

遭施工方威胁 获业主们感谢 职业验房师的冰火两重天



网络图片

有时面临开发商 施工方的压力 自述“有验房师 因为验房被殴打”

李泊霖是蜜蜂巧匠验房CEO,也是我国最早一批提供验房服务的验房师之一。

数年前,正在新楼盘帮业主看装修的李泊霖,收到一位朋友的委托——帮忙看看新交的房子。

“他们不是没有找过人查验,但验完房对房子的情况还是一无所知,于是找到我。就这样,我帮忙验了第一套房。”李泊霖回忆道。

李泊霖一边验一边给朋友讲解房屋问题由何引起,以及将来会有什么影响,回家后还写了一份报告,把每个问题对比国家标准标注出来。朋友看后很开心,说通俗易懂。

一传十、十传百,找李泊霖帮忙验房的人一个接一个,他开始组建自己的团队,而暴力事件也接二连三地发生了。

一次,他正在业主家里检查“空鼓”,一名穿黑色皮夹克的陌生男子突然出现,一把夺走他的空鼓槌,并扔了出去。房屋质量中的空鼓,一般是指房屋的地面、墙面、顶棚装修层与结构层之间因粘贴,结合不牢实而出现的空鼓现象,俗称“两层皮”。

“陌生男子大声质问我谁,得知是验房师后,对我恶语相向,并让我离开这个小区。我连忙跑出去给业主打电话,业主说他并不认识这个人。等我返回去,贴在瓷砖上的‘问题标识’都被扯掉了。”李泊霖回忆道。

“前两年,房地产行业对验房这个工作还不理解,出现过很多暴力事件。”李泊霖说,其手下的一位验房师甚至被施工方殴打至二级轻伤。“我们的师傅检测出墙是空鼓的,施工方想给红包让他不要提这个事。验房师拒绝了红包,并把房屋存在的问题全部告诉了业主。结果师傅下楼后,就遭到他们围殴。”

土巴兔北京验房师马维永则把验房师称作“高危职业”。“开发商对机构平台大的验房师会忌惮一些,其他散户,有可能进完这一户,还没到下一户就被赶走了。”

分水器强电线裸露、锅炉未保压、强电箱箱盖缺螺丝、餐厅石材铺贴不平、入户柜门闭合不严……一个最新交付的房子,能有多少雷点?多份验房报告显示,答案可能是“数以百计”。

以蜜蜂新居验房报告为例,某建筑面积192平方米的精装新居,共检查到355处问题,其中重要问题131处、次要问题133处、轻微问题91处。

在业主们排除新居交付隐患的需求中,一份新兴职业——验房师应运而生。

10月27日,人力资源和社会保障部向社会公示新修订的《中华人民共和国职业分类大典(2022年版)》(下称《职业分类大典》),验房师作为新职业之一被正式纳入其中。

帮业主排除新居隐患,这是好事,但对开发商而言,验房师并不是一个讨喜的职业。多位验房师及相关从业者告诉记者,过去的从业经历中,由于开发商等对验房师职业缺少基本认知和理解,言语、暴力胁迫时常出现。

那么,进入国家和社会管理体系后,会否改善验房师的职业环境?验房师又是如何工作的呢?

验房师查验倒逼开发商、施工方作调整 业主写感谢信、写好评小作文

与部分开发商、施工方不待见、用语言甚至暴力胁迫形成对比的是,验房师在业主那里得到的通常是“感谢”。

在验房师被打致伤后,客户给李泊霖团队写了一封感谢信。“这种感谢信是比较正式的,还有平台上数以千计的长篇小作文、长评论,都相当于给我们的感谢信。”李泊霖说。

“查出400多个问题,每个问题都讲解清楚,方便我们在和开发商扯皮的时候据理力争。”一位体验了验房服务的业主,在平台上写下这样的评论。

让业主有维权的依据,是保障交付顺利进行的重要

一环。易居研究院智库中心研究总监严跃进曾在接受采访时表示,新职业“验房师”将助力“保交付保交楼”。

今年7月28日,中央政治局召开会议指出,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位……压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

一位资深房地产从业者对记者表示,“保交付”是2022年房地产行业的关键词,不少房地产企业将“交付率”作为项目的宣传点,房地产行业高质量发展直接着力于实际交付。而作为房地产领域唯一新增的职业,验房师队伍发展壮大将对“保交楼”“保交付”做出正面的贡献。

验房师列入《职业分类大典》 呼吁行业规范 期待收入提升

10月27日,人力资源和社会保障部向社会公示新修订的《职业分类大典》,“验房师”作为新职业之一被正式纳入其中。一份职业被正式纳入职业分类大典,意味着其被正式纳入国家和社会管理体系。

李泊霖表示,合理化、合法化对验房师这个职业是一个非常大的推动,“之前我们给客户服务,会受制于没有国家认可的相关资质,以及我们出具的报告是否具有法律意义。”

几乎每一位接受采访的验房师,都表示希望行业规范、收入提升。验房服务尚无统一的收费标准,在美团、闲鱼平台上的标价多为一户200元至500元。

马维永告诉记者,目前市场上的价格基本是一户300元至500元,具体按照实际面积来计算。“但验房师一户到手也就100多元钱,一天四五户。对于做质检这一块,还是稍微偏低了一点。”

“之前整个验房行业比较混乱,有的培训两三天就可以上岗。进入《职业分类大典》之后,我们就可以去做职业技能认定。这样,不仅提高了行业门槛和从业人员的素质,还可以提高从业人

员的基本收入。”李泊霖说。

李泊霖为自己公司设计了一套自主研发的培训系统,所有员工上岗之前必须经过42道考试。“我们研发了一个像驾校一样的线上考试系统,在上岗之前有接近两个月的无产出培训。通过所有42道考试,把所有相关的国家标准熟记于心,在训练之后才能上岗。”

“之后,这样规范的培训或成为这个行业的常态。”上述资深房地产从业者对记者表示。

18岁的小驴(化名)正在读工程质检专业,实习时从业主处听说了“验房师”这一职业,开始接触验房并撰写报告。对于验房师的收入,小驴表示“和自己的付出成正比”。对于未来是否从事这个职业,小驴表示自己并不确定,但不会放弃这一项技能。

9月14日,住建部在“中国这十年”系列主题新闻发布会上表示,这10年,住房供应规模持续增加,商品住宅销售面积累计132.34亿平方米,是上一个10年的2.2倍。

在新建住房持续增加的背景下,“验房师”或将成为交付环节中一支重要的力量。(据《成都商报》)