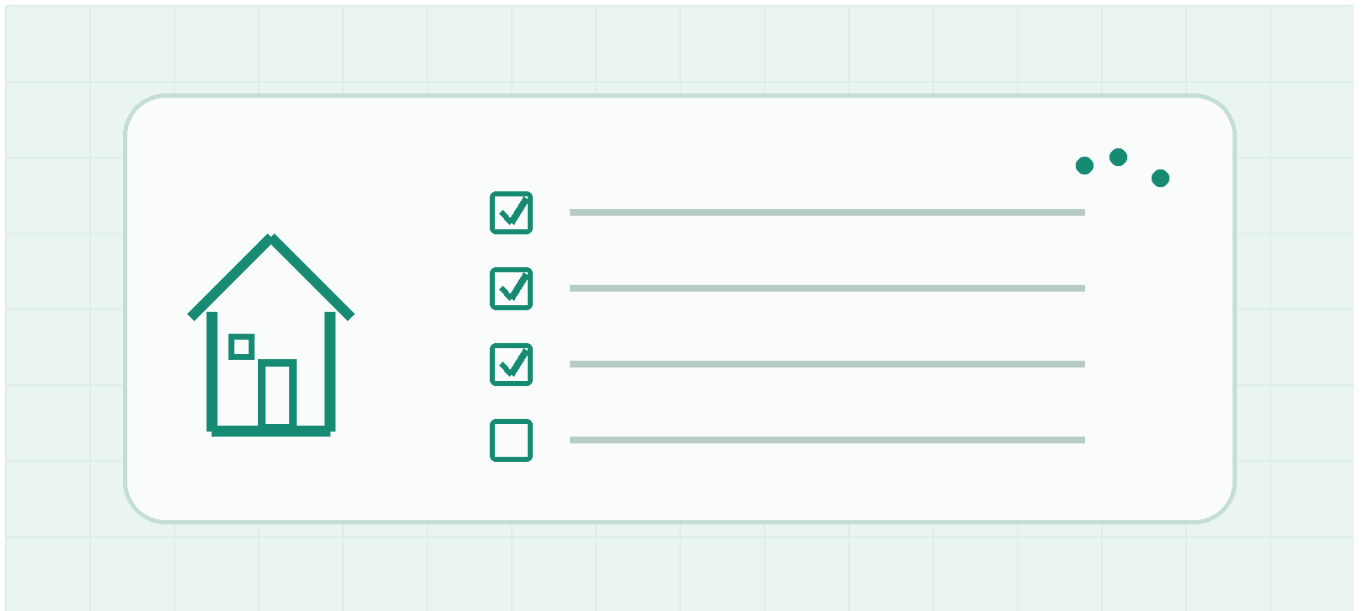


领航房产网 · 实用资料

# 加州买房看房与 下 Offer 检查清单

从第一次看房到提交报价前，逐项核对房屋状况、保险、费用与交易条件



适用对象 加州住宅买家	适用房型 独立屋 · 公寓 · 联排别墅	使用方式 手机查看 · 打印勾选
----------------	-------------------------	---------------------

## 01 使用说明

# 先快速筛选，再逐项核对

这份 PDF 是看房与下 Offer 前的辅助工具。它不能替代专业验房、合同审阅、贷款审核、保险报价或法律意见。

### 建议分三次使用

第一次看房：先排除明显不适合的房子，不必一次检查所有细节。

准备下 Offer：重新核对保险、持有成本、HOA、房屋状况和交易条件。

Offer 被接受后：安排专业验房，并按实际情况考虑专项检查。

### 标记方式

<input type="checkbox"/>	已检查，暂未发现明显问题
<input type="triangle-up"/>	需要进一步询问、报价或核实
<input type="text" value="!"/>	可能影响报价、保险或交易决定

**提示：**看房时看到的只是表面状况。房屋检查员、保险经纪、贷款机构、产权公司和 Escrow 各自负责不同环节。遇到结构、许可、产权或法律问题时，应交给对应专业人士核实。

### 本清单重点关注

- 房屋本身是否存在明显维修风险
- 保险是否可能难买、太贵或影响贷款推进
- HOA、房产税、特殊税费和维修成本是否已计入预算
- 下 Offer 前是否还有必须问清的问题
- Offer 接受后是否知道下一步该做什么

02 房屋资料卡

# 先把基本信息写下来

同一套房看过两三次以后，细节很容易混在一起。先留下一张简洁资料卡，方便后续比较。

房屋地址 _____	看房日期 _____
挂牌价格 _____	房屋类型 _____
建造年份 _____	室内面积 _____
土地面积 _____	卧室 / 卫生间 _____
HOA 月费 _____	预计房产税 _____
预计保险费用 _____	预计维修预算 _____

## 初步印象

- 值得继续考虑
- 需要再次看房
- 需要先询问保险、贷款或 HOA
- 需要进一步核实维修、许可或产权问题
- 暂时放弃

## 备注

---

---

---

---

### 03 看房前准备

## 到现场以前，先排除明显不合适的房子

很多问题不需要等到打开房门以后才发现。先查清预算、周边和保险，再安排看房。

### 预算与持有成本

- 贷款预批或资金安排已经准备好
- 首付、月供和交割费用已有大致预算
- HOA 月费已计入每月持有成本
- 房产税已做初步估算
- 确认是否存在 Mello-Roos 或其他特殊税费
- 预留装修、维修和搬家预算

### 房屋与周边

- 查看附近近期成交价和在售房源
- 查看房屋历史挂牌记录和公开资料
- 核对通勤、学校、生活设施和停车情况
- 查询所在区域是否靠近山坡、林地、洪水区或其他风险区域
- 老房、山坡房或高风险区域：尽早询问保险经纪是否容易承保
- 公寓或联排别墅：先记录 HOA 名称、月费和公共设施情况

