

房屋查验从业人员培训教材
房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房专业实务

YANFANG ZHUANYE SHIWU

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军 主 编
王清华 赵太宇 闫 钢 副主编



中国建筑工业出版社

 房屋查验从业人员培训教材

房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房专业实务

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军 主 编

王清华 赵太宇 闫 钢 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

验房专业实务 / 王宏新等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 12

房屋查验从业人员培训教材

ISBN 978-7-112-19780-4

I. ①验… II. ①王… III. ①住宅—工程质量—工程验收—技术培训—教材 IV. ①TU712

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第213586号

本书是房屋查验从业人员培训教材之《验房专业实务》分册。全书详细讲述了验房流程、常用工具及方法、毛坯房和精装房的验点、验房顺序、作业标准、验房报告及范例、常见问题等内容, 是实操性极强的专业实务。验房师掌握了这些专业知识, 就可以进行实地验房工作。

本书供有志于成为验房师的专业人士、第三方验房机构从业人员、房屋查验与检测人员提高业务技能学习参考, 也适用于本领域大专、职业院校专业教材, 以及广大验房企业经营管理者、相关行业行政管理者作为其重要参考。

责任编辑: 赵梦梅 封毅 毕凤鸣 周方圆

责任校对: 王宇枢 李美娜

房屋查验从业人员培训教材

房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房专业实务

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵军 主编

王清华 赵太宇 闫钢 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点图文设计有限公司制版

大厂回族自治县正兴印务有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 8½ 字数: 178千字

2017年9月第一版 2017年9月第一次印刷

定价: 39.00元

ISBN 978-7-112-19780-4

(27033)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

◆ “房屋查验从业人员培训教材” 编委会

编委会主任

冯 俊 中国房地产业协会副会长兼秘书长

童悦仲 中国房地产业协会名誉副会长

主审

吴松勤 原建设部质量安全司质量处处长

原中国建筑业协会工程建设质量监督与检测分会会长

《建筑工程施工质量验收规范》88 版、2001 版主编及培训教材主编

编委会成员

李 奇 中国建设教育协会副秘书长

李 晏 房咚咚验房机构董事长

刘新虎 北京顶秀置业有限公司董事长

马 越 保利北京地产副总经理

宋金强 武汉验房网啄屋鸟工程顾问有限公司总经理

王宏新 北京师范大学政府管理学院教授、副院长

王清华 山东名仕宜居项目管理有限公司总经理

翁 新 远洋集团客户总监

杨志才 上海润居工程检测咨询有限公司联合创始人

闫 钢 上海润居工程检测咨询有限公司联合创始人

赵 军 江苏宜居工程质量检测有限公司执行总裁

赵庆祥 北京房地产中介行业协会秘书长

赵太宇 广州市啄木鸟工程咨询有限公司总经理

赵 伟 北京洋浩达验房有限公司总经理

主 编

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军

副主编

王清华 赵太宇 闫 钢

参编单位与人员

北京师范大学房地产研究中心：高姗姗、孟文皓、邵俊霖、席炎龙、周拯

北京房咚咚验房机构：张秉贺、邱立飞、刘晓东、张亚伟、刘姗姗

广州铁克司雷网络科技有限公司：王剑钊

江苏宜居工程质量检测有限公司：赵林涛、姜桂春、陶晓忠

上海润居工程检测咨询有限公司：周勇、沈梓煊、张所林

参与审稿单位与人员

长春澳译达验房咨询有限公司：张洪领

河南豫荷农业发展有限公司：杨宗耀、王军

汇众三方（北京）工程管理有限公司：李恒伟

江苏首佳房地产评估咨询事务所徐州分公司：姬培清

山东淄博鲁伟验房：曹大伟

西安居正房屋信息咨询服务：王林

珠海响鼓锤房地产咨询有限公司：刘奕斌

前言◆◆◆

Preface

从酝酿、准备，到组织、撰写，再到修改、润色，直至最终定稿，历时6年之久，中国验房师终于有了自己成体系的行业与职业系列培训教材！

验房师产生于20世纪50年代中期的美国，到20世纪70年代早期，验房被众多国家纳入房地产交易中成为重要一环，由第三方来承担验房职能已成为西方发达国家惯例。如美国，普遍做法是委托职业验房师对准备出售或购置的住宅进行检验、评估，目的是买卖双方全面了解住宅质量状况。在法国，凡房屋交易前必须由验房师对房屋进行检验，出具验房报告才能进行交易。当前，发达国家验房已步入专业化、标准化、制度化和精细化发展阶段。

