

加州公寓买房检查清单

HOA 文件怎么看

帮助买家在下 Offer 前后检查 HOA 费用、储备金、保险、维修计划、社区规则与关键文件

1

文件包

2

费用

3

储备金

4

保险

5

维修规则

6

下单前复核

买公寓，不只是看室内装修

- 公寓单元本身要检查，HOA 的财务状况、维修责任和社区规则也要看。
- 月费不高，不代表未来没有特别评估或大修风险。
- 这份 PDF 可用于手机阅读，也可打印后逐项核对。

01

先理解：买的是房子，也是一个 HOA 社区

购买公寓、联排别墅或其他 common interest development (CID) 住宅时，买家通常会自动成为业主协会 HOA 的成员。单元内部是否合适，只是第一层；公共区域、预算、保险、维修计划和社区规则，也会长期影响持有成本和居住体验。

一套室内装修漂亮的公寓，如果 HOA 储备不足、屋顶或阳台即将大修、保险免赔额过高，或者社区存在尚未解决的维修与诉讼问题，未来的真实成本可能明显高于挂牌时看到的月费。

一句话原则

看公寓要同时看三件事：自己的单元、整栋楼的公共部分、HOA 的文件和财务状况。

这份 PDF 怎么用

阶段	建议动作
第一次看房	先快速确认 HOA 月费、停车、公共区域维护、保险和是否存在明显大修迹象。
准备下 Offer	把 HOA 文件、特别评估、储备金、租赁限制和保险问题列入自己的决策条件。
进入交易后	尽快取得完整 HOA 文件包，与经纪人、贷款机构和保险经纪逐项核对。
解除相关条件前	把仍未确认的问题集中列出，不要只看摘要或听口头说明。

重要提醒

本资料是一般性检查工具，不替代合同、HOA 原始文件、正式验房、贷款项目审核、保险询价或法律意见。

02

下 Offer 前：先做 5 分钟快速筛选

完整文件包通常需要时间取得。第一次看房时，可以先做一轮快速筛选，判断这套房是否值得进入下一步。

1 HOA 月费

每月多少钱？包含水、垃圾、保险、门禁、泳池、会所或其他服务吗？

2 特别评估

目前是否有 Special Assessment？是否已经批准新的收费或大修？

3 公共区域

屋顶、走廊、车库、阳台、楼梯、电梯、外墙和排水是否明显老化？

4 社区规则

停车、宠物、出租、短租、装修、洗衣机安装和充电桩是否有限制？

5 保险与贷款

HOA 总保险情况如何？买家自己的 Condo Policy 和贷款审核是否需要提前确认？

6 文件包时间

谁负责订购 HOA 文件？何时可以拿到？交易时间是否足够逐项审阅？

现场先问的 8 个问题

- HOA 月费最近是否上涨？
- 近期是否计划维修屋顶、阳台或外墙？
- 公共区域是否有明显漏水、裂缝或维修痕迹？
- 买家贷款机构是否需要额外审核 HOA 项目？
- 是否存在正在支付的特别评估？
- 停车位是否固定，产权或使用权如何确认？
- 是否允许出租、宠物和电动车充电？
- 保险经纪是否已经初步确认个人保单？

先筛选，再深入

第一次看房不必立刻读完所有文件，但应该尽早发现“可能改变预算”的问题：特别评估、大修、储备不足、保险和贷款审核。

HOA 文件包：先确认拿到什么

加州 Civil Code Section 4525 要求卖方在转让 common interest development 的 separate interest 时，向潜在买家提供一系列 HOA 相关文件。2026 年起，文件范围还包括在买家提出要求时提供前 12 个月已批准的董事会会议记录，以及最近一次适用的外部高架构件检查报告。

不要只看中介转述或一页摘要。拿到文件后，先做一次完整性检查。

重点文件	先看什么
Articles、CC&Rs、Bylaws、Operating Rules	社区基本规则、维修责任、使用限制和审批要求。
Annual Budget Report 与 Reserve Summary	预算、储备金、计划维修、特别评估、贷款和保险摘要。
当前 Regular / Special / Emergency Assessment	每月费用、已批准变化、卖方未付费用以及是否可能形成留置权。
未解决的违规通知	当前单元是否存在尚未处理的 HOA 违规事项。
Construction Defect 相关资料	公共区域是否存在建筑缺陷、和解或后续维修问题。
出租限制说明	长期出租、短租和实际执行规则。
最近 12 个月董事会会议记录（提出要求时）	维修、保险、预算、特别评估、诉讼和社区争议线索。
最近一次 Section 5551 检查报告（适用时）	阳台、楼梯、走道等外部高架构件的检查结果与维修建议。

