

# 买房需要检查什么？房屋检查工作全流程解析

对于很多华人来说,在美国购买房屋都是一笔大投资,为了尽量减少购房过程中的不愉快和避免一些不必要的麻烦,在买房前,我们需要尽可能全面的了解房屋的具体资讯,那么检查房屋就是一个必经的过程。无论是新房还是旧房,在房屋过户前都应该对房屋进行全面的检查。

为什么要寻找专业的房屋检查员?

首先,我们必须强调一下验房过程的重要性,因为屋主与购房者在达成协议之前会有一个专门的时间来进行房屋的查验过程。而一份专业完整的验房报告有时候甚至能够影响房屋最终的交易协议。事实上,房屋的查验过程对于买家和卖家都是一种保障。

1. 买家

可以根据验房报告进一步了解房屋的各项情况,对房屋的具体资讯做到心中有数。

2. 卖家

可以在卖屋之前先验房,针对房屋存在的一些问题上做一个提前的修缮,保证房屋的质量,从而卖出更好的价格。

事实上,不管是买家还是卖家都会有寻找专业的房屋检查员的需求。而专业的房屋检查员都会有属于自己的专业执照来证明自己的专业资质,这些房屋检查员可以更好的满足购买者和屋主的不同要求,检测房屋中存在的一些问题。

一般寻找这些专业的房屋检查员可以去找专门的机构,也可以经过房屋经纪人介绍一个靠谱的房屋检查员。一般来说,专业的房屋经纪人都会有专门的房屋检查合作机构。房屋检查员熟悉房屋的结构,更了解房屋各项检查需要落实的地方,能够对房屋的整体状况做出客观的评价和全面的评估,从而帮助买家和卖家更好的进行协商。

3. 发现问题后

在检查出房屋问题之后,屋主和购房者可以进行谈判协商,通常有两种解决方法:

屋主自行将验房过程中发现的一切问题进行修缮,保证房子在过户时是完好的。

屋主根据验房过程中所发现的问题的严重性对房子进行适当的减价,由购房者自

行修复完善这些问题。

房屋检查流程需要注意哪些问题?

在房屋检查员工作的时候,买家也可以跟随房屋检查员一起勘验,以便更好的了解整栋房子的详细情况。新房和二手房检验有所不同,新房的查验过程相对来说比较简单一点,而二手房相对就更加的复杂:

1. 新房

根据新房的购房合同展开检查,看是否完全按照合同描述内容;检查新房的所有系统,包括房屋结构、水电、冷暖系统等设备;检查新房的装修和各种设备是否完好。

2. 二手房

首先我们将根据不同房间的特点来具体讲述不同房间的检查步骤和注意要点:

车库:

检查车库门的启动开关,开启是否顺利;

检查车库门的安全装置,一般来说,美国的的车库门在开关的时候考虑到了安全情况,如果车库门关闭的同时有小孩子站在车库门下,车库门会启动安全装置,立即停止关闭,来保证小孩子的安全。所以在验房的时候可以测试一下车库门的安全装置是否灵敏;由于车库的整体装修很少有覆盖物,所以能够更加直观的看到房屋的木质屋顶结构和水泥地,从而更好的观测房屋的结构完好性和地板状况。

厨房:

烤箱炉头测试;  
微波炉是否能够正常使用;  
抽油烟机的运转状况和管道使用是否通畅;

洗碗机能否正常工作;  
厨房水槽打碎机能否正常工作;  
厨房水龙头喷洒功能是否正常;  
煤气管道是否安装正确,有无泄露危险。

浴室:

水龙头冷热状况是否正常;  
是否有接地保护插座;  
淋浴设备是否能正常使用;  
洗手间马桶是否能正常使用。  
阁楼:



检查屋顶的结构;  
中央暖气的风管是否完好;  
排气扇安装是否正确;  
阁楼有无漏水状况;  
保温层的喷棉是否充实。  
洗衣间:  
部分洗衣机和烘干机属于房主私人财产,不在检查范围之内。

房屋冷暖系统:  
检查中央冷暖系统是否可以正常使用;  
检查冷气机等机器的寿命(一般机器的寿命在30年,但在使用30年后,如果机器可以正常投入使用,可以不用更换;如不能正常使用,则必须更换)。

除了一些特定房间的特定地点和功能需要检查之外,其余需要检查的还有:

房屋结构:

由于美国的房屋大多都是木质结构,房屋检查员会在检查过程中分析房屋结构的整体状况,他们会利用专业知识来观察房子的地基和墙壁的状况,检查房子是否有下陷和沉降问题,是否会影响进一步的使用。

天花板/墙:

天花板是否完好无损,周围是否有漏水,是否有裂缝;风扇和电灯是否能够正常开启,正常使用。

门/窗/地板:

每个房间的门是否完好,是否能够流畅开启;窗子的开关是否正常,纱窗是否配备;

地板是否完好,是否漏水、是否有裂缝。  
水/电/管道:

明确水闸的位置,检查房屋的供水系统是否完好;明确电箱的位置,检查电线线路是否有老化现象、检查每个插座的接线能否正常使用;检查配电线路、用电负荷和漏电保护装置。要确定每个插座是否都有电,是否有配置电表。室内和室外的排水管道和通风管道是否完好。

安全:烟雾报警器是否有配备。

小区物业管理能帮你做什么?

虽然美国物业每年的管理费用比较昂贵,但是相对于美国小区物业所从事的管理和服务来说,绝对是物超所值的。

首先,美国封闭式小区的物业管理是十分严格的,它保证了小区各个方面的规范化,如果不服从小区物业管理甚至屡教不改,小区物业管理委员会有权力罚款,如果长时间不缴纳罚款的话,物业也有权力冻结你的房屋所有权,影响你对房屋的使用。

而小区的物业管理在你的验房过程中也非常重要,你有必要去了解物业所管辖的范围,所制定的各种规范和你要遵从的各项管理。同时,像一些房屋改动项目的话,必须要物业递交申请,要严格遵守小区物业的办事程序。

此外,物业也会提供给你各项服务,类似于房屋屋顶的修缮等,这在美国是非常昂贵的费用,但物业可以帮你解决这些问题。



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
*Jane Shue*

(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)

**您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑**

\*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!  
\*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!  
\*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
*Lily Yang*

240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

**金兰地产、贷款**  
1-205  
**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善  
手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)  
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理  
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
*Amy Zhou*  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

**诚聘**

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

**安居房屋检查**

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**检查包括:**  
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

**认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA**

**HAO-SPECT Home Services 240-441-0668**  
**郝氏房屋检查**  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**  
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

**房屋检查包括:**  
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真  
Steven Hao  
1-179