房是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到了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，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，验房是对开发商的一次大考，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。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栋楼的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，开发商掌握着更多的话语权。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，验房师大多是单打独斗，验房像是打游击，缺乏规划和系统性，验房主要针对业主，业主验房的体量小、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TO C(对个人)变成了TO B(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年至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年至2016年，业绩是2009年至2010年的五六倍。这两年，涨速更快一些。

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，这也导致了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。(赵丽梅)

成都试行商品住宅“缺陷保险”

作为工程质量保险试点城市，成都开始施行“住宅工程质量潜在缺陷保险”试点。

不少购房人有过这样的经历：终于住进了新房，却遇到房子漏水、不均匀沉降等房屋质量“硬伤”。而在繁琐冗长的维权过程中，有时还会遭遇各责任方“扯皮”、问题悬而未决等现象……

日前，成都市住房与城乡建设局和成都市地方金融监督管理局联合印发《成都市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》(以下简称《办法》)，明确要以“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”的思路，推广“住宅工程质量潜在缺陷保险”试点。

《办法》指出，所谓“住宅工程质量潜在缺陷保险”，简称为“缺陷保险”，是指由工程建设单位投保的、保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期限内出现的因工

程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行维修及赔偿义务的保险。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进向《每日经济新闻》记者表示，“此次住宅保险里面实际上和老百姓比较关联的，客观上也降低了开发商的风险。”

哪些住宅试行“缺陷保险”？

根据《办法》，试点期间，缺陷保险在国有企业投资的商品住宅试行，鼓励其他投资性质的住宅工程实施缺陷保险，对实施缺陷保险的商品住宅将给予信用评价、建设过程和交易环节差异化管理等鼓励政策。

房子哪些质量缺陷算是保险承保的“工程质量缺陷”？《办法》明确，缺陷保险的承保范围分为以下内容。

第一是地基基础和主体结构及外墙装饰工程缺陷。具体包括：整体或局部倒塌；地基产生超出设计

规范允许的不均匀沉降；基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；外墙装饰面(含保温)脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量缺陷。

第二是防水工程缺陷。具体包括：地下、屋面、卫生间防水渗漏；外墙(包括外窗与外墙交接处)渗漏；其他有防水要求的部位渗漏；第三是装修工程、电气管线、给排水工程、设备安装工程缺陷。具体包括：装修工程开裂、脱落；气管线、给排水工程、设备安装工程破损或失效；第四是供热和供冷系统工程缺陷，包括供热和供冷系统破损或失效。

不过，因业主责任或者第三方造成的质量问题或者不可抗力造成的质量问题，不属于保险责任范围。

对于购房者关心的保险理赔事宜，《办法》明确，建设单位投保缺陷保险的保险期间，地基基础和主体结构工程为十年，防水工程为五年，第三类为两年，供热和供冷系统为两个采暖和供冷期，保险期限从该工程竣工验收合格两年后开始起算，如建设单位或施工单位法人灭失时，保险期限从竣工验收合格之日起算。保险责任开始时间自建设工程竣工验收合格两年之日起算。

客观上降低了开发商风险

业主如何理赔？根据《办法》，业主在缺陷保险的保险期间内或期间届满后交房且业主在交房之日起六个月内发现工程存在保险范围内的质量缺陷的，可以向保险公司或者专业服务机构提出理赔申请。保险公司收到申请后，按规定进行核定，根据核定结果进行维修或理赔。

“此次住宅保险内容实际上和老百姓比较关联的，客观上也降低了开发商的风险。”严跃进告诉记者，此类政策也让参与此类住宅工程质量缺陷保险的企业可以享受更多优惠。“这会促使更多企业参与保险，对于确保住宅工程质量、改善房企和业主关系等具有较为积极的意义。”

西南财经大学经济学院教授、博士生导师刘璐也表示，将保险这种用于对冲风险和不确定性的金融工具引入住宅质量的维护领域是一种重要的尝试。“可以免除很多业主的后顾之忧，其作用类似于我们日常购买大件商品的额外质保。”刘璐认为，目前该政策还有很多技术细节需要不断探索和完善。“比如保费的费率怎么计算？保费的缴纳主体是谁等。”

据记者了解，此前北京、江苏等地也曾推出住宅潜在缺陷保险。(每经)