

无名分验房师们的尴尬生存

本报记者 张璐

验房过程中,验房师遭施工、监理、物业围攻,验房报告被抢也不是新鲜的个例。

验房师出具的验房报告并不具备法律效力,诉讼时法院也不认可。

不少业主还担心验房师与开发商、物业串通,欺瞒业主,卖好给开发商。

不受待见的验房师

对所从事行业“危险程度”的描述绝非危言耸听,2009年2月份,王月远受邀到济南经六路一个小区验房,停在小区外马路对面的面包车,就被一伙不明身份的人用砖头和扳手把车窗玻璃砸得粉碎。

两年后,王月远再次回想当时的场景,“报警了,但现场没抓到入”。虽然肇事人身份至今未能确定,但王月远始终认为,面包车被砸与验房有直接关联,“开始验房时曾经遭遇阻拦,在业主干涉下强行进入房间”,“验房开始后,施工方一个负责人多次或明或暗提醒要‘手下留情’”,“出具了有空鼓、裂缝、漏水等十几个问题的验房报告后,面包车就被砸了”。

而此前见报的一些消息中,验房过程中,验房师遭施工、监理、物业围攻,验房报告被抢也不是新鲜的个例。“验房师不受待见,特别不受建筑施工方待见。”这是王月远对从业4年来遭遇的种种经历的总结。

分户验收更像走过场

早在2007年,济南就出台了《济南市住宅工程质量分户验收管理(暂行)办法》。2010年,山东出台《山东省房屋建筑工程分户验收管理办法》,在全省范围内推行商品房分户验收制度。验收完毕后,应填写《住宅工程质量分户验收记录表》,由建设单位和施工单位项目负责人、监理单位项目总监理工程师等分别签字确认,并加盖公章后,张贴于户内醒目位置。

颇具讽刺意味的是,王月远1月1日验收的房子里,在入户门侧墙上贴着两张《住宅工程质量分户验收记录表》,上面盖有建设、施工、监理、物业四家单位公章,责任人的签字也赫然在上,包括烟道、门窗等27个分户质量验收项目的验收意见均为“符合设计要求”。而在验房中,王月远发现被验收房屋一间房子的地面平整度远未达标。

对此,王月远毫不留情地点明,分户验收的规定,在实际操作过程中更像是走过场,“根本落实不到位”。

分户验收为何普遍出现房屋质量问题?业内人士称,房屋质量问题主要是由于施工单位偷工减料造成的,而背后的深层原因,则是房地产行业长期存在的“潜规则”。

此外,监理单位本应监督房屋建设过程,但监理单位首先服务于开发商,同时监理市场。当下竞争激烈,监理单位为获得项目被迫让利,低价揽标,进而导致监理工程师的数量、经验、技能难以保证。

分户验收的施工方自然不肯自我监督,物业为了及时交房更愿意对质量瑕疵“视而不见”,业内人士因此称,在很多竣工住宅小区,“分户验收走过场不足为奇”。

验过的房子都有毛病

验房师之所以不受待见,王

月远认为是“所有验收的房子都有毛病”,“不光是济南,全省都一样”,即便是“大品牌开发商开发的小区也不例外”。王月远随口举出了十几次验房过程中发现的质量问题,其中不乏国内一线品牌在山东、济南开发的项目。

王月远认为,作为一个大宗商品,同时又有明确规定,商品房在交付的时候应该是一件合格的产品,然而即便国家和行业主管部门多次出台相关规定,这些被称之为建筑通病的质量问题依然普遍在交付的商品房中存在。

一次验房按5元/平米收费,验房总费用在400元左右,与几十万甚至上百万的总房款相比,400元的验房费不过是九牛一毛。但在分户验收制度全面推行后,这笔钱究竟该不该花?“验房放心。”业主罗先生给出了答案。而这个答案也同时为业主收房对房屋质量普遍担忧做了注脚。

验房师在为名分努力

王月远现供职济南房博士

验房咨询中心,企业介绍着重提到他们是“中国验房师管理协会山东代表处授权的专业验房机构”,中国验房师管理协会也是一家民间组织。

业内人士称,验房师尚未列入有关部门公布的国家职业,国家相关部门对验房师行业并没有明确的管理规定,相关的资格认定也还是空白,验房师出具的验房报告也不具备法律效力,“诉讼时法院也不认可”。

而包括建筑主管部门,部分开发企业在内的另外一部分业内人士,对于验房这个行业却存在普遍的抵触情绪,虽然心态和出发点各有不同,但绝大部分上述人士对验房这个行业的诟病集中为身份认可和行业缺乏有效监管。

