

不可或缺的房屋检查

在北美市面上出售的房屋，大部分都是二手房，买到后修修补补自然很难避免。这里我们详细说说房屋检查这一个至关重要的步骤。房屋报告不光是检查结果而且是了解这个房子的现状，就像交男女朋友一样，初面印象后是否适合自己的需求。

房屋检查(Home Inspection)是报价合同不可缺少的附加条款(Contingency)之一。当买卖双方在购买合约上签字生效(Contract Ratified)后，买主要做的第一件事就是请有执照的房屋检查师 (Home Inspector) 来检查房子。检查费由买主付，价钱根据房价而定，一般几百元，房价越高检查费越贵。

通常房屋检查大概要两到三个小时，买主在房检时跟着检查师走，可以学到很多东西。检查师会一边检查一边向买主解释注意事项或问题所在。检查内容包括房屋基本结构(Structure)，地基(Foundation)，屋顶(Roof)，供电系统(Electrical Systems)，供排水管(Plumbing)，冷暖设备(Heating and Air Conditioning Systems)，保温棉&通风设备(Insulation & Ventilation)，地下室(Basement)，地板(Floor)，墙壁(Wall)，门窗(Doors and Windows)。检查师要填写一份详细的检查报告，包括房子的状况，哪些设备可能出问题，剩余寿命是多少，应该怎样维护，等等。除了详细的检查结果，还会有一份总结列举卖主要修理的部分。如果买主要求，检查师还会帮着估价。好的检查师还会附上彩色照片，使问题所在一目了然。

买方经纪人会根据检查报告在房屋检查附加条款有效期内（一般是七天）为买主写一份房屋检查附件(Home Inspection Addendum)交给卖方经纪人。一般银行没收的房子写明按现状出售(AS IS)，房检问题概不负责。买主在房屋检查发现问题后，只能要求退房或自己修理。正常售房时如果房子的主结构有大问题，如地基断裂，房屋有倒塌危险等，买主可以要求取消合同，其它的问题可以要求卖主修理。

卖主在接到房屋检查附件时，要在三天之内做出答复，是同意修理还是出相应的修理费。有些东西是卖主必须修的，象房屋基本结构，地基，屋顶，供电系统，供排水管，冷暖设备，烟雾报警器等有问题或不工作。供电系统和供排水管的问题还要有执照的电工或水管工来修理。其它的东西卖主可以不修，象墙上有洞，地板或地毯破损等等。但卖主不修买主可以不买，所以要双方协商解决。买主在接到卖主的回应后，也要在三天之内做出答复。双方达成协议后，房屋检查的附加条款就取消了。卖主答应修理的东西，要有修理工的发票做依据。

房地产交易时间性很强(Time Is Of The Essence)，如果买主在有效期内向卖主送通知，卖主要在三天之内给答复。买主在收到卖主答复后，也要在三天内做出回应。任何一方在接到对方通知后三天之内不做答复，就等于接受对方最后条款。双方对每项检查结果处理方法达成协议后，经纪人会准备一份最后的附件，让买卖双方签字。

房屋检查是在合同签字后，五至七天左右去做，具体多少天是由买卖双方商定。由买主请一位专业检查师并由买主付钱。房屋检查既是对房子的一次检查，也是买主详细了解房子的一次机会，所以应尽量参加。专业检查师在对房子检查时，除了专业知识外，多年的工作经验也是非常重要的，另外必要时也须借助仪器仪表，比如：煤气测漏器，潮湿测试器，电压电流测试器等。检查时，从上到下，从里到外，从系统到结构，以及安全等无所不包。一个详细的检查应包括水电系统，各项设备，房屋结构，安全因素，屋顶阁楼，车库，地下室，内墙外墙，门窗地板，烟囱壁炉，室外排水，植被树木等。



一个好的检查师应在检查结束时，为买主提交一份系统的检查报告，一般的公司都会有一份事先印好的表格，里面将应检查的内容逐条列出，检查师也逐条检查，发现问题则记录下来。

下面从水, 电, 冷暖设备, 地基, 外部, 内部逐条介绍一下可能出现的问题, 买主可在房检时检查:

一. 配电系统:

- Broken Light Fixture(失灵的照明设备);
- Damaged Electrical Outlet (损坏 的插座);
- Mal-functional Electrical Receptacle(卧室中由开关控制的电插座失灵);
- Improper Wiring(不正确的布线);
- Mismatched Circuit Breakers(配电盘线路和开关不匹配);
- Overloaded Circuits(配电盘开关超负荷) - 一个开关应该只接一条线, 若有两条或两条以上线接在一个开关上, 则形成超负荷; Overheated Circuit Breaker(配电盘开关过热) - 除了超负荷接线可能导致开关过热外, 开关与电线的电压或电流不匹配, 也可能导致开关过热;
- Corroded Wiring(锈蚀的 电线) - 有的老房子所用的电线是铝线, 长年累月下来, 铝线会氧化生锈;

- Misplaced Panel Box (配电盘不易找到) - 当发生紧急情况时, 如果消防人员不能及时找到配电盘, 可能导致损失扩大;
- Poorly Grounded Appliances - 任何电器的接地线都应保证正确接地, 否则有可能造成人身伤害;
- Poorly Grounded Wiring - 每个房子在水表处或室外电表附近都有一条接地线, 这条线应保证接地良好, 如果有油漆等覆盖在上面, 应将油漆清掉;
- Unfunctional GFCI(Ground Fault Circuit Interrupt) - 接地短路保护插销(GFCI)是安装在厨房, 浴室等靠近水源的电源插销, 如果失灵则在发生事故时, 起不到保护作用;
- Tense Electrical Lines - 室外电源线过紧或有树枝压在上面, 可能会导致危险;
- Uncovered Junction Boxes or Outlet or Switch - 任何电源连接盒, 插销及开关都应该有板子(Cover)罩在外面;
- Unsafe Spliced Wires(不安全的电线分线);
- Worn Conduit - 电线(室外的)外皮长年累月经风吹日晒, 可能导致外皮破损剥落。

二. 供排水系统:

- Bad Water Drip Pan - 任何安装在除了地下室以外地方的设备, 如:热水器, 洗衣机, 空调机等有可能滴(漏)水的, 都应该有一个接水盘, 并在盘的底部有个导水管通到室外, 这个盘子有时会损坏;
- Blocked Spa or Tub Jet - 冲浪浴缸(Whirlpool Tub)若长时间不用, 有时喷水管路会堵塞;
- Broken Sink Sprayer - 厨房水池上有的水龙头旁安装有喷水喉或现代的水龙头本身可以拉出来做喷水喉, 其转水开关有时会不工作或损坏;
- Corroded Sink Drain - 老房子的排水管多是金属的(铁或钢)往往会生锈最终导致锈蚀透损;
- Defective Bad Water Drip Pan - 任何安装在除了地下室以外地方的设备, 如:热水器, 洗衣机, 空调机等有可能滴(漏)水的, 都应该有一个接水盘, 并在盘的底部有个导水管通到室外, 这个盘子有时会损坏;

- Defective Toilet - 马桶因为经常使用, 里面的部件多使用塑料或塑胶, 天长地久容易损坏, 尤其是马桶水箱中的阻水阀(Flapper)是橡胶制的, 长期使用会老化, 而起不到阻水的作用, 会发生“细水长流”的现象, 而导致水费上升;
- Defective Pressure Lines - 从室外进来的进水管有很大的压力, 所以材料应该用铜管, 但以前有的建筑公司为了省钱用了塑料管, 长期下来, 塑料老化而起不到抗压的作用。
- Draining“Gray Water” - 有的洗衣机直接把洗衣水排到室外, 这在多数地区是不允许的, 应将 废水排到下水管中;
- Faulty Faucet - 水龙头通常在出水口处, 装有空气混合阀(Aerator), 有时会 堵塞或漏装。
- Faulty Shower Pan - 淋浴处底盘有可能裂缝或在连接处开胶, 造成漏水。
- Improper Water Heater Venting: 热水器上面装有一个减压阀(Safety Vent), 在减压阀处装有一排压管, 该管应通向地面, 管口离地高度应不超过 6 英尺。
- Plumbing Leaks - 水管系统漏水。水管在任何 地方都不应漏水, 对于不常有人所在的地方, 如: 地下室应每年一次进行检查: 连续放水二十分钟, 看看是否有漏水。Shower Leak - 淋浴和澡盆等处容易漏水, 若漏水天长日久会对房子的地板以至结构造成损坏。
- Toilet Seal Failure - 马桶由于每天使用, 会逐渐松动以至引起漏水。
- Unprotected Water Heater - 有的房子里面热水器 安装的位置不适当, 比如: 在车库中, 这样可 能造成意外碰撞, 应挪到安全的地方。
- Water Hookup Mistake - 有的水龙头冷热水开关接错或开 关用错导致开水龙头时, 方向不对。
- Main Water Line Break - 从房子到马路上水表之间的进水管可能会漏水, 虽然水表不走, 但修理应该是屋主负责, 费用也应由屋主来付。