拿到文件后先做一件事

建立一个“缺失文件”列表。没有拿到的资料，不要默认为没有问题；先确认是不适用、尚未提供，还是仍在索取中。

CC&Rs、Bylaws 和 Rules: 重点看限制与责任

HOA 文件很长，但不需要从第一页机械读到最后一页。先找会直接影响日常生活、出租计划和装修预算的内容。

居住与使用

- 是否允许长期出租，是否限制短租。
- 宠物数量、体型、品种或公共区域规则。
- 停车位、访客停车、储物间和自行车位置。
- 噪音、搬家时间、烧烤、阳台使用和垃圾处理。

装修与设备

- 更换地板、移动墙体、改水电是否需要批准。
- 洗衣机、烘干机、空调或窗户安装限制。
- 电动车充电、太阳能或其他设备如何申请。
- 装修施工时间、押金、保险和承包商要求。

维修责任

- 外墙、屋顶、阳台、门窗和管线由谁维修。
- 公共管线漏水时，费用如何分担。
- 单元内部损坏是否可能涉及 HOA 保险免赔额。
- 哪些区域属于 exclusive use common area。

执行与罚款

- 违规通知、罚款表和听证流程。
- 拖欠 HOA 费用的滞纳金、利息和催收政策。
- 建筑审批违规是否仍未解决。
- 买家入住后是否需要重新申请或登记。

审阅时的标记方式

标记	含义
<input type="checkbox"/> 可以接受	规则已经看清楚，不影响自己的用途。
<input type="checkbox"/> 需要追问	文字含糊、文件之间不一致，或者需要管理公司解释。
<input type="checkbox"/> !影响决策	会影响出租、装修、保险、贷款、停车或长期持有成本。

不要只看现在

买房时没有宠物、不打算出租或暂时不开电动车，不代表未来永远不会需要。社区规则会影响房屋的可用性和转售范围。

05

费用：月费之外，还要看特别评估

HOA 月费只是最容易看到的数字。真正需要判断的是：目前每月要交多少、费用最近是否上涨、是否存在特别评估，以及未来的大修是否可能继续增加收费。

费用项目	需要确认的问题
Regular Assessment	当前每月多少钱？包含哪些服务？最近几年是否持续上涨？
Special Assessment	是否已经批准？用于什么工程？总金额、每户金额和剩余期数是多少？
Emergency Assessment	是否存在突发维修、保险或安全问题引发的额外收费？
Approved Increase	是否已经批准但尚未开始收取新的费用？
Seller Unpaid Amount	卖方是否拖欠 HOA 费用、罚款、滞纳金或其他款项？交割时如何处理？
Move-in / Transfer / Other Fee	入住、搬家、电梯预约、文件、钥匙或门禁是否有额外收费？

把真实月成本算出来

固定支出

- 房贷月供
- 房产税
- HOA 月费
- 买家个人公寓保险
- 停车、储物或其他固定费用

可能增加的成本

- 现有特别评估
- 已批准但尚未开始的涨价
- 即将出现的大修资金缺口
- 高免赔额或保险不足风险
- 单元内部近期维修

低月费不一定是优点

如果 HOA 长期收费偏低，但屋顶、阳台、管线、外墙或电梯已经老化，未来可能通过特别评估、借款或提高月费补足缺口。

06

储备金：看 HOA 有没有能力修公共区域

储备金用于未来维修和更换 HOA 负责的重大公共部件。加州 Civil Code Section 5550 要求符合条件的 HOA 至少每三年对可接近的重大部件进行一次合理、尽责的目视检查，并每年复核储备研究；Section 5565 规定储备摘要应列出所需储备、实际现金储备、储备比例和按户计算的资金缺口等信息。

先看这 6 个数字

项目	怎么理解
Cash Reserves	HOA 目前实际存下来的现金或现金等价物。
Estimated Reserve Requirement	根据公共部件寿命和维修成本，当前理论上需要准备的金额。
Percent Funded	实际储备与估算需求之间的比例。比例本身不是唯一结论，还要结合大修时间表。
Per-unit Deficiency	储备缺口折算到每户的大致金额，有助于理解潜在压力。
Major Components	屋顶、外墙、管线、电梯、路面、泳池、车库或其他 HOA 负责部件。
Reserve Funding Plan	未来靠月费、特别评估、借款、延期维修还是其他方式补足资金。