十多年前，国内开始出现“第三方验房”、“民间验房师”等验房机构，验房业作为第三方市场力量的出现，有着客观、深刻的市场和社会背景。当房屋质量问题频频发生，第三方检测与鉴定机构介入房屋交易过程，为买卖双方提供验房服务，可以减少交易纠纷，提高住房市场交易效率，促进经济社会可持续发展。它们实际上是顺应市场需要、为购房者服务、为提升新建住宅工程质量服务的新型监理、服务咨询机构。行业发展之初，由于长期受到现行体制的排斥，不受开发商和政府“待见”而无法获得其应有的市场地位，数以千计的“民间验房师”无法获得政府部门认可的职业与执业资格，然而他们却在购房者交付环节中的权利维护、新建住宅工程质量的保障与提升中作出了很大的贡献。

验房业是社会竞争激烈和社会分工日益细化的产物，是国家对第三产业的支持力度不断加大的结果，同时也是房地产行业健康、和谐、持续发展的必然要求。在我国房地产市场经历了持续高温后逐渐向质的提升转型趋势下，验房业发展有望步入市场化、规范化和制度化发展轨道。然而，从业人员水平良莠不齐，各地操作缺乏统一标准，无疑也阻滞了行业的顺畅发展。

2011年，由我与赵庆祥主编的《房屋查验（验房）实务指南》由中国建筑工业出版社出版。该书出版后，成为中国验房行业的第一本培训教材，被国内相关培训机构作为验房师培训指定教材。又经过六年来验房业理论与实践发展，这套“房屋查验从业人员培训教材”（以下简称为“丛书”）终于摆在了广大读者面前。“丛书”包括以下五本分册：

《验房基础知识》包括导论、房屋基础知识、组织与人力资源、运营与管理、行业发展以及国际视野五部分，旨在将验房、验房师、验房业相关的基本概念、基础理论与实践状况进行系统总结与梳理，为验房师从事验房职业与验房企业经营管理打下扎实的理论基础。

《验房专业实务》详细讲述了验房流程、常用工具及方法、毛坯房和精装房的验点、验房顺序、作业标准、验房报告及范例、常见质量问题等内容，是实操性极强的专业实务。验房师掌握了这些专业知识，就可以进行实地验房工作。

《第三方实测实量》定位于工程在建全过程，第三方验房机构针对项目工程过程中每个节点，区分在建工程和精装工程，分部分项进行质量及安全抽查、把控。内容包括概述、土建工程篇、精装工程篇、常见问题及典型案例、常用文件及表式。主要以表格的方式呈现，每个节点都包括指标说明、测量工具和方法、示例、常见问题、防治措施、工程图片等，清晰明了。

《第三方交房陪验》针对开发商头疼的交房环节，细致讲述了第三方验房机构如何辅助开发商进行交房工作、提高业主满意度和交房收楼率。全书从关注业主需求的“业主视角”入手，详细讲述了交房方案、交付现场规划、交付流程、答疑、材料准备、风险检查、模拟验收等内容。图文并茂，轻松活泼。

《验房常用法律法规与标准规范速查》作为验房师的必备辅助资料，收录了验房最常涉及的法律法规和标准规范，同时为了便于查找，还按查验项目类别，如入户门、室内门窗工程、室内地面工程等进行了规范索引，以便读者更快定位到所需的规范条文。

需要特别指出的是，本套丛书中提到的“毛坯房”其实应该叫做“初装修房”，其与“精装修房”相对应，是新房交付的两种状态。因业内习惯称之为“毛坯房”，为便于理解，本套丛书相关知识点采用“毛坯房”这一说法。

本套丛书旨在打造中国验房师培训的职业教材同时，也适用于本领域大专、职业院校专业教材，以及广大验房企业经营者、相关行业行政管理者的参考。

丛书的出版，得到了中国房地产业协会副会长兼秘书长冯俊先生、中国房地产研究会副会长童悦仲先生，以及原建设部质量安全司质量处处长、原中国建筑业协会工程建设质量监督与检测分会会长吴松勤先生的大力支持，他们认真审稿、严格把关，使丛书内容质量上了一个新的层次。也感谢中国建筑设计研究院原副总建筑师、中国房地产业协会人居环境委员会专家委员会专家开彦先生对验房行业发展的关心和指导，让我们不忘初心，砥砺前行。

