

美国房屋检查有哪些项目内容？需要多长时间做完检查？

不要忽视房屋检查的作用，它是您在买房过程中发现问题后的权威证明。根据房屋检查报告的结果，您可以和卖家重新协商购买协议，比如维修好再交付或者争取议价的空间。那么，美国房屋检查有哪些项目？以及需要多长时间做完检查？

美国房屋检查有哪些内容？

1 地面

适当的地面坡度使雨水向外排出；没有死水（积水）；化粪池和化粪池排水场无漏水；院子、庭院、树木和人行道状况良好；没有树枝或灌木丛碰触房屋或悬在屋顶；篱笆、棚子、露台木板、挡土墙、独立车库状况良好，没有白蚁损坏或木材腐烂的迹象；楼梯和露台上的栏杆坚固；车道、人行道、露台和入口处状况良好且向建筑物外倾斜；雨水管出水管道离建筑物。

2 结构

屋脊和 fascia board 笔直且水平；房子的侧面看起来笔直，没有弯曲或下垂；窗户和门框看起来是方形的（尤其是弓形的窗户）；地基地面以上部分（就是可见的部分）笔直、垂直于地面、没有裂缝。

3 房屋外观

地面和木质外墙壁板材料之间有足够大的间隙（最小6英寸），木头不直接接触地面；外墙壁板无开裂、卷曲、松动、腐烂或腐蚀；砖石饰面连接处无裂纹、无破裂、剥落或剥落；粉饰灰泥没有大的裂缝；乙烯基或铝制外墙壁板无凹痕、损坏、弯曲或松动；建筑物表面无藤蔓；外墙涂料无剥落或起泡；外墙表面无污渍。

4 门窗木饰

木门窗框架和装饰件牢固、无裂纹、腐烂或腐蚀；框架周围的缝隙有填缝；窗玻璃、双层窗格和隔热封条无损坏；窗格栅和粘合剂状况良好；使用了防风窗或隔热玻璃；窗户上方安装了滴水条。

5 屋顶

瓦片无卷曲、无翘起，沥青瓦上面的砾石无缺失，没有破损、损坏或丢失的瓦片，屋顶铺瓦不超过两层；木瓦无霉变、腐烂或腐烂、无裂纹/折断/缺失，无卷曲；平屋顶无明显斑块，无裂缝或裂痕，最小程度的水泡、龟裂和皱纹，没有淤泥沉积（表明排水不当），拐角的遮雨板有密封；烟囱、通风口穿透屋顶面板的接缝处有遮雨板；屋面水泥/沥青/填缝料不会过多；屋檐的通风孔干净，未涂漆；雨水槽无腐烂或生锈，接头处密封，牢固地固定在建筑结构上，无弯曲或下垂，无缺失的部位；干净，无淤泥沉积；烟囱笔直，适当地安装遮雨板，砖头无损坏，接头无破裂，砂浆/水泥盖状况良好。

6 阁楼

阁楼指的是天花板和房顶之间的那个空间，是一些木梁结构，非居住空间；阁楼屋顶无污渍，尤其烟囱/通风管和屋顶的接缝处（有污渍表示可能漏水）；没有任何迹象表明建筑物结构产生腐烂或损坏；安装了足够的隔热层；通风孔通畅；排水管、排风口、电器散热口不通向阁楼；没有开放裸露的电气接头。

7 内部房间

地板、墙壁和天花板看起来笔直且垂直；地板、墙壁或天花板上无污渍（有则表示可能漏水）；地板材料状况良好；墙壁和天花板无明显裂痕；门窗开合正常，无腐烂，玻璃无破裂，窗户未被油漆封死，门窗有挡雨条，砖墙有透气孔；油漆、墙壁装饰和镶板状况良好；木饰件安装得好且状况良好；灯和开关正常工作；每个房间中有足够的三插脚电源插座；电源插座测试正常；每个居住房间有供暖/制冷；墙内有足够的隔热层；壁炉；没有开裂或损坏，烟雾不倒流，风门运作正常，烟道清洁，烟道有内衬。

8 厨房

排气扇可将烟雾排出室外；接地故障断路器保护安装在离洗碗池6



尺范围内；洗碗机排水正常，无漏水，篮子、门弹簧运作正常；洗碗池下面的水管无漏水；洗碗池下面的橱柜底板坚固无污渍或腐蚀；洗碗池水流顺畅；厨余粉碎机无过多的锈迹；内嵌电器运作正常；橱柜状况良好，门和抽屉开关正常。

9 浴室

排气扇出口不在阁楼；水龙头花洒头水压水流正常；洗脸池、浴缸和淋浴间排水正常；水槽下的水管和橱柜底板状况良好；如果水槽是金属的，没有生锈，溢水口不漏水；马桶运作正常；马桶稳固不摇晃，底座周围无污渍；浴缸和淋浴间内外的缝隙填胶状况良好；浴缸和淋浴间地砖牢固，墙面坚固；浴缸和淋浴间周围无污渍或曾经漏水的迹象。

