

日入千元的验房师究竟做些啥? 看记者体验—— 你的新房,我来“找茬”

本报记者 方臻子

拿到收房通知,你会想到谁?在杭州,80%的业主会请验房师来帮助收房。近年来,随着精装房成为市场主流,住宅工程质量成为大家关注的焦点,验房市场规模逐年扩大。人社部印发的《中华人民共和国职业分类大典(2022年版)》,“验房师”作为房地产领域唯一的新增职业被正式纳入。

验一套房只要两三个小时就能赚到几百元,一天可以赚上千元,验房师收入十分可观。同时我们也曾听到“某某楼盘验房被打”的消息……这个专门“找茬”的新职业,引起了很多人的好奇心。近日,我作为杭州“唯吾验房”验房师贺文志的小助手,体验职业验房师的一天。

两小时验出近30处毛病

周六上午9时,我们来到位于杭州萧山西港的某新交付楼盘,今天要验的4套房子都在这里。

交付,是住宅质量矛盾的集中爆发期。“这个楼盘,有点意思。”路上,贺工讲起一件“趣事”:这个楼盘其实1个月前就交付了,可开发商交房当天的一番“操作”,却让业主集体拒绝收房。“一般都是先验房再办手续,可这里的开发商却要求业主先办手续交钱再验房,双方就僵在了大门口。”那天,他在寒风里等了一天,一套都没验成。

“现在,业主陆续妥协了。”说着,贺文志从后备箱取出一只硕大的工具箱,一把梯子,穿上了印着公司名字和小程序的工作背心。在小区门口,我们跟第一户验房的业主接上了头。这名年轻女孩告诉我,贺文志是邻居推荐的。

一进门,贺文志就直奔电表箱,先把电源全部推上,接着打开空气能、地暖等,一系列操作行云流水。“这些设备运行起来很慢,像地暖起码要1个多小时才能看到温度变化,所以要早点打开。”

他打开工具箱,里面既有卷尺、水平仪等常见工具,也有不少我叫不出名字的专业仪器。见我好奇,贺文志一一介绍起来:查看墙面平整度的强光手电、检查墙面垂直度的激光水平仪、测插座电路的相位仪、查网线的寻线仪、测地面湿度查漏水的含水率检测仪、检测地暖以及管道渗漏水的红外热成像仪……

除了专业工具,验房师的绝活还是用眼睛看、用耳朵听。“他拿起检查空鼓的验

房锤——一个圆头的金属棍,“我还备了两把,因为每个月就要用坏好几个。有次去验一套毛坯别墅,一天就敲坏三四把。”

讲解完工具,他将一红一绿两卷贴纸套在手上:“这是标记纸,贴在有问题的地方。两种颜色,是为了更显眼,胶带的黏性也不一样。”

“找茬”从入户门开始。不锈钢门框上的坑、门上面的划痕,全部贴上标记纸,一个都不放过。“精装修房的问题分两类,一类是感官问题,比如划痕、墙面平整度、石材裂纹、木饰面破损等;另一类是影响使用的,比如渗漏水、墙地砖空鼓、地漏放松不够、管道错位脱节、电器设备故障等。在我看来,后一类更重要一些。”

在洗手间,贺文志把地漏上的盖板拿掉,蹲在地上细查里面的管道有没有对齐或脱节,“管道没对齐,会导致防臭芯安装不上,管道返臭,脱节还会引发渗漏水”。他又打开了浴室柜,发现防漏电的“局部等电位”没有安装。接着,半个人扑出窗口,仔细观察设备平台,还打来一桶水浇在平台上。“我发现这个设备平台上有些积水,要看它的排水状况。”贺文志解释,室外排水口容易被建筑垃圾堵住,导致设备长时间泡水损坏。

从9时进门一直验到11时,厨房、洗手间、客厅、卧室、阳台,每一处空间都不放过,我们找出了大大小小近30处毛病。这还没完,他将问题和整改建议跟业主交代了一遍,拍视频留存,接着又用便携式打印机将长长的验房报告单打了出来,一份交给业主,一份交给开发商的陪验人员,用以对照整改。