感谢为本套教材出版奉献了大量一手资料的江苏宜居工程质量检测有限公司、上海

润居工程检测咨询有限公司、北京房咚咚验房机构、山东名仕宜居项目管理有限公司、广州啄木鸟工程咨询有限公司等机构；尤其感谢江苏宜居工程质量检测有限公司赵军总裁和上海润居工程检测咨询有限公司杨志才总经理二位，他们是中国验房行业的真正创始者和实践先行者，也是行业热爱者、坚守者、布道者，二位在繁重的工程管理与企业管理的同时，承担了主编一职，参与了策划、编写全程，积极联系、协调同行，还担任主讲教师参加到行业培训第一线，为丛书的出版和行业人才培养倾注了大量心血；特别感谢中国建筑工业出版社房地产与管理图书中心主任封毅编审的大力支持，没有她的支持与帮助，出版这套丛书是难以想象的。最后，还要衷心感谢为丛书审稿的各位领导、专家和行业同仁，丛书的出版凝结了全行业的力量和奉献！

本套丛书在编写过程中，还参考了大量的文献资料，其中有许多资料几经转载及在网络上的大量传播，已很难追溯原创者，也有许多与行业相关技术标准紧紧联系，很难分清其专有知识产权属性。在此，我们由衷感谢所有为中国验房行业奉献的机构与人士，正是汇聚了大家的知识，这套教材才实现了取之于行业、用之于行业的初衷，也真正成为中国验房行业的集体成果。“开放获取”趋势正在成为全球数字化知识迅速增长、网络无处不在背景下的时代潮流。当本丛书付梓出版这一刻，就对所有读者实现开放获取了。对本丛书知识富有贡献而未能在丛书中予以体现的机构或人士，请与我们联系。同时，欢迎广大同行们对丛书的错漏不足之处批评指正，以便我们及时修订完善，使其内容更加实用，更好地为行业服务！

奔梦路上，不畏艰难。让我们共同为住宅工程质量不断提升、人类可持续的宜居环境不断改善的梦想而努力奋斗，一起携手共同推动中国验房行业快速、健康和可持续发展！

王宏新

2017年9月于北京师范大学

目录◆◆◆

Contents

第一部分 验房概述

1	验房定义和内容.....	1
1.1	什么是验房.....	1
1.2	验房流程与内容.....	1
2	验房意义和作用.....	2
2.1	避免交易双方信息不对称.....	2
2.2	避免交易双方彼此不信任.....	3

第二部分 验房流程

3	预约与准备.....	5
3.1	第一步：接待业主与接受业主委托.....	5
3.2	第二步：业主准备.....	5
3.3	第三步：验房师准备.....	6
3.4	第四步：签订委托协议.....	7
4	实地查验流程.....	7
4.1	第一步：与业主见面，简要说明.....	7
4.2	第二步：资料查验.....	7
4.3	第三步：小区环境查验.....	7
4.4	第四步：单元门洞查验.....	7
4.5	第五步：室内初步查验.....	7
4.6	第六步：室内建筑部分查验.....	8

4.7	第七步：室内设备部分.....	8
4.8	第八步：室内装修情况查验.....	8
4.9	第九步：其他部分查验.....	8
4.10	第十步：总结确认实地查验.....	8
5	后续工作.....	8
5.1	第一步：结算费用.....	8
5.2	第二步：准备房屋查验报告材料.....	8
5.3	第三步：撰写报告.....	9
5.4	第四步：报告交付业主.....	9
5.5	第五步：整理存档.....	9
5.6	第六步：客服回访.....	9
	小贴士.....	10

第三部分 实地查验

6	常用工具及查验方法.....	12
6.1	常用工具.....	12
6.2	查验方法.....	23
7	查验范围及查验原则.....	24
7.1	可以查验的五大原则.....	24
7.2	不予查验的四大部位.....	25
8	验什么——验点.....	26
8.1	毛坯房查验验点.....	26
8.2	精装修房屋查验验点.....	30
8.3	二手房查验验点.....	33
9	怎么验——作业标准.....	36
9.1	验房顺序.....	36
9.2	楼宇公共配套设施.....	36
9.3	楼宇配套设备及机房.....	38
9.4	室外.....	40

