

交新房啦!

要不要请专业验房师

近日,太原多家楼盘相继交付。比业主更早到楼盘的是一大堆中介和可以提供验房公司的工作人员。房子是大部分人穷其一生所购买的最大、最贵重的商品,收房时,对于一些装修小白,房屋验收就是最发愁的一件事。不少市民向记者咨询到底需不需要请专业的验房师来验房;自己收房应该注意什么?记者就此问题进行了相关采访。

A 业主收房 房屋问题难发现

“我们两口子不懂装修,很快就该交房了,很纠结用不用花钱请个验房师来参与验房、收房工作。”市民牛先生致电咨询,自己120平方米的精装修房子交房在即,自己想知道到底该不该请个专业的验房师来帮忙一起收房?牛先生说,他朋友交房时自己验收的,后续生活久了才发现房子的各种问题。牛先生朋友建议他一定要请专业人士验房。牛先生朋友当时交房只在开发商工作人员的陪同下一起查看了房子内部,发现一些简单问题。“当时只看到纱窗没有安好,其他毛病真没看出来。但住了一年后,才发现有墙面是空心的,只好自认倒霉,等有裂痕再修吧。”牛先生朋友说道。牛先生在網上查阅资料,却发现不少人说验房只是个噱头,就是为了赚钱。

事实上,多数业主在交房前才做收房功课,记者在东山某楼盘业主群里看到,多数业主知道收房需要房企提供两书一表,但两书一表的具体内容是啥,相当一部分业主并不知情。两书一表即是《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《房屋建筑工程竣工验收备案表》。其中的两书是房企有关房屋交房质量的承诺文件,文件是对房屋主体结构、上下水、采暖、门窗、墙体墙面、防水等建筑构件的保修期、使用维护方法做了说明。一表中包含规划、公安、消防、环保等各职能部门准许项目可使用的审批文件。这当中两书必须交到每户收房业主手上,业主可以根据两书列出的名细一一对比验房。而事实上,相当一部分业主并未把两书视为验房的重要依据之一。

当然,也并非不是所有人都是装修小白。市民侯先生是一名室内设计师,多少懂一些装修方面的专业知识,他收房时请来两位同事,各种质量问题都及时发现。

记者走访发现,省城的专业验房机构多如牛毛,有些小公司变动大,业主选验房机构得擦亮眼睛。蔡女士去年8月份拿到新家钥匙,房子是改善型住房,她很早就定了验房师,在交房当天验房师和她一起去家里验房。就挑出两个小问题,一个是下水管道口有垃圾,一个是门被磕掉一点油漆。

“验房师带的工具很简单,他说要相信他,他的经验多,比那些工具强多了。”蔡女士说。收费没有按照平方米大小计算,多大面积都是验房一次500元。后来有亲戚来家里做客,发现了玄关柜边沿收口闪缝、门套上的破损、室内门合页缺螺丝、顶棚锈点等多个问题。蔡女士再拨打验房师的电话却一直无法接通。

“经过近两年的楼市市场整合和洗牌,如今依旧活跃的开发商,交房的基本品质有保障。但精装房项目中小问题特别多。对于外行人来说,收房还是请专业人士比较好,不想花钱叫个懂行的朋友帮着验收也不错。”从事房产行业多年的李旗说道。

B 专业验房 技术手段都在线

近日,记者跟随验房师刘强来到省城张先生一套160平方米的精装房。刘强带了一个很大的工具行李箱,工具箱里有各种各样的仪器和工具,他先拿出一个水平仪,正式开始了验房工作。

他在各个屋内进行了测量,每个角落都不放过。“两个有飘窗的房间窗帘盒内墙纸脱胶,业主收房考虑不到这些细小的位置。”刘强称,这些问题应尽快及时维修。

验房师比业主自己验房强在对细节和专业的把握,有些细节问题不及时解决,首先会带来更多问题,过了维修期,再找物业和开发商,就很难享受无偿维修的服务了。

刘强说,电源缺地线是验房常遇到的问题,张先生家也存在这样的问题。虽然不难整改,隐患却严重,关系到家庭

用电安全。

现在人们的生活早已经跟电绑在了一起,衣食住行都离不开电,家庭用电安全真的很重要。放下水平仪后,他又拿出空敲锤、电路检测笔。不仅仅用眼看,还趴在墙上听声音。时而蹲下,时而垫脚,甚至还要打开窗户外查看。

业主张先生称:“在我眼里,这个家一眼望去,没毛病。5分钟都用不了就检查完了,要不说还是得请专业的人来验房,自己都不知道看哪里,检查什么地方。”查完客厅和卧室后,刘强来到卫生间打开吹风功能,发现卫生间风机吹风换气接反,瓷砖破损。厨房发现油烟机存在两种不同的异响声。经过接近两个小时检验,还发现脚线破损、地漏堵

塞、卫生间窗户右侧墙砖空鼓。

除此之外,该户房屋还存在墙纸局部污染、吊顶污染多处、部分部位收口等问题。本次验房检验出的问题有十几项,其中除墙面返潮和卫生间的瓷砖空鼓以外,其他存在的问题比较好整改。