10 地下室

无潮湿的迹象；裸露的地基表面无水渍、损坏、剥落或风化；可见的结构木材无下垂、损坏、腐烂、污渍或腐蚀；无昆虫造成的损坏；岩床和地基间有螺栓连接；托梁关节处做了隔热层。

11 爬行空间

有的屋子在地板和地基之间还有一个空间，是地基支撑结构柱，和安装采暖设备等，非居住空间，这个空间就叫 crawl space；与外界通风良好；供水管、排污管和排气管有隔热层；爬行空间和室内受

线。

14 冷暖系统

在整个制冷/供暖过程中运行良好；烟道无开缝，并向烟囱倾斜；冷却装置周围无生锈；无燃烧气体的气味；空气滤网干净；管道状况良好；加热管、水管或风管上无石棉；若使用不同的燃料（如天然气/柴油/丙烷/木材/煤炭）有各自单独的烟道。

15 水暖

安装了烟雾和一氧化碳探测器且运作正常；氦气检验（无地下室的房子可能不验）；楼梯踏板坚固；楼梯扶手且状况良好；车库门开关正常，遇障碍物可停止。

16 可能不包括的项目

有些项目可能包括在 A 公司的检查范围内，但 B 公司不检查，或者需要另外写进合约，比如：油漆含铅量（1979 年以前的房子）；草坪洒水器；下水道；游泳池设备；屋内外气味；网络服务；被地毯覆盖的地板；被雪覆盖的屋顶（如果在冬天做 inspection）；老鼠；白蚁；埋在地底的设备/物件。

在美国检查房屋需要多长时间？一般来说，检查一栋普通的房子需要 2-3 个小时。对于面积更大的房屋，或者例如有两个或三个暖通空调系统的房屋，检查时间更长，费用更高。相对来说，检查一个小公寓花的时间是最少的。房屋检查的费用多与少，取决于房屋的面积和检查中必须涵盖的项目。



美联储降息未降房贷利率，房源短缺令房价高企。纽约市议会通过法案，租房中介费将迎重大调整

美联储降息未降房贷利率 房源短缺令房价高企

在联储上周宣布降息 25 个基点后，虽然银行的借款成本有所降低，但房屋抵押贷款利率却未见下调，反而持续攀升。此外，受房源短缺影响，房价近日也再创新高。



数据显示，联储上周四宣布降息 25 个基点后，银行的借款成本降至 4.5% 到 4.75% 的区间。这意味着信用卡、汽车贷款等债务的利息将有所下降。然而，房屋抵押贷款利率却并未随之下降，并在上周四升至 6.79%。

全国房地产经纪人协会（NAR）首席经济学家劳伦斯·云（Lawrence Yun）指出，房贷利率已达到近 20 年高位。

与此同时，住房市场的价格仍然居高不下。

云指出，房源短缺是推高房价的主要原因。

数据显示，高房价正对住房市场构成压力。上个月全美房屋的售价中位数约为 42 万元，比去年同期上涨 3.1%。

此外，首次购房者在上月的房屋销售中仅占 24%。尽管如此，云还是做了积极的预测，他表示，未来的贷款利率可能会稳定在 6% 左右。

纽约市议会通过法案 租房中介费将迎重大调整

纽约市议会周三通过了一项

法案，将调整由租客支付租房中介费的规则。

平均而言，纽约人每年要花 15% 的租金支付中介费，现在这些中介费将有可能被转嫁给房东。

根据《公寓租赁公平法案》规定（Fairness in Apartment Rentals Act），无论是租客还是房东，雇用中介的人要承担这笔中介费。房东及其经纪人将在房源和租赁协议中披露这些费用。

在大多数城市，房东都要为租赁支付中介费。

该法案以 42 票赞成、8 票反对的结果通过，可能在 180 天内生效。

反对该法案的人表示，该措施可能会导致租金上涨，并认为房东可以将中介费计入月租金中，除非是租金稳定的公寓，这些公寓的租金涨幅由市长任命的委员会决定。

亚当斯市长曾是一名房地产经纪，他表示，法案中没有任何条款可以阻止房东将经纪人费用计入租户的每月基本租金中。

“我们需要找到确保我们获得可负担性的方法，但我们不能仅仅通过下意识的反应来做到这一点。”他说，“想一想：如果你把成本转嫁给小房东，而法律中没有任何内容可以阻止他们将其计入租金中，因此它就从一个一次性费用变成了永久费用。”

纽约房地产委员会反对该法案，其在声明中表示，该法案将使租户更难找到住房，提高租金，并使房地产经纪人的辛勤工作更加困难。

据 Street Easy 称，加上中介费后，在纽约租赁公寓的前期成本达到了历史最高水平的 12951 元，比无中介费租赁公寓的前期成本 8769 元高出 47%。