9.5 楼、地面.....	41
9.6 墙面.....	42
9.7 顶棚.....	43
9.8 结构.....	43
9.9 门窗.....	44
9.10 电气.....	45
9.11 给水排水.....	47
9.12 供暖、通风与空调.....	48
9.13 附属间.....	50
9.14 其他.....	50
小贴士.....	51

第四部分 验房报告

10 《房屋实地查验报告》范本.....	54
10.1 《房屋实地查验报告》介绍.....	54
10.2 《房屋实地查验报告》说明.....	54
10.3 《房屋实地查验报告》范本.....	55
11 《房屋实地查验报告》示例.....	71
11.1 《毛坯房验房报告》示例.....	71
11.2 《精装房验房报告》示例.....	77
小贴士.....	83

第五部分 智能家居的查验

12 智能家居的查验.....	84
12.1 新风系统的功能及查验.....	84
12.2 地源热泵空调的查验.....	84
12.3 智能家居的查验.....	85

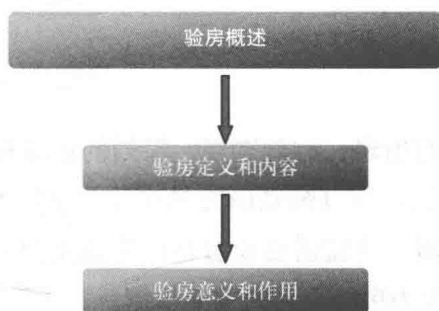
第六部分 常见质量问题

13 验房常见问题	86
13.1 渗漏.....	88
13.2 裂缝.....	90
13.3 空鼓.....	95
13.4 墙体不垂直.....	98
小贴士.....	100

附录

附录一 房地产相关概念	102
附录二 房屋建筑学相关知识.....	110

第一部分 验房概述



1 验房定义和内容

20 世纪 50 年代以来，随着西方发达国家房地产交易量持续上升，特别是二手房市场交易空前活跃，许多由买卖双方交易时对房屋现状确认不清而导致的后续纠纷逐渐增多。在此背景下，“验房”成为人们在房地产交易过程中必不可少的环节之一。

1.1 什么是验房

验房 (Home Inspection) 又称房屋查验，是房地产交易过程中对房屋状况进行第三方检测与鉴定的一种行为。它是通过对房屋各主要系统及构件（包括结构、装修、设备及附属装置）的当前性状进行检测，以确认房屋状态、检测设施性能、提供鉴定报告，从而协助顾客进行房屋交易的过程。

1.2 验房流程与内容

验房通常需要 2 ~ 3 小时 (100m²)，根据房屋的类型、大小有所不同。验房师按照房屋查验行业标准对房屋从上到下，由里到外检查一遍，其中包括检查室外场地、屋面、地下室、各楼层、阁楼、水电设施，并开动配套设备等，最后会将一份书面报告交给顾客。在验房过程中，顾客及代理经纪最好能够全程跟踪，这样，可以和验房师及时讨论一些问题，并会了解到许多房屋维护保养知识和一些设备的操作使用方法。

具体来讲，完整的验房工作要完成以下三方面主要内容：

第一，确认房屋状态，用定量的数据和定性的语言描述房屋即时状态。

第二，检测设施性能，检查房屋内各种设施是否具有完整功能。

第三，出具验房报告，为交易双方提供以独立第三方身份填写的验房报告。

2 验房意义和作用

验房作为第三方市场力量的出现，有着客观、深刻的市场和社会背景。一方面，消费者缺乏建筑及房地产专业知识，难以辨别所交易房屋的性能好坏；另一方面，交易双方彼此不信任也增加了交易障碍，这就需要验房师作为独立的第三方，对交易时点的房屋性状进行客观判断，并以此作为房屋交易的重要依据。

2.1 避免交易双方信息不对称

信息不对称是指市场上不同交易主体所拥有的信息量是不同的，即某些参与者拥有信息，而另一些参与者不拥有信息，或是一方拥有的信息多，另一方拥有的信息少。信息不对称是导致市场失灵的主要原因之一，会阻碍市场配置资源效率、影响经济增长与发展。

