

晨报记者 荀澄敏

百平方米新房检验费 600 元，你愿意花这钱吗？都说中国人对家有一种执念，在大都市里拥有一套真正属于自己的房子，更是很多人的“安居梦”。日盼夜盼的新房，当业主验房时“精装修”却成了“惊装修”，越来越多的业主选择了“验房师”来“体检”新房。

面对这份“体检报告”，开发商认吗？事实上，正是新房购买合同上的一则“非人为因素损坏的无条件保修”条款，意外促成了新职业——验房师。也就是说，只要是具备资质的验房报告，就能敦促开发商进行修缮。

那究竟是什么样的人从事这份工作？这份工作的收入待遇又如何呢？新兴职业背后又有着怎样不为人知的故事呢？最近，“验房师”更是作为房地产领域唯一的新增职业被正式纳入 2022 年版职业分类大典，这份看似新奇的职业，未来也将越来越多地走入普通人的生活。



验房师在寻找工具准备验房

/受访者供图

百平方米收600元，请验房师值不值

■被纳入职业分类大典，成了“正规军” ■验一套一般需2小时，会出具报告要求修缮

消费者：报告指出四五十处问题

“80后”的陈女士刚需置换，前年买了新房。今年到了交房的时候，除了带上自己的家人看看房子之外，她还找了一个验房师。

当陈女士的家人们都忙着在客厅、房间、卫生间里随便转转时，验房师却打开了一个大箱子，拿出了各种各样的工具，准备开始验房。从入门玄关开始，便从下到上仔细测量墙面是否平整垂直、房间里的设施是否完好无损、卫生间里的马桶是否安装无误……

“都说外行看热闹，内行看门道。”新房精装修的各种问题屡见不鲜，陈女士说，也是在朋友介绍下请了验房师，100平方米不到的两房，验房师用了整整两个小时的时间，对每一个房间、每一个角落进行了检验，每一处问题都拍照片“记录”了。

隔天，陈女士便收到了一份来自验房师的验房报告，总共详细记录了四五十个问题，检测内容包含门窗套、墙地砖、水电踢脚线等等。“太值了！一次验房花费为600元。”陈女士介绍说：“很多问题都是自己没法看出来的，有图有问题的验房报告交给开

发商整改后，我还能一一对照来看有没有改好。”

根据房屋面积大小不同，验房师的收费标准不太一样，按照100平方米每次600元来看，陈女士就觉得非常值得：“我们一辈子也不会买几套房，每一套对个人而言，都希望能够尽善尽美。验房花费不多，真的能看出真问题来，最终改善的还是自己的居住质量。”

同样作为新业主，像陈女士这样带着验房师来看新房的业主，并不在少数。“验房”俨然已经成为买房后的第一刚需：“现在验房师的资质良莠不齐，要找到一个好的验房师，还真的不容易。”陈女士的一些邻居就在网络找了免费验房师，没想到他们免费验房的目的就是为了推销软装设计……

随着验房师这一新兴职业的认可，越来越多的业主希望能够建立起行业标准。“我们知道哪里去买房、哪里去卖房，但绝大多数的验房师，还是通过朋友推荐。”陈女士表示：“如果有专门的验房师资源平台，大家能够很快很好地找到对的人。”

验房师：工作门槛不高收入不错

最初一批“验房师”大多由建筑行业的监理、装修公司的包工头转型而来，上海会捷工程的“80后”王丰（化名）就是其中之一，他已经从事验房工作10年之久，“十年前到上海来打拼，就进入了建筑行业，当时就有熟悉的老客户会让帮忙来检验其他新房子”。

凭着多年在建筑行业摸爬滚打的经验，王丰敏锐地感觉到这是一种新的需求，“十年前，大家对验房的认知和接受程度大概只有10%。”于是，王丰一边做日常工作一边接单验房需求，每年验房的订单量都以10%左右的速度在增长。直到前两年开始，王丰便成了全职验房师。

这究竟是一份怎样的职业呢？王丰介绍说，验房师就像是房子的“全科医生”，土建、装修、机电、水暖等模块都得了解。有时为了保证专业性和效率，验房甚至由一个团队完成：主验房师、副验房师、记录员等人，共同为客户的房子把好关。

事实上，“验房师”这一职业是房地产行业兴起所带来的新需求。近年来，房地产领域建造标准和规范体系日益完善，但市场上住房质量问题频发，规划随意变更、配

套设施缺少斤两等行业通病依旧存在。

“经过十年的发展，整个市场已经非常成熟了，特别是上海的新房市场，客户对房子入住的安全和舒适度都有了很高的要求。”王丰说，“因为做过建筑行业，我们更知道要着重看哪些地方，响鼓锤检测黏合质量，靠尺检测墙面、瓷砖是否平整垂直，激光标线仪检测地面与顶面的水平度……”

检验房子的方方面面和角角落落，其实既是脑力活更是体力活，一套100平方米的房子验房一般需要一个半小时到两个小时，如果更大的房子则需要几个验房师分工合作。

王丰介绍说，验房师的工作也分淡旺季，主要是根据上海新房交房的时间，每年三到五月、九到十二月都是旺季。

最近一段时间，王丰几乎每天都排满了，每天最多的时候检验四套新房。“作为新兴的职业，我最大感受就是忙的时候很忙，空的时候很空，收入平均下来每个月八九千。”王丰表示，随着新职业的认可，更加看好验房这个市场，希望整个行业能够更加规范化可持续地发展。