三. 冷暖设备(Heating & Cooling System):

- Blocked Air Conditioning Outside Unit - 空调 机室外的散热器四周不应该被任何东西围住, 应留有一定的散热空间, 另外散热器应水平放置。

- Defective Air Conditioner - 若空调设备 出现故障应将整机切断电源。制冷效果应达到 12°F 以 上的温差: 测试时, 将温度计放置在 空调出风口处, 测得的温度应低于室温 12°F 以上, 否则表明 需要补充冷却液。
- Faulty Gas Line(Gas Leak) - 烧天然气的热水器, 暖器及壁炉所接的管道有可能漏气,而控制气连接处漏气的可能性最大, 应该用专门的煤气探测器来测量。
- Loose Air Duct: 冷热器的通风管道 应保持良好的通风效果, 否则会使取暖及制冷费用增加。
- Old Insulation: 房子的保温材料天长日久逐渐失去作用, 应考虑增加或更新, 地下室墙壁上的保温材料有可能脱 落。

四. 地基(Foundation):

- Broken Down Spouts - 房子四周外墙壁上装有排水管(Down Spouts), 如 果排水管破损, 下雨时雨水不能有效地排走, 则可能导致地基受损。
- Cracked Foundation: 水泥 地基上往往出现裂缝, 不管是地基的平面还是侧墙上, 若出现裂缝不超过八分之一英寸,则属于正 常现象, 但如果裂缝过大, 并且有错位, 则可能有严重的问题, 应该请结构工程师(Structural Engineer)来检查。
- Failing Foundation - 地基下陷会造成门窗等不易开关, 应请结构工程师进一步检查。
- Damp Crawl Space - 有些房子在地下室有 Crawl Space(一种低矮的地下室结构), 由于 人不易进去, 有时里面进水也不易察觉, 造成地下室潮湿。
- Foundation Water - 地下室若进水 会对房子的结构造成严重的损坏。

五.外部(Exterior):

- Cracked Mortar - 砖墙上的砖与砖之间的水泥(Mortar)若出现裂缝, 表示房子外墙的受力不均, 应请结构工程师进一步检查。Damaged Door Threshold: 大门的门槛应安 装正确,当出现损坏既有可能不起到防水防风的作用, 也有可能造成不安全。

- Damaged Driveway - 车道经过长期使用会出现损坏,若忽视不管,最终可能需要彻底翻新。
- Damaged Swimming Pool Liner - 若有游泳池,游泳池的内壁经过 5-8 年的浸泡可能会出现损坏。
- Damaged Roof - 屋顶的寿命在 20 年左右,在这期间很多自然因素会对屋顶造成损坏,如:冰雹,积雪,大风等。
- Defective Exterior Siding - 与屋顶相似,房子的侧墙板也有可能受损。
- Defective Flashing - 屋顶的各接缝处装有隔水板(Flashing),通常是金属材料,天长日久会生锈而造成漏水。
- Defective Stucco - 如果房子的外墙是 Stucco(一种水泥材料),应注意是否有剥落或裂缝。
- Exposed Beams - 任何木材建筑物,比如:木梁(Beam)不应暴露在外面,应由外墙材料包起来。
- Exposed Building Materials - 建筑材料如果暴露在自然环境中超过六个月,则会导致材料失去稳定性,这一点在新建房屋中尤其重要。
- Exposed Roof Nails - 在安装屋顶时,往往会有钉子未钉下去而导致下雨时屋顶漏水。
- Firewood Attracts Termite - 如果有壁炉烧火用的木头堆放在房子的周围,可能会招来白蚁,因将木头移到距房子 10 尺以外的地方。
- Insecure Pool Ladder - 游泳池的扶手天长日久会松动,从而导致不安全。
- Leaking Eaves - 屋檐处容易发生漏水,在楼上卧室的墙角处就会出现水迹。
- Loose Roof Shingles - 新安装的屋顶上的油毡片若有松动,刮大风时容易被刮下来。许多新房子屋顶是冬天装上去的。油毡片在温度低时脆硬,安装方法不当可能使油毡片受损而钉不牢固。
- Missing Spark Screen - 壁炉的烟筒上应装有一个带有铁网的盖子,其目的有二:一.防止烧火时火星飞出去引起火灾;二.防止小动物从烟筒钻进房子里面。