“验得真仔细,很专业。”业主告诉我,专业人士“找茬”就是不一样,很多问题作为普通购房者根本看不出来。

“这是个刚需盘,户型面积90平方米到110平方米,一般验一户需要1.5到2小时,面积越大时间越长。总体看,这户装修质量还算可以,属中等水平。”离开这户人家,贺文志拉着箱子快步走向下一户,“我们动作要快了,下一户原本约在10点半。”

找到问题还要给出解决方案

在第二户,贺文志交给我这个“小助理”一项最简单的任务——检查厨房瓷

瓷空鼓。瓷空鼓是装修的常见问题之一。空鼓的瓷砖容易脱落。检查瓷空鼓,



验房师检查入户门。

要拿房锤在瓷砖上敲击,若发出的声响比较沉闷,说明贴得牢实,如果响声清脆,就是空鼓了。

“这个简单,刚才我已经学会了。”我拍着胸脯说。然而没想到,“打脸”来得如此之快:贺文志几分钟就能敲完的厨房,我敲了20多分钟,敲得手臂酸麻、满头大汗。更尴尬的是,我越敲越困惑:为什么每一面墙的声音都不一样?我甚至觉得有一面墙上全是空鼓,只好全部贴上标记纸。

我喊来贺文志“检查作业”。他重新把厨房敲了一遍,看着满墙的标记纸,忍不住乐了起来:“这不是空鼓,是烟道。”他解释,空鼓分表层空、基层空,并且每面墙因为材质、厚度不同,声音也会发生改变,“你首先得了解施工,明白其中的门道,然后多听”。

第一步就受挫,让我体会到验房看似简单,“门槛”其实不低。今年29岁的



验房师工具箱里摆放着各种专业仪器。



记者体验敲空鼓。

贺文志年纪不大却资历很深,从事相关行业近10年。“我学的就是土建,最早做第三方装修监理,以往住宅都是毛坯房,业主找装修公司装修,我就帮业主盯装修公司施工。2016年,浙江开始推行住宅全装修,毛坯房越来越少,我开始转型,现在主要帮业主收房。”

想成为一名合格的验房师,需要有建筑装修方面的专业知识。“找出装修中的问题容易,但验房师更要懂施工,要了解不同工艺的验收标准,这里面的内容就深了。”贺文志说,其中不仅学问很深,“水”也很深,“这个时候,就得靠专业来说话”。

对于验房师来说,一方面要会“找茬”,更要知道怎样整改才正确。比如,贺文志发现吊顶上有一个不太显眼的黑点。“这不是脏,而是里面的钉子生锈,锈迹透出了涂料。”他举着手电筒给业主看,同时叮嘱道,“工程方来整改的时候一

定要盯着,不能只抹一下涂料掩盖了事,不然过段时间依然会有锈点。一定要给钉子做好防锈处理,从根子上解决问题。”

“有时候,施工方会来质问我,为什么认为这是问题。”贺文志拿地砖空鼓打比方,“有些施工方不愿意整改,就会说这不是空鼓,是下面铺设了地暖管道。听起来似乎有点道理吧?但这是欺负人不懂。如果你懂工艺,就知道开发商是在忽悠你。”

工作8小时连午饭都没空吃

就在我们验房时,一名物业陪验人员悄悄告诉我,自己也懂一点施工,也想像贺文志的徒弟,“我想做验房师。”他眼神里带着羡慕,“收入高、自由、轻松。”

验房师一般按照房屋面积收费,“行情”是每平方米3元至5元。我粗略算

了一下,像贺文志这样的“网红”验房师,如果每天都像今天这样验4套房,收入相当可观。“没有没有。”贺文志连连摆手,“这行有明显的淡旺季。另外,因为业主大多会在双休日收房,所以我是平时空、周末忙。这行还跟房地产市场息息相关,像2022年就比上一年差很多。”

“这一行,其实收入跟付出成正比。”他说。的确,这天,我们从早上9时验到下午4时,整整8个小时,午饭都没时间吃。“习惯了。”贺文志说。如果算路上时间,他早上7时许出门,到家差不多要18时,一天在外忙碌要超过10个小时。

