

验房师之消费者情况说明书

验房服务介绍

标准验房服务就是对包含一到四个居住单元的住宅建筑的物理结构和主要内部系统进行目视检查。应当认识到，购买房产存在一定的风险，而验房服务的范围和程度本身也具有局限性。按照 266 CMR 6.00 标准进行验房得出的结果可能会降低一部分风险，但验房的目的并非是要保护客户免受所有相关风险的威胁。

验房与医生体检类似。但是，要明确的一点是，不能将验房与评估、建筑规范检查、任何形式的担保和/或房产状况保险混为一谈。

在验房过程中，为了找出可能存在的问题，验房师会检查房屋结构中容易接近的外露部分，包括屋顶、阁楼、墙壁、天花板、地板、门窗、地下室、地基、供暖/空调系统、室内管道和电气系统。

验房的目的并不是要发现所有小问题，或者任何看不见或潜在的房屋缺陷。例如，即使在没有专业人士帮助的情况下，购房者应该也能轻易发现大多数轻微缺陷或表面缺陷。

验房时间安排

潜在购房者通常在签署购买要约之后，且在签署最终购房合同之前雇用验房师。但是，在签署购买要约之前，潜在购房者应确保合同中包含验房条款，规定购房义务取决于专业验房结果。该条款应明确规定买卖双方均有义务遵守的条件。

选择验房师

遇到过优秀验房师的朋友、邻居或业务熟人都是验房服务的可靠推介来源。此外，律师和抵押贷款经纪人也可能会推荐验房师。如需查找当地验房师名单，可以输入“**home inspection**”（**验房**）以及所购住宅所在社区的**邮政编码**进行搜索和/或在职业执照处网站 www.mass.gov/dpl/boards/hi 上搜索，也可以查阅黄页，其中“建筑检验服务”或“验房服务”项下有许多验房服务广告。

房地产经纪人和销售人员不得直接推荐特定的验房公司或验房师，其作为购房者代理人代表购房者行事的情形除外。不过，房地产经纪人可以协助购房者获取持证验房师的资料。

现任房主也可能想通过验房确定是否存在任何问题，特别是如果房主计划近期出售房屋。

以下是关于如何找到验房师的其他建议：

- 自 2001 年 5 月起，马萨诸塞州要求验房师持证上岗。应在雇用验房师前核实其执照。消费者应辨别验房行业协会或公司颁发或出售的验房师“证书”、通过自学课程获得的验房师“证书”或由验房公司自己为旗下验房师颁发的“证书”。由于验房业务在大多数州都不受监管，任何人都可以获得证书。如需核实验房师的执照，可访问验房师注册委员会 (Board of Registration of Home Inspectors) 的[网站](#)，也可向该委员会致电：(617) 701-8600。
- 雇用的验房公司在验房时应允许潜在购房者在场。验房师应愿意回答购房者的所有问题，并提供完整的口头和书面报告。

验房公司应对雇用验房师的购房者采取开放政策，以便其将来能够询问与验房报告内容相关的问题。

验房过程

虽然并非必要，但建议购房者在验房时在场。这样，购房者就能观察验房师的工作，直接提出问题，并进一步了解房屋状况、房屋各系统的运作情况以及房屋维护方法。购房者如果现场观摩验房，也可能会更容易理解书面验房报告。

还有一点很重要，那就是购房者提供安全的通道，确保照明充足，为验房师检查房产提供便利。

验房师必须根据 266 CMR 2.00-11.00 的合规标准出具书面评估报告。

验房结束时，购房者应能充分了解房屋状况。验房结果应该包括是否存在显而易见的问题、是否需要维修、是否存在隐蔽损坏的风险，以及是否建议和/或需要进行进一步调查。

可考虑进行的其他检查和检测

强烈建议潜在购房者在签署最终购房协议之前考虑进行以下方面的检查和/或检测：

- 含铅油漆，<http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/>
- 水质（是否可饮用）
- 白蚁等破坏木料的昆虫。
- 空气质量（包括氡气）。
- 真菌、霉菌和过敏原。

虽然有些验房师有资格提供以上服务，但以上检查和检测并不属于基本验房服务的一部分，应该以签订合同的方式，交由（您选择和雇用的）以上领域的合格持证专业人员完成。

投诉

虽然大多数持证验房师都是真正的专业人士，但如果持证验房师未能达到可接受的能力和操守标准，职业执照处将对其实施处分。消费者有时会在感到不满意时提出投诉；不过，单纯只是不满意并不能证明验房师不称职，也无法作为施以纪律处分的充分理由。

若要对验房师提出严重投诉，可向职业执照处调查办公室致电或致函，索取投诉表。职业执照处调查办公室的地址是 1 Federal Street, Suite 0600, Boston, MA 02110。电话号码是 617-701-8756。也可以访问职业执照处网站（www.mass.gov/dpl/），下载投诉表。