王月远对上述说法部分认可,但他称目前整个行业正在为获得一个名分努力。“中国验房师管理协会正向国家有关部门申报这项新行业。”中国验房师管理协会山东代表处秘书长李玉荣此前接受媒体采访时表示。

验房行业的道德风险

普遍存在的商品房质量问题催生了验房行业,但没有行业规范约束,没有主管部门的监管,验房师也存在职业道德风险。王月远称,目前在济南市场上,验房师足有百余人,其中良莠不齐,主要的表现为验房收费无统一标准,“少的一套一两百元,多的几百元”,服务内容和标准也无规范。

此外,不少业主还担心验房师与开发商、物业串通,欺瞒业主,卖好给开发商。中国验房师管理协会山东代表处秘书长李玉荣2007年参与起草了国内首部《验房师作业标准暨道德规范》(试用草案),接受媒体采访时李玉荣也认为,验房行业有待规范,行业发展中,必须加强对验房师的职业道德教育。“这需要一个过程,可能会很漫长。”李玉荣说。在行业规范尚未全面建立前,来自社会各方面的质疑和对抗,则无疑是验房这个行业最大的困扰。

相关链接

验房市场 鱼龙混杂

中国验房师管理协会负责人表示,验房师的工作规范关系着老百姓的切身利益。但目前这个问题非常突出,老百姓选择验房师都不是一件容易的事情。所以必须对验房师行业进行规范和整顿。

据悉,目前在国内进行了注册和培训的验房师,根本没多少人,例如杭州是国内第一批试点进行验房师培训的城市,到目前为止也就培养了不到30名学员,而且,验房师水平参差不齐。现在活跃在市场上的“验房师”多是“注册建筑师、工程师、注册监理工程师”等建筑技术工人出身,并且他们大多身兼数职,有时很难顾及验房的细节要求。另外,由于验房师的短缺,使得这个行业的从业者素质落差太大,在一些城市,甚至连裁缝和泥瓦匠都混进了验房师的队伍。

验房师应作为第三方介入业主、开发商之间,但从目前实际操作来看,一些开发商买通验房师,合伙骗取业主的信任。这样的验房师具有两头吃甚至吃建筑项目承包方等多头吃的特性。

验房收费 标准不一

中国验房师管理协会负责人表示,整个“验房师”市场现在很混乱,就拿验房师收费一项来说,目前全国范围内,验房师的收费每套房子50元、100元、200元、500元、800元、1000元不等,有的小有名气的验房师甚至验一个房要价2000元。可是,由于目前国家有关部门并没有授予“验房师”从业资质,他们大多还处于“散兵游勇”阶段。

中国注册验房师作业标准明确规定,验房师和客户在签订合同时,验房费用就应该明确,通常以购房款的千分之一为基准,可以根据当地经济水平适当进行上下浮动。该协会负责人表示,标准规定的收费在推行的过程中可能不会一帆风顺。因为目前购房人还没有按照房屋总购买价格比例支付验房费用的观念和习惯。 据《北京娱乐信报》

他山之石

北京:

开发商交房 购房人先验房

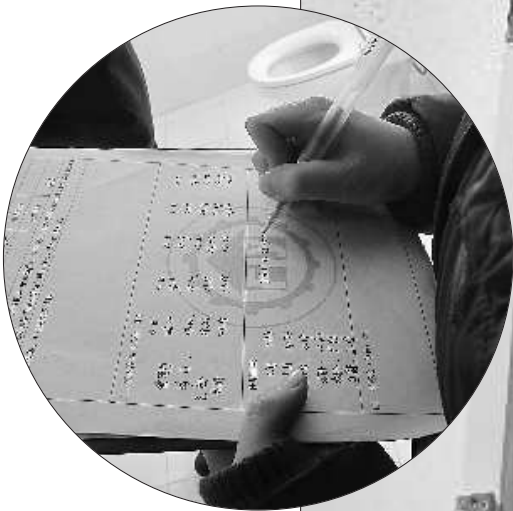
2008年,北京市建委施行的《北京市预售商品住宅交付若干规定》明确规定:购房人在收房时,开发商必须先让购房人查验房屋,然后再按照合同约定办理交付手续。

如果购房者和开发商在房屋质量方面的信息严重不对称,相关专家建议,政府应委托有资质的第三方专业中介机构对房屋进行验收,否则新规将难以操作。

而2009年北京施行的《北京市物业管理条例》明确,全体业主收房前应当对物业共用部分进行查验,对物业共用部分的查验,业主可委托第三方验房机构,第三方验房机构已经逐渐进入政府主管部门视线。



▲用专业设备验房。



▲填写验房报告。

王月远正在验房。 本报记者 张璐 摄