但是,作为“网红”验房师,贺文志有自己的“流量密码”。“没订单的时候,我就拍视频、做公众号。”在他的公众号“贺工来了”上,有40多条验房视频,每条都干货满满。“我的客户,除了老客户推荐,很多人是看过视频后找到我的。”

社区团购也是他慢慢摸索出来的“生意经”。“用小区团购的方式开发市场,每户收费比平时低一些,也不用跑来跑去,效率更高。”除此之外,贺文志特别强调,想要成为一名合格的验房师,必须具备极高的职业道德,“这是最重要的”。

验房师,位于业主与开发商矛盾的焦点上。“我们动了谁的奶酪?不是开发商,而是施工方。”这个答案有些出乎意料。“其实在验房这件事上,抵触我们的并不是房产开发商,而是负责承包楼盘装修的装饰公司。为了让我们‘抬抬手、松一码’,他们就想着贿赂甚至威胁验房师。”贺文志告诉我,有时是偷偷塞钱、送礼品,有时是一直跟着让他不要“找事儿”,有时甚至被一群人围着“教育”……

“贪了、怕了,都干不了这一行。”

杭州是全国验房师最多的城市之一,有大大小小几十家验房公司,行业发展比较快,竞争也十分激烈。“验房师主要分为两个‘流派’。一类跟我一样做纯粹的第三方验房服务;还有一类是与一些装修、软装、团购其他产品为主的公司合作,他们将验房作为‘引流’工具,费用极低甚至免费。”

行业要发展,规范是关键。“这个职业被国家认可,对我们、对行业、对购房者来说,都是一大利好。”告别时,贺文志告诉我,他在等国家的职业资格认定出台,“我会在第一时间考证。”



方臻子

24小时内发现197种鸟,记者探寻丽水鸟儿日益变多背后的故事—— 筑造温馨家园 让候鸟常来常往

本报记者 黄彦 通讯员 杨伟丽

鸟儿变多了!很多丽水人如今都有同样的感触。不久前举办的丽水市第三届观鸟邀请赛,24小时内观鸟人一共发现了197种鸟。当时正值初冬时节,发现如此多的鸟让很多鸟友直呼意外。据丽水市鸟类生态保护协会不完全统计,2022年,丽水全市一共记录到了363种鸟。中华秋沙鸭、东方白鹳等9种国家一级保护鸟类也相继在丽水被发现,且次数越来越多。

“人与动物的和谐相处,人是关键。”丽水市野生动物保护协会常务理事李炬介绍,近年来丽水通过加强生态修复、生物多样性保护以及重点区域巡查巡护,不断为各类候鸟筑造起“温馨家园”,让它们能“如约而至”。日前我们走访丽水各地,寻找爱鸟护鸟的故事。

远远地守护着你,就是最好的保护

“九龙湿地公园保安24小时守护小鸟。”听了一位鸟友的建议,我们首先来到了距离丽水市区15公里的丽水市九龙国家湿地公园。九龙湿地是丽水一处连片面积最大、最具代表性的河流湿地,也是“八百里瓯江”最具原生态风貌的江城湿地生态系统。截至去年7月,公园内共发现各种鸟类220种。

“公园里鸟很多,我们要照顾好它们。”刚一走进门,57岁的保安陈惠君就和我们聊开了。作为保安,本身最重要的职责是守护公共财产安全和游客的人身安全,但在这里还要加上一项重要工作,那就是守护各种鸟类的安全。

带上头盔,坐上“小电驴”,我们开始了“守护之旅”。20多个保安分成3个班次,每个班次8小时,全天24小时守护鸟儿。不一会儿,我们就来到了陈惠君值勤的岗位,位于公园北侧的一片芦苇荡旁。路边停好车,工作就开始了。

