

# “验房师”成新职业 房产中介转型的新契机来了？



资料图片

一项地产新职业的确立,或将为地产销售、经纪、建筑装修工人等基层从业者打开新的就业通道。

根据人社部日前印发的《中华人民共和国职业分类大典(2022年版)》,“验房师”作为房地产领域唯一的新增职业被正式纳入。近日,记者了解到,人社部职业技能鉴定中心和房地产业协会已联合启动了对《验房师国家职业标准》的编制工作。

“这一新职业的确立恰逢其时。”中国房地产业协会产学研用分会秘书长温兆晔表示,作为验房师国家职业标准编制工作的主要负责人,他表示,一方面,随着房屋回归居住属性,不管是开发商还是业主对房屋的品质将更加关注,验房市场规模预计会逐年扩大。目前,在珠三角、长三角等区域,新房验房的比例或已达到六七成,且验房需求有延伸至存量房市场的趋势;另一方面,在“限房价、竞地价”等刚性约束下,开发商建安成本被大大压缩,叠加疫情影响,住宅工程的质量问题受到更多关注。

但他同时认为,虽然推出验房师职业可以吸纳更多人员就业,但验房市场经过多年“自发式生长”,在部分大城市已有一定的存量从业规模,短期首要任务是规范职业行为和推动行业自律。此外,由于“验房”属于低频行为且市场竞争已较为激烈,预计未来社会资本会审慎进入该行业领域,“验房”不会发展成暴利行业。

## 历经18年,“验房师”队伍为何仍难做大？

事实上,早在“验房师”职业化之前,验房需求就一直存在。但有别于官方组织的工程质量验收或者工程竣工验收,此“验房”是指业主自愿聘请验房人员,对房子质量做出专业性的鉴定,并根据鉴定结果提供质量检测报告。

据温兆晔介绍,目前我国已存在的验房方式大致可分为四类,分别为开发企业的“交房陪验”,购房者自行验房,装修公司等提供的免费增值服务以及第三方验房。其中,约自2004年开始,我国的第三方验房市场得到了迅速发展,目前已成为验房市场的主导力量。

“经过近18年的发展,市场上已形成了一些有着较大规模和多层次服务人员的第三方验房专业机构,虽然这些专业机构已经具备一定的品牌知名度,但始终缺乏职业认同感。”温兆晔告诉记者,此前,由于国家没有验房师职业和对应的职业标准,市场难以区分“良币”和“劣币”,各自的专业水平也参差不齐。

记者检索58同城等招聘App时发现,有“验房师”用人需求的房地产领域公司,其工商信息显示的经营围往往并无“验房”字样,而是“房屋查验”。自2016年3月起,人社部不再办理包括房屋查验咨询师在内的多个行业职业培训证书,交由行业内办理。有从业人士告

诉记者,至此之后,验房师的行业准入门槛有所降低,早年入行、具有较高技术素养的验房师或被淹没。

此外,温兆晔表示,为了证明机构的权威性和专业性,一些提供验房服务的第三方机构在门户网站或招聘平台上,晒出大量“自证身份”的协会证书或社会机构颁发的高级验房师证书,但这类证书往往认可度低,不具备技能的区分度。

验房之后,所出具的报告没有法律效力,也成为验房师的“职业瓶颈”。

北京市盈科(深圳)律师事务所合伙人律师骆训文对记者表示,当前“验房”虽没有法律明确许可,但也不是法律禁止的行为。不过,如果出现交房质量纠纷,第三方验房机构出具的报告或文件结论,由于属于业主单方委托,未必会直接被法院采信。

北京云嘉律师事务所律师、不动产与建设工程专业委员会主任梁雪也认为,购房人在收房之前聘请“验房师”或第三方机构验房并不属于法律规定的房产交易的必备步骤,仅属于当事人自愿委托的行为,同时,第三方验房机构出具的验房报告在司法环节也并无很强的证明力。“如果实践上难以甄别验房师、验房机构的专业水平,验房报告的专业性、准确性都有待考量。”

## “先验房后交房”催生新需求

虽然单笔验房报酬不高,但温兆晔注意到,在疫情之前的几年里,第三方验房机构的业务单呈逐年迅速上升趋势。近年来,愿意从事验房职业的人员还在呈增长趋势。

“近几年来,验房机构的业务空间也在不断拓宽。”温兆晔称,带来这一改变的关键原因是,第三方验房机构的专业度和中立性越来越被市场所认可和接受。

更多开发商寻求第三方验房的背后,既是出于监督施工方、提高业主满意度和交房收楼率的需要,也和地方政府推动之下,“先验房后交房”的新房交易模式逐渐深入人心有关。

2022年8月,山东印发《关于全面推行“先验房后交房”制度推动提升住宅工程交付质量的通知》,在购房人收房之前,增加了“业主查验”环节,即购房人在签订购房合同后、签署房屋验收交付单前,房地产开发企业组织购房人对其所购商品住宅进行质量查验。业主查验按照业主自愿的

原则,可以邀请或委托他人参与查验。

此外,自2018年以来,在北京、福州等多地住建部门也曾下发类似通知,要求新建住宅交付使用前应组织购房人对房屋施工质量进行查验。

温兆晔称,随着精装房供应量逐渐增多,目前,精装房的验房需求占比已达七成作用。由于精装房所涉及检测项目更繁多,会为验房机构带来更多营收增量,也进一步倒逼验房机构朝着专业化发展。

比如,以北京某家较具规模的第三方验房机构官方展示的收费标准为例,对于建筑面积在91—120平方米的毛坯房统一收费1200元,同等面积范围的精装房收费标准则为1500元。

“此外,随着房地产高周转模式转变,地产从业者对于薪酬预期逐渐回归到正常区域,加之验房师薪资竞争力增强和需求增多,预计验房师在规范化、标准化、职业化之后,职业景气度会进一步抬升。”温兆晔称。

## 地产中介的转型机遇来了？

受房地产行业整体下行影响,近一年来,在如房地产销售、经纪、物业、建筑装修产业工人等地产基层行业从业群体中,被裁或主动另谋职业者不在少数。

对于这部分人群而言,温兆晔认为,验房师新职业的确立,会为他们打开新的就业空间。“与其他人相比,他们更了解客户诉求,也更具有成为‘验房师’的专业优势。”

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副秘书长王霞亦表示,验房业务在新房销售中有一定的延伸发展空间。近年来,随着一二手销售深度融合,房地产经纪机构和经纪人员在新房销售领域的价值日益凸显,这也给经纪人员开展验房业务带来天然优势,房地产经纪机构和经纪人员可以积极开拓这

方面的业务。

相较于新房,地产中介人士在存量房的查验工作中更具“先天”优势。温兆晔认为,在未来,验房师将不仅仅是新房交付环节中的重要参与力量。随着城镇住房存量规模在不断扩大,对存量住房交易时房屋状况、装修改造质量等的查验,也将是未来“验房师”的服务内容。

除了咨询外,验房师最重要的业务范畴就是查验,包括对住房电气系统、房屋结构面等工程情况进行检测。那么,这些理工类专业知识是否会成为销售、管理类地产从业者转型的障碍?

对此,温兆晔称,职业验房师在查验住房时均会配备专业化工具。只要通过规范培训和技能考核,按照标准化的查验流程,就能够胜任。(据第一财经)