



房检谈判要注意避免哪些雷区

买卖过房的人就知道,房子不是在签下合同的那一刻卖掉的,而是在其后有多个步骤,经过多次谈判,每个步骤都有可能让交易失败。

这其中最容易出差错的步骤,就是房检(inspection)了。

也因此验房师(homeinspector)经常被叫做“dealkiller”。

其实验房报告本身,不管有多好或多坏,都不会让交易夭折。能killdeal的都是买家和卖家本身对报告的反应。其中尤以买家居多。

我们经常见到一种情况,由于买方一些苛刻的要求,导致双方不必要的精神和财务压力,造成态度敌对,最后演化到交易失败,或使买方的成本变相升高。但其实是完全可以通过适当的知识准备和有技巧的谈判

化解开的。

那么房检谈判的时候有哪些雷区需要注意呢?首先,要明确没有完美无瑕的房子。其次,了解验房师会事无巨细的把所有房子的问题都列出来。但是买家要注意抓大放小, pickyourbattle, 意即选择合适的战场,把精力放在重要的地方。

重要的项目,比如重大电路问题,结构问题等,一定要让卖方解决,或者给维修款。再严重的问题就退出交易。

哪些不重要?如果出现了会很破坏谈判氛围的项目呢?

●简单的10美元以下就能搞定的维修:电灯泡,开关盖,下水道滤网,等等。

●一氧化碳和烟雾报警器-没多少钱,而且强要求卖方换掉也不一定合自己的需求。

●房屋美观方面的维修-除非房子是新建房,任何二手房子都有这样那样的问题,墙壁颜色不均匀,镜子边角有缺齿,地板砖有碎痕。这些可以适当反应在价格中,但不应当要求卖家把房子修到美美的。

●小的电路和水管问题-如电源正负极接反,水管接口生锈等。这种问题就是找个电工或者水管工出来一次花100,实际维修只用10块钱。不是不能要求维修,而是因为不是重大安全问题,所以很容易让卖方反感。

●地下室水泥墙或水泥车道上细小的裂缝-出现实在是自然现象,任何一个房子都会有。水泥涨缩是难免的,新建的房子也会很快出现这种现象。但是如果裂缝宽至1/4英寸以上,就需要注意了。

●院子,露台和栅栏-这些都不是安全

和结构问题,应该包含在价格谈判里,而不是房检谈判里。

●老旧的设备-没有坏但是比较老旧,比如有些年头的热水器和空调,或者房顶。只要还能正常适用,就不应该列在需要卖方修整的范围。

如果房子细碎问题有很多,而且不是一开始看房时能发现的,如果卖方不处理,买方觉得心里不舒服的话,一个比较有效的方法是把所有项目加总,跟卖方要一个维修费返还。谈一个300美元的维修费要比让卖方修10样小东西要容易的多,也不会引起对方太大的反感。

当然,以上适用于真的想要房子,但不清楚应该如何取舍谈判项目的情况。希望能帮助想买房的人避免一些不必要的摩擦,可以顺利买到想要的房子。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

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

金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang



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

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

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*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

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



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周 芳
Amy Zhou
NMLS#212791

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

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

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

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

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

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真