

為什麼要驗屋

康富驗屋 劉宏偉

我們在購屋置業過程中是否需要驗屋，乃至對長期擁有的物業，自住的房屋需不需要請專業人士檢驗。這恐怕是每一個人都曾經思考過的，筆者作為驗屋師也經常會被朋友問起這樣的問題，每一次的回答也都被朋友玩笑說，“你是幹這行的，當然是這麼說”。然而每次的解釋都會得到朋友的認可。因此，這裏以從業者的角度將驗屋的原由總結出來，與讀者分享，共同探討。

首先是認識問題，我們在原居地基本熟悉了鋼筋混凝土的公寓，而本地以木結構為主，兩者有很大不同（篇幅所限，兩種結構的比較筆者會另文詳述，也歡迎登錄 www.comforthomereview.com 查詢更多資料），所以在原居地購房基本不用操心結構、材料、工程品質問題，即便舊屋的維修保養好像也不是非常重要。換言之，即便有問題，客戶也沒太多選擇，而且受傷害的是客戶群，因此驗房對單獨客戶來說比較陌生，發生問題後往往會業主集體直接進入法律程式。當然目前大陸也出現驗房服務，但多偏重於材料健康環保。在本地置業，且不說很多客戶會選擇舊屋，其保養情況參差不齊，即便新房，由於建商良莠不齊，時常只建一棟房子出售，雖然政府有明確的建屋標準也有相關檢查，但多偏重於安全隱患，對很多細節還是要業主自己操心的，這些瑣碎常常就決定了物業的價值高低，以及潛在維護保養的花費。

其次，通過驗屋會發現物業存在的主要缺欠，幫助客戶根據自己的經濟能力和近期修繕需要的花費作理性判斷，也幫助交易各方對物業做出客觀的評價，有益達成共識。客戶在尋找理想的房產時，要面對大量資訊和壓力，即便很瞭解房屋，通常會忽視一些即使很明顯的狀況。舉個不恰當的例子，正如情人眼裏出西施，而驗屋師正是婚前檢查的醫生，會將二人客觀情況呈現給客戶，從而作理性的決斷。

再次，驗屋可以使客戶或現有屋主增加對物業的瞭解，發現的小問題可以得到及時的維修，避免狀況惡化造成更大花費，這一點不同於包商，比如我們看到屋頂問題，可能提醒屋主觀察或者必要維修，可以再用 5 年，而包商可能直接建議換新；筆者在驗屋時曾經遇到過住了 6 年的屋主竟然不知道水的總截門在那裏，很幸運的是他在此期間沒有爆水管，否則會造成很大損失。

總之，驗屋不僅是要找出主要缺欠，筆者作為業者更希望通過驗屋會讓屋主瞭解一般日常維護的程式，讓您的物業保值增值。