房屋交易中的信息不对称主要是指卖房者处于信息优势地位，而买房者处于信息劣势地位。在房产交易时，信息不对称现象更加突出。具体而言是指买卖双方对包括房屋质量、产权性质等内在属性所拥有信息的差异性，一般来说，房屋卖主其对房屋的质量、产权属性等状况非常了解，而买主却知之甚少，信息不对称。信息不对称会导致如下后果：

第一，房屋交易中的“逆向选择”。“逆向选择”是指在买卖双方信息非对称的情况下，差的商品总是将好的商品驱逐出市场，即拥有信息优势的一方，在交易中总是趋向于做出这样的选择——尽可能选择有利于自己而不利于别人。以二手房的交易来分析这个问题。在二手房交易过程中，处于信息劣势地位的买房者由于缺乏对房屋评估的专业知识，往往会根据二手房市场中所售房屋的平均质量给出买价，而卖主则根据买方的出价来提供低于买方出价的质次二手房，而那些高于买方出价（或高于二手房平均质量）的优质二手房会选择退出市场，从而使得二手房市场充斥着大量的次品。在现实中，我们可以看到卖房者出售的二手房多为楼层、朝向、结构不好或区位较差的房屋。

第二，引发交易纠纷。房产交易中的信息不对称还引发了各种类型的交易纠纷。与买房者相比，卖房者更清楚房屋的真实产权和质量性能状况，如果他不向买房者提及上述状况或是故意隐瞒房屋的真实产权状态，买房者很容易忽略上述情形。最后往往造成

买卖合同已签订、买方首期款也已支付给业主后，在办理产权过户或使用过程中，才发现房屋有产权或质量缺陷，由此给买方造成很大的损失。

因此，建立专业的房屋质量评估检验机构很有必要。通过建立科学、标准的房屋质量评估检验机构，对房屋质量予以检测与鉴定，从而可以有效解决新房市场收房纠纷和二手房交易过程中“逆向选择”问题。购房者根据专业评估机构出具的房屋质量检测报告作出交易决策，避免交易纠纷。