[专家声音]

将建立职业标准 会带动行业转型

据了解，我国的城镇化进程还在进行中，未来仍有约2.1亿人进入城市生活，每年仍将有数亿平方米规模的新增住房，此外城镇住房存量规模在不断扩大，因此“验房师”的市场潜力巨大。

“验房师”新职业的确立，还可以打开新的就业空间，吸纳更多人员就业，尤其是能够吸纳因房地产发展模式转变需另谋职业的房地产销售、经纪、物业、建筑装修产业工人等。与其他人相比，他们成为“验房师”具有先天的专业性优势。

上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为，我国新建住房会持续增加，特别是近年精装修交付项目占比越来越大，普通购房者对交付标准和合格标准越来越难把握，请专业人士进行收房验收，市场需求大，并有增长的趋势。因此新职业“验房师”应该说是“应运而生”，作为专业人士从第三方客观检验的角度，对房屋进行验收，检验施工缺陷、是否影响使用等等是非常必要的。

如今，“验房师”也将建立国家职业标准，进一步规范行业，提高准入标准。崔光灿表示，与此同时“验房师”还可以拓宽更大的就业空间，拓宽行业发展空间，与建筑、房地产行业相关的工作人员都可以通过学习考证，成为更加

职业的“验房师”。

其实，“验房师”市场也存在良莠不齐的现象。有些从业人员没有经过相应的培训，也没有相应的资质，因此提供的服务存在较大差距。近日，人社部职业技能鉴定中心、中国房地产业协会联合启动了《验房师国家职业标准》编制工作，这也意味着未来这个行业将越来越成熟和规范。

“现在验房主要是检验新房，未来有可能二手房装修也可能带动验房产业。”在崔光灿看来，检验房屋质量、装修质量，都是一种新的刚需。居民业主并非专业人士，就需要专业人士来做好鉴定工作。未来随着职业发展，验房师的工作也不再局限于收房后验房，甚至还可以在施工现场，对装修过程进行全程质量监管。

新职业除了能带动新就业之外，还能带动传统行业转型。崔光灿表示，目前最关键的是要建立行业标准，使行业规范发展有据可依，防范种种不规范行为。当行业走向规范化后，尝试参照房地产经纪行业实行黑名单或星级名单制度，将严重违反职业标准的验房师列入黑名单，取消其从业资格。这样才能促成整个行业的健康发展，也能最大程度保障消费者的利益。

<p>物资回收</p> <p>为民调剂</p> <p>本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具、新旧字画、名人信札、旧书碑帖、连环画、邮票、钱币、像章、旧瓷、旧玉、紫砂、竹木牙雕、文房用品、及其它古玩杂件、名贵酒类、阿胶、工艺品等。</p> <p>徐汇区宛平路1号(近淮海中路) 63232582 13701722984 沙先生</p> <p>梅龙镇广场双层停车设备 保养维修服务招标公告</p> <p>投标公司须成立满3年，注册资金满伍佰万，需提供《特种设备安装改造维修许可证(起重机械)》和营业执照复印件。领标书时间：12月9日、12日-13日，地址：南京西路1038号904室 梅龙镇广场物业部，62187878-308，王小娟。</p> <p>综合分类</p> <p>《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告 投放热线：22895373</p>	<p>知名 绿洲 口碑好 成功率高</p> <p>地址：九江路619号1366室 注册号：310113000212598</p> <p>由高级婚介师董老师全程服务到满意</p> <p>C6318 美丽幼儿园教师女 43岁未婚肤白漂亮父母亡开厂家境优资产雄厚至今单身急寻年长的健康男士(女付)63337606</p> <p>C6319 独居淮海路洋房中西医退休女 68岁丧偶肤白显年轻有多房条件优孤独急寻 88岁内通情达理先生速婚(女付)53833358</p> <p>C6320 海归女 58岁未婚肤白有女人味独居豪宅富有孤独急寻年长的爱干净男士(女付)63337606</p> <p>C6321 急寻共同管理男美丽女总 53岁未婚开厂多年资产雄厚真心寻 78岁内男帮我(女付)53833358</p> <p>C6322 可家访独居洋房党员女军医退休 78岁丧偶无孩有多套电梯房寻 93岁内男(女付)63337606</p> <p>声明</p> <p>上海闵行后勤管理有限公司 工会委员会遗失法人资格证正副本，统一社会信用代码：81310112MC216191X8，声明作废。</p>	<p>物资回收</p> <p>为民调剂</p> <p>本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具、新旧字画、名人信札、旧书碑帖、连环画、邮票、钱币、像章、旧瓷、旧玉、紫砂、竹木牙雕、文房用品、及其它古玩杂件、名贵酒类、阿胶、工艺品等。</p> <p>徐汇区宛平路1号(近淮海中路) 63232582 13701722984 沙先生</p> <p>梅龙镇广场双层停车设备 保养维修服务招标公告</p> <p>投标公司须成立满3年，注册资金满伍佰万，需提供《特种设备安装改造维修许可证(起重机械)》和营业执照复印件。领标书时间：12月9日、12日-13日，地址：南京西路1038号904室 梅龙镇广场物业部，62187878-308，王小娟。</p> <p>综合分类</p> <p>《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告 投放热线：22895373</p>
--	---	--