

为什么要验屋

康富验屋 刘宏伟

我们在购屋置业过程中是否需要验屋，乃至对长期拥有的物业，自住的房屋需不需要请专业人氏检验。这恐怕是每一个人都曾经思考过的，笔者作为验屋师也经常会被朋友问起这样的问题，每一次的回答也都被朋友玩笑说，“你是干这行的，当然是这么说”。然而每次的解释都会得到朋友的认可。因此，这里以从业者的角度将验屋的原由总结出来，与读者分享，共同探讨。

首先是认识问题，我们在原居地基本熟悉了钢筋混凝土的公寓，而本地以木结构为主，两者有很大不同（篇幅所限，两种结构的比较笔者会另文详述，也欢迎登录 www.comforthomereview.com 查询更多资料），所以在原居地购房基本不用操心结构、材料、工程质量问题，即便旧屋的维修保养好像也不是非常重要。换言之，即便有问题，客户也没太多选择，而且受伤害的是客户群，因此验房对单独客户来说比较陌生，发生问题后往往会业主集体直接进入法律程序。当然目前大陆也出现验房服务，但多偏重于材料健康环保。在本地置业，且不说很多客户会选择旧屋，其保养情况参差不齐，即便新房，由于建商良莠不齐，时常只建一栋房子出售，虽然政府有明确的建屋标准也有相关检查，但多偏重于安全隐患，对很多细节还是要业主自己操心的，这些琐碎常常就决定了物业的价值高低，以及潜在维护保养的花费。

其次，通过验屋会发现物业存在的主要缺欠，帮助客户根据自己的经济能力和近期修缮需要的花费作理性判断，也帮助交易各方对物业做出客观的评价，有益达成共识。客户在寻找理想的房产时，要面对大量信息和压力，即便很了解房屋，通常会忽视一些即使很明显的状况。举个不恰当的例子，正如情人眼里出西施，而验屋师正是婚前检查的医生，会将二人客观情况呈现给客户，从而作理性的决断。

再次，验屋可以使客户或现有屋主增加对物业的了解，发现的小问题可以得到及时的维修，避免状况恶化造成更大花费，这一点不同于包商，比如我们看到屋顶问题，可能提醒屋主观察或者必要维修，可以再用 5 年，而包商可能直接建议换新；笔者在验屋时曾经遇到过住了 6 年的屋主竟然不知

道水的总截门在那里，很幸运的是他在此期间没有爆水管，否则会造成很大损失。

总之，验屋不仅是要找出主要缺欠，笔者作为业者更希望通过验屋会让屋主了解一般日常维护的程序，让您的物业保值增值。

Comfort Home Review