- Pool Gate Without Spring - 游泳池四周若装有围栏，则围栏上的门应能自动关上。
- Poor Awning Pitch – 油帆布搭的篷子(Awning)如果安装不当，特别是角度不对时，容易引起积水，最终导致损坏。
- Poor Drainage - 房子四周的排水若不畅，会对房子的地基造成损坏
- Poor Pitched Gutter - 屋檐上的排水槽 (Gutter) 与下水管(Down Spouts) 之间连接处若安装不适当则会影响排水。
- Poorly Reinforced Roof - 屋顶若有下陷，表明其支撑有问题；
- Rusted Gutter - 屋檐上的排水槽是金属制的，因此容易生锈。若锈蚀以至出现破洞，则起不到排水的作用。
- Tree Root Damage - 若树根对房子的地基，车道，人行道等造成破坏，应咨询专家找出正确的解决办法。
- Mul-functional Garage Door Opener - 车库的自动开门器上装有一套安全装置，能使车库门停在遇到有人或物品档在门下时自动回转。有时这个装置会失灵。
- Unprotected Power Lines - 从外面进到房子里的电线若有树枝搭在上面会发生问题。应将树枝剪掉。
- Unsealed - Balcony-阳台若支撑不够或扶栏不牢固，则容易产生安全问题。
- Unsealed Roof Repairs - 在屋顶上安装的任何东西，如：电视天线等，都应注意上好密封胶，否则会导致屋顶漏水。
- Unsealed Wood - 房子外墙上的木头如：门框，窗推等，四周都应涂有密封胶，否则木头会很快风化。
- Water Leak and Termite - 白蚁的生存环境所需之要素：土，木，水。任何房子都有土和木，若能在房子四周尽量减少水流则可有效地降低白蚁的发生率。
- Worn Gutter - 房子墙角处的下水管 (Gutter)容易被碰到，以致受损，特别是砖房子。
- Worn Roof Flashing - 屋顶各拐角处的防水板 (Flashing) 是金属制的，若发生问题，也会造成屋顶漏水。

六, 内部 (Interior):

- Blacked Appliance Vent - 各项设备的出气口都不应堵住, 否则会造成效率下降。
- Broken Ventilation Fan - 排风扇失灵, 会使房子内增加潮气, 从而对房子造成损害。
- Broken Window Seal - 如果双层玻璃窗子的玻璃之间发生雾气, 说明窗子不密封了, 应及时更换。
- Cracked Slab - 地基如有裂缝, 会使氡气或水进到地下室。
- Defective Oven Thermostat or Clock - 烤箱的温度控制器或计时气会经常发生问题。
- Improperly Secured Dishwasher - 洗碗机使用时震动较大, 有时会造成四周固定螺丝松动。
- Jammed Door - 由于房子会在盖好后一年半之内逐渐地稳固下来 (Settle), 有的门不易开关,则需要调整。
- Leaky Dishwasher - 洗碗机漏水。
- Poor Ventilation in crawl space - 在房子的地下室, 有的房子有一部分面积的地层离地板很近, 称做 Crawl Space.这块地方有时通风不好, 则容易造成潮气集中。
- Stuck Shut Windows- 窗子不经常开关, 天长日久就不容易打开, 特别是刷了油漆后。应检查每个窗子是否开关正常。
- Wall Moisture - 如果在房子的任何地方发现有潮湿的痕迹, 则表示有水从房子外面进来。
- Wobbly Ceilings Fan - 如果屋顶上的吊扇在转动时抖动, 则会慢慢地使其固定在屋顶上的底座松动, 从而导致安全上的问题