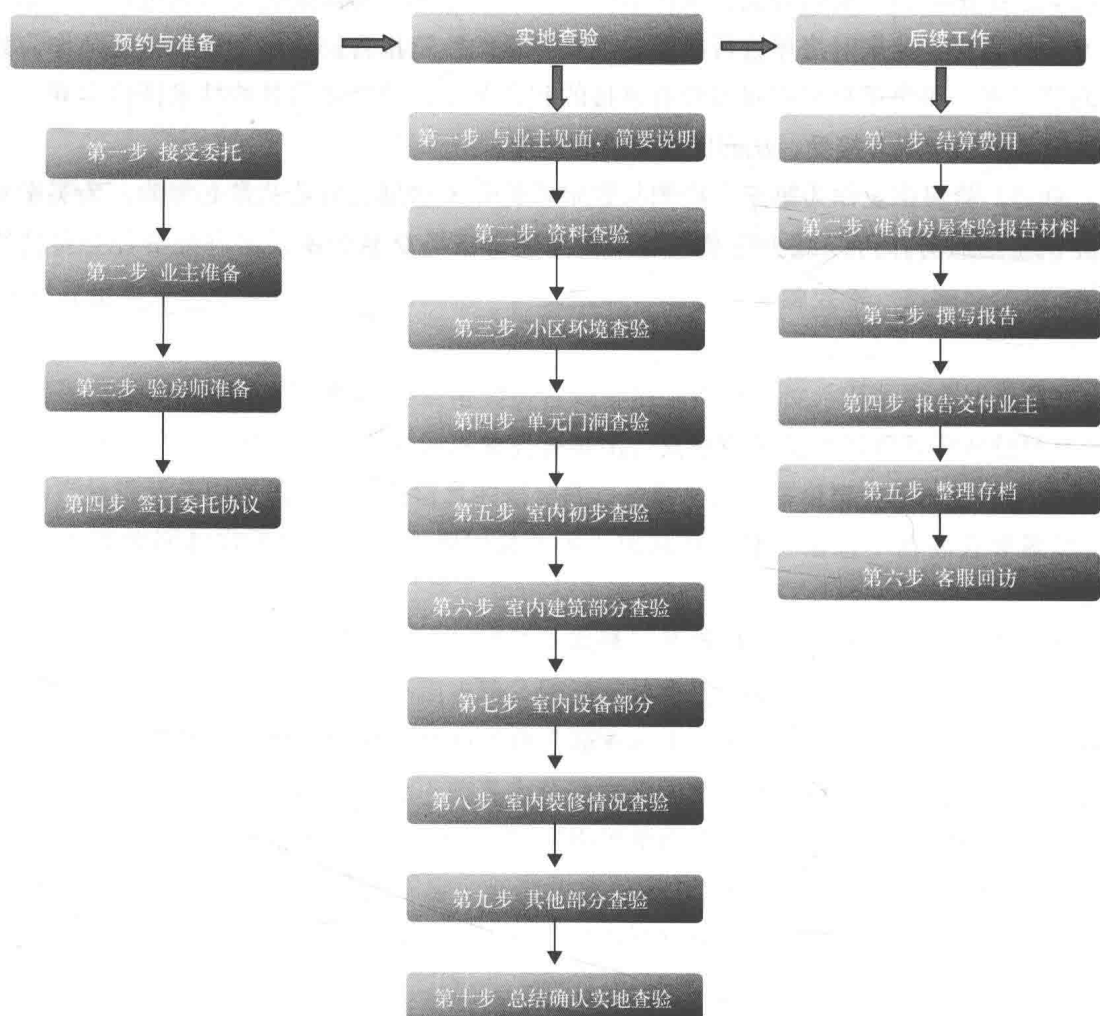
2.2 避免交易双方彼此不信任

房屋交易过程中，购房者、租赁者等往往缺乏建筑专业背景，无法对房屋质量进行客观、公正、全面的评判。同时，房屋交易的买卖双方多互不相识，彼此的信任很难马上建立，在房屋的质量问题上，往往难以达成一致意见。为保证交易顺利进行，就需要请专业的验房企业来对房屋进行检验，出具科学的检验报告。验房企业和验房师作为独立的第三方，和房屋及买卖双方没有直接的利害关系，对房屋质量的技术评价客观、公正，容易被买卖双方接受，从而促成交易的达成。

总之，验房企业作为第三方检测与鉴定机构介入房屋交易是非常必要的，为买卖双方提供验房服务，可以减少交易纠纷，提高住房市场交易效率，促进经济社会可持续发展。

第二部分 验房流程

验房行业在我国还是一个新兴行业，人们对它的工作性质、内容和方式还很不了解。特别是验房程序和规则，在全国范围内还没有一个统一的标准，许多验房纠纷时有发生。因此，通过考察全国主要城市验房行业的程序和规则，经过提炼和整理，归纳出房屋实地查验的基本程序，包括如下三部分，共二十步。



3 预约与准备

在实际查看房屋之前，验房师要跟业主进行事先联系，以确定好实地查验时间。同时，验房也应通过电话等方式对房屋性状进行大致了解，以决定查验时所需的各种资料、工具及其他所带物品。

在正式实地验房之前，验房师主要需要做好预约与必要的准备。

3.1 第一步：接待业主与接受业主委托

预约阶段的首要任务是接受业主委托。此时，业主可以通过电话或其他方式，与验房师取得联系，约定验房时间，提供初步信息，做好验房准备。

而作为验房师，在接待客户或接听客户电话时，要做到礼貌待客、诚信待人。具体来说，有如下几点需要注意的地方。

电话接待客户注意事项：

- (1) 电话铃响三声内接听；
- (2) 始终保持热诚、亲切、耐心的语音语调；
- (3) 注意说话的音量，传递出必要信息；
- (4) 回答问题要准确流畅；
- (5) 后挂电话，留下快乐的结尾；
- (6) 尽量留下客户电话；
- (7) 如代接电话，应及时反馈给相应的同事，并叮嘱其回电。

递送名片注意事项：

- (1) 忌过早递名片；
- (2) 忌将过脏、过时或有缺点的名片给人；
- (3) 忌将对方的名片放入裤兜或在手中玩弄或在其上记备忘事情；
- (4) 忌先于上司向客户递名片；
- (5) 应双手接过对方的名片；将名片递给对方时应双手，至少也是右手，且印有名字的面应朝上正对客户。

3.2 第二步：业主准备

一旦与验房师确定了房屋查验的时间，业主就可以根据验房师建议，做好如下准备。

第一，提前准备好小区、房屋的通行证件、各类房屋钥匙，以避免房屋查验时有房