不能只看一个百分比

- 未来 1-3 年是否有大额维修项目？
- 维修成本估算是否明显过旧？
- 是否已经延期维修重大部件？
- HOA 是否有长期贷款？
- 资金缺口是否可能转化为特别评估？
- 公共管线是否列入维修责任范围？

最实用的判断

不要问“储备金高不高”，而要问：“未来几年要修什么，现有钱够不够，不够时准备怎么补？”

预算与财务：判断 HOA 是否稳定

加州 Civil Code Section 5300 的年度预算报告会涉及预算、储备摘要、储备资金计划、延期维修、潜在特别评估、长期贷款和保险摘要等内容。对于年总收入超过法定门槛的 HOA，Section 5305 还要求由合格会计专业人士准备财务报表审阅。

收入是否稳定

- 业主缴费是否足以覆盖日常开支。
- 拖欠 HOA 费用的情况是否严重。
- 预算是否长期依赖临时收费或借款。
- 月费上涨是否有明确原因。

支出是否合理

- 保险、维修、保安、水费和管理费是否持续上涨。
- 大额工程是否有时间表和资金来源。
- 是否存在长期贷款及还款安排。
- 是否有延期维修或反复修补的问题。

文件是否一致

- 预算、储备研究和会议记录是否互相印证。
- 会议记录提到的大修，预算中是否有资金。
- 特别评估是否在文件中写清楚金额和用途。
- 保险变化是否已经反映到预算。

需要追问的信号

- 长期亏损或储备金持续下降。
- 反复出现紧急维修。
- 管理公司频繁更换。
- 文件缺失、数字矛盾或解释含糊。

看到异常，不要自行下结论

HOA 财务需要结合社区规模、建筑年龄、维修计划和保险环境判断。发现疑问时，把问题列出来，请经纪人、贷款机构或适当专业人士核实。

08

保险：HOA 总保单不等于你的个人保障

HOA 年度预算报告中的保险摘要，应列出物业、一般责任、地震、洪水和 fidelity insurance 等保单信息及免赔额。法律文本也特别提醒：保险摘要不能替代完整保单，HOA 保单也未必覆盖业主的个人财物、单元内部改良、个人责任或全部损失。

买家至少确认 4 层问题

范围	需要问什么
HOA Master Policy	保什么？不保什么？保额和 deductible 是多少？发生损失时，谁承担免赔额？
自己的 Condo Policy	个人财物、室内改良、责任险、临时居住费用和 loss assessment 是否需要配置？
地震风险	HOA 是否有地震保险？个人是否需要额外保障？发生公共区域损失时是否可能产生额外评估？
贷款要求	贷款机构是否要求特定保险文件、项目审核或额外说明？

文件里重点找什么

- 保险公司名称与保单类型
- 保额与免赔额
- 地震、洪水或其他灾害保障
- 公共区域与单元内部责任边界
- 保险费上涨或续保困难
- 是否需要索取完整 Declaration Page

实际操作

进入交易后，尽快把 HOA 保险摘要交给自己的保险经纪和贷款机构。不要等到交割前几天才发现需要补文件或调整保障。

09

会议记录：从过去 12 个月找风险线索

2026 年起，买家提出要求时，卖方应提供此前 12 个月已获董事会批准的常规会议记录，不包括 executive session。会议记录不能替代完整调查，但常常能帮助买家发现其他文件里不够显眼的问题。

维修与安全

- 屋顶、外墙、管线、车库、电梯和排水维修。
- 阳台、楼梯、走道或护栏问题。
- 漏水、霉菌、白蚁或反复修补。
- 安全检查、消防或政府通知。

财务与收费

- 拟议中的特别评估或月费上涨。
- 储备资金不足和借款安排。
- 保险费上涨、保单变化或高免赔额。
- 大额合同、管理费和维修预算。

诉讼与缺陷

- 施工缺陷、开发商争议或和解。
- 业主、承包商或保险相关争议。
- 尚未解决的维修责任问题。
- 是否需要进一步索取正式资料。

社区管理

- 停车、宠物、出租和短租执行问题。
- 噪音、治安、公共区域使用争议。
- 管理公司更换或董事会治理问题。
- 反复出现但未解决的投诉。

会议记录是线索，不是结论

看到“讨论维修”不等于一定要收费；没有写进会议记录，也不等于绝对没有问题。把疑问与预算、储备研究、检查报告和经纪人说明交叉核对。

阳台、楼梯与走道：检查 Section 5551 报告

对于适用的公寓项目，加州 Civil Code Section 5551 要求 HOA 至少每九年安排一次外部高架构件目视检查。该条款聚焦由木材或木质材料支撑、离地超过六英尺、供人员使用的阳台、楼梯、走道及相关承重与防水系统。