“站在这里干什么呢?”偶尔风吹过,还有一丝寒意,我们不禁问。“如果游客要走进芦苇荡,我们要去制止。”陈惠君



飞翔的白额雁 拍友 谢伟 摄



市民放生被救助的鸟类。 莲都区生态林业发展中心供图



莲都区陆生野生动物救助中心动物医生郎敏在救助白鹳。 本报记者 黄彦 摄

说,野生动物最怕的就是人类的骚扰,人去的多了,鸟儿就不敢住了。“我们只要远远地守护,就是对它们最大的保护。”

“看看路边有没有新鲜的脚印,是不是有人偷偷溜进去了。”“一大群鸟被惊飞,肯定有人,要赶紧过去看看。”“小河里不能钓鱼,鱼少了,鸟没东西吃也不行。”陈惠君一边巡逻一边介绍。其实,远远地守护并不是不做事。最少的人为干预就是最好的保护,这样的保护理念在公园内随处可见。

需帮助时我都在,这是最大的友善

“那只白鹳不知道现在怎么样了?”刚上班,莲都区生态林业发展中心林业资源保护科科长仇建习就挂念着昨天从市区绿洲花苑小区救回来的一只白鹳。

“一起去看看。”我们来到“小宠大爱”宠物医院。这是一家私人宠物医院,2021年,这里成为莲都区陆生野生动物救助中心。

戴好口罩和手套,穿上手术服。动物医生郎敏小心翼翼地从小窝中抱出一只小白鹳,我们赶紧接了过来。“嘴里有黄疸,尾部有便血的迹象,应该是中毒了。”

郎敏掰开白鹳的长喙,我们可以清晰看到小白鹳嘴中黏膜有淡淡的黄色,尾部羽毛有淡淡的红色。我们仔细端详手中的小鸟。用手掂了掂,很轻,感觉1斤都不到,明显感觉到它在瑟瑟发抖。“这是一只未成年白鹳,应该是吃错东西中毒了,没力气飞了。”一旁的仇建习介绍,他

接到群众电话后,赶到小区门卫室“捡”回了它。我们轻轻抓住白鹳的长脚和长喙,郎敏消毒、注射,治疗就结束了。“再用几天药,一周左右就可以放飞了。”郎敏说。

送来救助的鸟类主要集中在两种类型,一个是季节更替,食物减少造成营养不良飞不动;另一个则是不慎吃到有毒的东西中毒造成的。“救助成功率不高,50%左右。”郎敏介绍,主要原因是野生动物不像家养的动物,怕人,配合性很差。

“在人类面前,任何野生动物都是柔弱的,在它们需要帮助时,我们都及时出手,这是最大的友善。”仇建习说,现在大家对野生动物的帮助越来越多了。从最初每年救助40余只鸟类,到去年达到120多只。

给候鸟造好住所,这是最全的关爱

莲都区生态林业发展中心主任卢剑给我们作了一个形象的比喻:就像外出务工一样,都是把好朋友带到好地方务工。鸟儿也一样,丽水的环境好了,来的鸟自然就多了。筑造候鸟“温馨家园”,让更多候鸟“常来常往”成了丽水很多人的共识。

坐上林业发展中心林业资源管理站的执法车,我们开始巡查。穿过路旁隧道,我们来到市区西郊的一片村庄。“这里有很多葡萄园,葡萄开始挂果时,种植户就会围上纱网,防止鸟儿偷食,但网很容易误伤鸟类。”站在一片果园旁,管理站副大队长王军林告诉我们。走进田间,我们看到了地上堆放着一些编织的密网,用手摸了摸,材料是尼龙的。很多鸟类误伤就是因为撞上了防护网。“等各类水果开始挂果时,我们会加大巡查力度,要求种植户撤下这样的网。”王军林介绍,一方面加大巡查和劝阻的力度,另一方面他们积极帮助农户寻找更合理的保护措施。同时,他们也不断提醒果农,发现有鸟类受伤,第一时间就要联系他们。

“生态好不好,动物说了算;风景好不好,生态好不好,动物说了算;风景好不好,生态好不好,动物说了算。”李炬说,在各方面的一起努力下,绿水青山精灵相伴,万物和谐共享自然的和美画面就在未来不远处。



黄彦

