

# 验屋操作标准

## 加拿大国家认证验屋师协会

加拿大国家认证验屋师协会（CanNACHI）是一个非盈利专业组织。本协会旨在持续提升验屋师行业对大众的服务水平。

### (A) 宗旨和范围

1 验屋操作标准为本协会验屋师在履行收费验屋时，设定了必须执行的统一且最低的验屋标准。根据验屋操作标准所做的验屋，能够为客户提供房屋各系统及组件在检查时的信息。

2 验屋师应当根据验屋操作标准检查房屋可以接近并且固定安装的系统 and 组件。

3 验屋师在检查过这些系统和组件后，应当从专业验屋师的角度，报告说明哪些系统存在严重的缺陷或已接近使用寿命的后期。

4 验屋师应当解释为什么这些系统和组件存在严重的缺陷或已接近使用寿命的后期。

5 验屋师应当对检查出来的房屋缺陷提供更正或监测的建议。

6 对于根据验屋操作标准，房屋某些系统和组件应该被检查，但是在验屋时却未被检查的，验屋师应当提供解释，说明当时未作检查的原因。

7 验屋操作标准无意限制验屋师：

- 对超出验屋操作标准规定的检查服务，系统或组件，提供检查服务
- 在合格且自愿的情况下，具体指明维修方案。
- 应客户要求，对房屋某些系统和组件不做检查。

### (B) 屋面

#### 验屋师应当检查：

- 屋面覆盖材料
- 屋面穿透物及防水板
- 烟囱，天窗
- 屋面排水系统包括天沟及落水管

- 屋顶漏水迹象

### 验屋师不需要:

- 检查非屋面组成部分的附属设施如避雷针，天线，太阳能加热系统，除冰设备等
- 预测屋面的预期使用寿命
- 检查落水管地面以下部分
- 移动或翻搅保温棉
- 做渗水或漏水测试
- 对屋面系统作保证或担保或承诺

## (C) 房屋外部

### 验屋师应当检查:

- 外墙覆盖材料（外墙表面），屋檐及收边板
- 门，窗及防水板
- 与房屋主体相连的车库及车棚
- 所有室外部分的门，平台，台阶，楼梯，扶手，门廊院落
- 阳台包括楼梯，围栏，及扶手
- 对房屋可能有破坏性影响的地形，地面排水，护土墙及植物
- 行人道，行车道。

### 验屋师不需要:

- 检查房屋所在地块的地质，水文及/或土地和土壤状况
- 检查庭院围栏
- 检查季节性的附属设施如可移除的防风暴窗，防风暴门，纱窗，百叶窗等
- 检查不属于房屋组成部分的储物间等其他建筑物
- 检查任何与建筑结构未直接相连的项目或设施，如游泳池，桑拿房，热水浴池
- 球场等；游戏场地的设备及娱乐设施
- 海堤，防波栏和码头
- 控制侵蚀及稳定土壤的措施
- 水井或喷泉

## (D) 房屋结构

### 验屋师应当检查:

- 房屋的结构组件包括地基及支架
- 如对结构组件怀疑已有损毁，应探测一些有代表性的结构组件；但如探测会造成破坏，或表面上没有损毁的痕迹，探测则不需要
- 描述地基及检查半地下室的方法，地板结构，墙身结构，天花板结构，屋顶结构及检查屋顶阁楼的方法

### 验屋师不需要:

- 提供任何工程服务或建筑服务
- 评论结构系统或组件的恰当与否。

## (E) 保温及通风

### 验屋师应当检查:

- 未被装修覆盖的保温隔热及湿气阻挡物
- 描述未被装修覆盖的保温隔热及湿气阻挡物
- 在屋顶阁楼及地基范围的通风
- 通风机系统
- 在有温度控制的房间内未被装修覆盖处有没有保温隔热处理

### 验屋师不需要:

- 翻动保温隔热及湿气阻挡物
- 判断室内空气质量。

## (F) 电

### 验屋师应当检查:

- 电力供应架线
- 电力供应架线导体，电线及防水环路

- 电力设备及总开关
- 接地线
- 总配电箱和副配电箱的内部组件
- 导体
- 配电箱超载安全保护装置
- 一定代表性数量的灯，开关和插座
- 漏电保护断路器
- 描述电力供应的电流量及电压值
- 总开关和副配电箱的位置
- 拉线的方法
- 报告铝质电导体分支电路电线的存在

#### 验屋师不需要检查:

- 遥控开关除非此开关是唯一的
- 防盗警报系统及其组件
- 低电压电线，系统及其组件
- 总电力供应分布系统以外的辅助电线，系统及其组件
- 量度电流，电压或电阻值。