Section 4525 自 2026 年起把最近一次适用的 Section 5551 检查报告纳入转让披露文件。买家应确认是否适用，并查看报告中的安全、剩余寿命和维修建议。

打开报告后先找这些内容

项目	需要关注什么
Inspection Date	检查是什么时候做的？是否为最近一次报告？
Elements Inspected	抽查了哪些阳台、楼梯、走道、护栏和防水系统？
Immediate Threat	是否发现立即威胁居住者安全的问题？影响哪些单元？
Remaining Useful Life	构件预计还能使用多久？是否接近需要维修或更换的时间？
Recommended Repairs	是否有维修、更换、防水或进一步检查建议？
Funding Plan	HOA 是否已经安排预算、特别评估或后续工程？

不要只看自己的阳台

公寓项目的公共维修成本往往由社区共同承担。即使目标单元没有阳台，整栋楼的相关维修仍可能影响 HOA 预算和未来收费。

适用范围有条件

Section 5551 只适用于包含三个或以上相连多户住宅单元的建筑，并针对 HOA 负有维修或保养责任的相关构件。具体项目是否适用，应以 HOA 文件和专业判断为准。

出租、宠物、停车与装修：确认自己的用途

HOA 社区的限制会直接影响日常生活和未来转售。即使现在没有出租、养宠物或装修计划，也应该提前知道规则边界。

出租

- 是否允许长期出租，是否需要登记。
- 是否存在出租比例限制或候补名单。
- 是否禁止 30 天或以下的短租。
- 租约、租客资料和最低租期要求。

宠物

- 数量、体型、品种或公共区域规则。
- 电梯、走廊、草坪和清洁要求。
- 是否需要登记、押金或额外资料。
- 自己的宠物是否符合当前规则。

停车与储物

- 停车位编号、产权、使用权和位置。
- 访客停车、街道停车和夜间规则。
- 电动车充电条件和申请流程。
- 储物间是否属于交易范围。

装修与搬家

- 更换地板、改水电或拆墙是否需要审批。
- 施工时间、承包商保险和押金。
- 搬家预约、电梯保护和门禁手续。
- 是否存在尚未解决的单元违规。

关于出租限制

加州 Civil Code Section 4741 对 HOA 的出租限制设有边界，例如不得把允许出租的比例限制到低于 25%，但 HOA 仍可依法限制 30 天或以下的短期出租。买家仍应审阅社区实际规则，并结合自己的用途确认。

房屋本身也要检查：不要只看 HOA 文件

HOA 文件可以帮助理解社区风险，但不能替代对目标单元和公共区域的现场检查。公寓同样可能存在漏水、电箱、空调、窗户、霉菌和装修质量问题。

单元内部

- 天花板、墙角和窗边是否有水迹
- 地板是否倾斜、发软或有异常起伏
- 厨房、卫生间和水槽下方是否漏水
- 电箱、插座、空调和热水器状况
- 门窗、隔音、采光和通风
- 洗衣机、烘干机和排风条件

公共区域

- 屋顶、外墙和排水是否明显老化
- 走廊、楼梯、阳台和护栏状况
- 车库、门禁、电梯和照明
- 垃圾区、信箱、储物间和停车位
- 泳池、会所、健身房和景观维护
- 公共区域是否有长期维修痕迹

责任边界

- 门窗由 HOA 还是业主负责
- 阳台属于公共部分还是专用公共区域
- 管线漏水如何区分公共和单元责任
- HVAC、热水器和设备归谁维修
- 公共保险免赔额如何分担
- 是否需要专项检查

现场观察

- 白天和晚上分别看一次环境
- 电梯、车库和走廊是否干净安全
- 是否有明显噪音、异味或积水
- 停车位是否容易进出
- 邻近单元和公共区域使用情况
- 手机信号和网络条件