最后,刘强把所有问题列出明细,将制作好的电子版验房报告交给业主,结束了这一户的验房。收费标准是5元/平方米。

C 收房验房 有标准有依据

对于验房师来说,房子的建筑和装修涉及成千上百个建材的使用、组合、搭配,还有数百位工人陆续完成复杂的工程工序。无论是豪宅项目还是普通住宅,专业的验房师都能找到发现问题,完美无瑕的房子不存在。所以,业主收房遇到问题,不能简单粗暴地以偏盖全、放大问题归结为房企黑心赚钱、房屋质量不保。多数问题可以通过维修解决。事实上,有些问题对于心思缜密的人来说是漏洞,对于大大咧咧的人来说根本不是事儿。

刘强告诉记者,验房是个细致活,在新房验收中,一些地方业主本人缺乏经验,可能在一不留神中就会忽略掉,但是对于验房师而言,往往看不到、摸不着的地方容易查出问题,这些问题通常日后不好解决。

如墙面漆隐蔽处的打磨不平整、砂眼、粗糙,墙面后期易生裂纹,有碍观瞻;木地板踩上去有异响,会减少地板使用寿命;墙面天花板阴阳角垂直度、平整度不足,影响美观;厨房卫生间墙砖出现空鼓,易脱落。按照两书的承诺,这些问题房企会保修二年,但维修期一过,反而进入易损期,房企不再负责免费维修。最好的解决办法仍是在收房之时,业主请专业验房师参与验房,将验收过程中发现的问题形成文本报告,据此与房企协商维修事宜。

另外,房子的保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。毛坯房的《工



程质量保证书》中明确提出的具体保修期限与保修范围是:地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内;屋面防水为5年;墙面、厨房和卫生间地面为5年;《住宅质量保证书》一般约定地下室及管道渗漏为1年;墙面、顶棚抹灰层脱落为1年;地面空鼓开裂、大面积起砂为1年;门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年;灯具、电器开关损坏为6个月;管道堵塞为2个月;供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期;其他部位、部件的保修期限,由买卖双方自行约定,并写在工程质量保证书中。对于精装房的保修范围及年限,品牌房企通常会制定更为细致的质量承诺明细。

房屋在保修期内出现质量问题,如经保修单位维修后导致房屋使用功能受到影响,或因主体结构质量不合格给购买人造成损失的,根据工程质量保证书,开发商应承担赔偿责任。购买人认为主体结构质量不合格的,可以向《住宅质量保证书》中注明的工程质量监督单位申请重新核验,经核验确属不合格的,购买人有权退房。

D 怎样选择 专业验房机构

相关人士认为,由于商品房预售制度存在缺陷,以及相关部门监督不力、房企工程质量把关不严等问题,交房客诉问题层出不穷,给了专业验房师巨大的生存成长空间,请专业人士验房逐渐成为业主收房不可缺少的环节。

验房师这个行业近几年不断跨区域扩张。在网络时代发达的当下,“三无公司”可谓是遍地存生,验房机构也不例外。一些没有经过专业训练的人也开始拿个小锤子敲敲打打就能充当验房师。如何选择专业验房机构,建议业主擦亮眼睛,要选靠谱的验房公司来验房。

很多业主有验房需求时,习惯先在网上查阅验房公司信息,但事实证明,网络信息的内容未必真实,业主光看网络信息远远不够。万一遇到没有办公地址的皮包公司,其验房结果一旦出现争议时,会给业主带来维修、维权各方面的被动。所以,寻找合格的验房公司,首先要核验验房公司的营业执照。

另外,许多验房机构实为家装公司的下属公司,验房的目的是为了拓展家装业务,其验房结果也缺乏公信力。业主可以要求验房公司提供营业执照、认证资格、查验项目等资料,多家对比,了解其专业度。

专业的验房机构,是具有相关专业资格认证的,且验房师都持证上岗,配备专业验房工具,上门服务时穿戴整齐工衣,验房结束后出具一份权威认证的验房报告。另外,业主可以查阅经典的验房案例,靠谱的验房公司都会在一些公众号、自媒体平台分享服务案例。还可以随时关注业主群,交房期间有的业主可能会分享查验过程,便于借鉴参考。最后一定要注意,专业优秀的验房公司出具的验房报告会盖企业公章,可以作为业主的维权凭证。

省城验房收费标准取决于建筑面积和房屋性质,一些面积较大的验房服务,需要业主支付验房师路费。

总之,大部分专业验房机构收费不相上下;反而很多滥竽充数的验房机构,会以非常低的价格来吸引客户验房,其不专业的行为会给业主收房后的生活带来负面影响。

同时,如果不懂装修验房等相关知识的业主,在选择验房公司时,可以咨询是否有售后服务,售后保障是一家正规公司必备的,这样后期出现问题便于划分责任。

(贾蔚然)
据《山西晚报》