## (G) 永久安装的供暖和冷气系统

#### 验屋师应当检查:

- 固定的供暖设备
- 废气排放系统，烟道及烟囱
- 固定的中央冷却设施
- 描述能量的供应
- 可以区别的暖气和冷气方式

#### 验屋师不需要检查:

- 不能接近的烟囱及其内部
- 热力交换通风机

- 增湿机或抽湿机
- 电子空气过滤器
- 太阳能暖气系统
- 判断暖气和冷气供应及分布是否适当

## (H) 给排水系统

### 验屋师应当检查:

- 房屋内部的供水及其分布系统包括固定装置和水龙头
- 排水，污水及排气系统包括固定装置
- 热水器设备
- 排气系统，气管及烟囱
- 燃料储藏和分布系统
- 排水井，排水泵和相关管道
- 描述供水，排水，污水及排风管道的材料
- 热水器设备包括能源
- 供水及燃料总开关阀

### 验屋师不需要检查:

- 洗衣机接驳
- 不能接近的烟囱及其内部
- 水井，水泵或储水设备
- 水质系统
- 太阳能热水系统
- 防火及草地洒水系统
- 私人废物处理系统
- 判断供水及废物处理系统是属于公共或是私人的
- 供水的数量和质量
- 操作安全阀及关闭阀

## (I) 房屋内部

## 验屋师应当检查:

- 墙身, 天花, 和地板
- 台阶, 楼梯和栏杆
- 台面及一定代表性数量的橱柜
- 一定代表性数量的门与窗
- 车库的门与开关控制器

## 验屋师不需要检查:

- 油漆, 墙纸或其它装饰处理
- 地毯
- 窗户的装饰物如窗帘
- 中央吸尘系统
- 家居用具
- 休闲娱乐设施
- 壁炉烟道及烟囱的内部
- 防火隔板及门
- 固体燃料壁炉包括烧木材的壁炉

## (J) 总的限制条件与责任免除

### 1 总的限制条件:

- 根据验屋操作标准所做的验屋不是技术上最彻底的检查
- 不会识别隐藏或者潜在的房屋缺陷
- 本验屋操作标准只适用于不超过四个寓所单位的建筑物与其车库和停车车棚, 对于多单位房屋, 共管区域和设备不在检查范围之内。

### 2 总的责任免除:

除非有关部门要求, 验屋师不需要执行或判断这个验屋标准以外的活动。

验屋师不需要判断:

- 不能接近的系统或组件的状况

- 任何系统或组件的剩余寿命
- 任何系统或组件的耐力，足够与否，效力及效率
- 任何情况或不足之处的成因
- 改善的方案，用料或价格
- 系统或组件将来的情况包括但不限于故障
- 物业是否适用于某一特定用途
- 是否合乎有关的法规，条例，法律要求
- 物业的市价或其可售性
- 对物业买卖的建议
- 是否存有潜在危害力的植物或动物，包括但不限于可破坏木材的生物，或对人类有害的疾病。
- 是否存有自然环境的危害物，包括但不限于毒素，致癌物质，噪音，以及土壤，水和空气中的污染物
- 任何已安装的控制或消灭可疑危险材料的系统或方法
- 系统或组件的营运费用
- 系统或组件的噪音情况

### 3. 验屋师不需要:

- 提供或履行违法的行为或服务
- 提供或履行工程服务
- 提供或履行任何验屋以外的工作
- 提供任何一类的保证或保养

### 4 验屋师不需要操作:

- 任何已关掉或是不能开动的系统或组件
- 对正常操作没有反应的系统或组件
- 已关掉的阀门

### 5 验屋师不需要进入:

- 验屋师认为对自己或他人有危险，或对物业或其系统或组件构成破坏的地方
- 不能接近的半地下室或屋顶阁楼

## 6 验屋师不需要检查：

- 地下埋藏的物体，包括但不限于地下储油罐，或其它存在地下不论已废置或还能运作的设施
- 并未永久安装的系统或组件
- 装饰物品
- 装置在不能进入地方的一切系统或组件
- 除了车库或停车车棚外，并不连接的建筑物
- 在多单位如公寓，镇屋或合作社房屋里的公众设施及公众地方

## 7 验屋师不需要：

- 当验屋师认为对自己或其它人有危险，或对物业或其系统或组件构成破坏的地方，执行任何检查程序
- 移动活动的吊顶天花，私人物品，家具，仪器，植物，泥土，雪，冰或垃圾
- 除非这验屋标准明确列出有需要，拆卸任何系统或组件

声明：中文版《验房操作标准》仅为 **Standards of Practice - CANADIAN NATIONAL ASSOCIATION OF CERTIFIED HOME INSPECTORS** 的简要翻译，主要目的是为了帮助客户理解 **Standards of Practice**，不具备正式的法律效力，建议您在验屋前仔细阅读英文版的《验房操作标准》。