专业验房仍然必要

这份清单只能帮助买家提前发现问题。Offer 被接受后，仍应根据房屋和社区情况安排适当的专业检查。

下 Offer 前最后复核：把问题变成待办事项

公寓交易的问题经常不是“完全不能买”，而是要弄清楚风险、金额、时间和责任。下 Offer 前先列出自己的问题，进入交易后按优先级补齐文件。

问题	已确认	备注
当前 HOA 月费及包含项目	<input type="checkbox"/>	
现有特别评估、剩余金额和期数	<input type="checkbox"/>	
已批准但尚未开始的收费或涨价	<input type="checkbox"/>	
储备金、资金缺口和近期重大维修	<input type="checkbox"/>	
HOA 保险、免赔额和个人保单	<input type="checkbox"/>	
会议记录中的维修、诉讼和争议	<input type="checkbox"/>	
Section 5551 报告是否适用、是否已查看	<input type="checkbox"/>	
出租、短租、宠物、停车和装修规则	<input type="checkbox"/>	
停车位、储物间和附属空间范围	<input type="checkbox"/>	
贷款机构需要的 HOA 项目资料	<input type="checkbox"/>	
买家保险经纪已初步确认保障	<input type="checkbox"/>	
单元内部与公共区域检查	<input type="checkbox"/>	

下 Offer 时不要忘记

- 把 HOA 文件审阅时间纳入整体交易安排
- 让经纪人确认合同中的关键日期
- 尽早把保险摘要交给保险经纪
- 尽早把项目资料交给贷款机构
- 对特别评估和维修责任保留书面记录
- 仍不清楚的问题继续追问，不凭印象判断

核心目标

不是要求每个 HOA 都完美，而是要在买入前知道自己将承担什么费用、遵守什么规则，以及未来可能面对哪些维修和保险风险。

一页打印版：公寓买房快速检查

房屋地址：_____ 日期：_____

HOA 文件

- CC&Rs、Bylaws 和 Rules
- 年度预算报告与储备摘要
- 当前 HOA 月费与特别评估
- 已批准但尚未开始的涨价
- 过去 12 个月会议记录
- 保险摘要与免赔额
- Section 5551 报告（如适用）

费用与财务

- 每月真实持有成本
- 特别评估余额和剩余期数
- 储备金是否足以支持大修
- 未来 1-3 年重大项目
- 长期贷款或延期维修
- HOA 费用拖欠情况
- 保险费上涨与续保压力

规则与用途

- 长期出租和短租限制
- 宠物规定
- 停车位与访客停车
- 储物间和附属空间
- 电动车充电条件
- 装修审批和施工限制
- 搬家预约与门禁手续

房屋与公共区域

- 单元漏水、窗户和地板
- 电箱、空调与热水器
- 公共屋顶、外墙和排水
- 阳台、走道、楼梯和护栏
- 车库、电梯、门禁和照明
- 个人公寓保险已询价
- 贷款机构已确认项目资料

仍需处理

事项	负责人	完成日期

最后判断

- 值得继续
 需要补文件后再判断
 成本或风险超出预算

官方资料入口与使用提醒

下面列出与本检查表相关的官方资料入口。法律、HOA 文件和保险环境可能变化；涉及具体交易时，请根据最新文件重新确认。

California Department of Real Estate: Living in a California Common Interest Development

<https://www.dre.ca.gov/files/pdf/re39.pdf>

California Civil Code Section 4525: HOA 转让披露文件

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=4525

California Civil Code Section 4528: Section 4525 文件清单与收费披露表

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=4528

California Civil Code Sections 5300、5305、5310: 年度预算、财务审阅与政策说明

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5300

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5305

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5310

California Civil Code Sections 5550、5551、5565: 储备研究与外部高架构件检查

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5550

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5551

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=5565

California Civil Code Section 4741: 出租限制

https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=4741

California Department of Insurance: Home / Residential Insurance

<https://www.insurance.ca.gov/01-consumers/105-type/5-residential/>

California Department of Insurance: Earthquake Insurance

<https://www.insurance.ca.gov/01-consumers/105-type/95-guides/03-res/eq-ins.cfm>

使用提醒

本资料仅供一般信息整理和买房前自查，不构成法律、贷款、保险、工程或房地产经纪意见。不同 HOA、房屋类型、城市、合同和贷款方案可能适用不同要求。正式交易时，请向经纪人、贷款机构、保险经纪、HOA 管理方及适当专业人士确认。