**提示：** CAL FIRE 的 Fire Hazard Severity Zone 地图评估的是 hazard，而不是某一套房屋完整的 risk。地图可以作为初步筛选工具，但不能替代保险询价、房屋状况核实或专业判断。

#### 04 房屋外部

## 绕房屋走一圈，先看最容易漏掉的地方

外部问题通常比室内装修更影响维修预算。不要只盯着厨房和客厅。

---

### 屋顶、外墙与排水

- 屋顶是否明显老化、缺瓦、翘边或有临时修补痕迹
- 屋檐、雨水槽和排水口是否完整
- 外墙是否有裂缝、脱落、渗水或重新修补痕迹
- 门窗周边是否有水迹、变形或密封问题
- 雨水是否会流向地基方向
- 后院、侧院或低洼处是否容易积水

### 地基、车道与土地

- 地面是否明显倾斜
- 地基周边是否有裂缝或沉降迹象
- 车道、人行道是否存在明显沉降或开裂
- 挡土墙是否倾斜、开裂或排水不畅
- 山坡房是否存在排水、滑坡或土壤稳定性疑问
- 大树是否距离屋顶、电线或地基过近

## 05 外部附属设施

# 车库、围栏、泳池和改建也要单独看

这些项目经常被当成“小问题”，但维修和许可成本未必小。

### 车库与户外设施

- 车库门是否能够正常开关
- 车库内部是否有渗水、裂缝或明显改建痕迹
- 围栏、大门和户外照明是否需要维修
- 露台、凉棚、阳台或木平台是否稳固
- 泳池、SPA、水景和户外设备是否维护良好
- 户外插座、灌溉系统和排水沟是否需要进一步检查

### 加建、改建与 ADU

- 是否存在加建、封闭阳台、车库改建或后院建筑
- 是否存在 ADU、JADU 或独立出入口空间
- 现状与公开资料是否大致一致
- 如有改建，是否需要进一步核实许可状态
- 如计划出租或继续改建，是否需要向当地城市或县政府确认规定

**提示：**看房时不需要现场判断某项改建是否合法。先记录下来，之后再查许可、披露文件和所在地城市或县政府的要求。

## 06 房屋内部

# 先看水迹、气味和不自然的修补痕迹

室内翻新漂亮，不代表基础状况没有问题。看房时要留意异常，而不是急着下结论。

---

### 天花板、墙面与地板

- 天花板是否有水迹、变色或修补痕迹
- 墙角是否有霉斑、起皮、裂缝或异常气味
- 地板是否明显倾斜、松动或踩起来发软
- 门窗是否难以开关或明显变形
- 室内是否有潮湿、霉味、烟味或宠物气味
- 地下室、爬行空间或储藏空间是否潮湿

### 房间与生活线

- 房间大小和布局是否满足实际需要
- 储物空间是否足够
- 洗衣机、烘干机位置是否方便
- 自然采光和通风是否可接受
- 窗户隔音效果是否可接受
- 手机信号、网络安装条件和插座数量是否需要进一步确认

## 07 厨房、卫生间与门窗

# 用几分钟检查最常见的用水和密封问题

这些地方未必能在现场判断全部问题，但可以快速发现需要继续追问的线索。

---

### 厨房与卫生间

- 水龙头水压是否正常
- 热水是否正常
- 水槽下方是否有水迹、锈迹或漏水
- 马桶周边是否有渗漏或松动迹象
- 淋浴间、浴缸和瓷砖接缝是否发霉或老化
- 橱柜、洗碗机和冰箱周边是否有水迹
- 厨房电器是否包含在交易中

### 门窗与室内细节

- 门窗能否顺畅打开和关闭
- 玻璃、纱窗和密封条是否需要维修
- 窗框周围是否有渗水痕迹
- 楼梯、扶手和阳台栏杆是否稳固
- 烟雾报警器、一氧化碳报警器位置是否需要进一步确认

## 08 水、电、空调与重要设备

# 老房子尤其要关注系统状况

系统是否老旧，不一定能靠目视判断清楚。看房阶段先记录疑问，Offer 接受后交给专业检查。

---

### 电力系统

- 电箱位置、品牌和大致年代需要记录
- 是否存在明显老旧电箱、裸露线路或临时接线
- 厨房、卫生间和户外区域是否有 GFCI 插座
- 插座数量是否够用
- 是否需要考虑电动车充电或电力容量升级

### 水管、热水器与排水

- 水管材质和年代是否需要进一步确认
- 是否存在漏水、锈迹、低水压或排水缓慢
- 热水器大致年份和维护情况
- 热水器周边是否存在渗漏
- 下水道或排污系统是否需要专项检查

### 空调、暖气与其他设备

- HVAC 大致年份和运行状况
- 空调是否正常制冷，暖气是否正常
- 室外机是否明显老化
- 太阳能系统、软水系统或其他设备是否需要了解合同和维护情况

## 09 社区与周边

# 房子本身不错，不代表住进去一定舒服

尽量在不同时间段再看一次周边。白天、晚上、上下班时段可能完全不同。

- 白天街道是否安静、整洁
- 晚上是否需要再次到访
- 路边停车、访客停车和车库使用是否方便
- 附近车辆、垃圾桶、公共区域和街道维护情况
- 是否临近高速公路、铁路、机场、学校或大型商业设施
- 是否存在明显噪音、异味或夜间灯光干扰
- 是否靠近高压线、排水渠、山坡、林地或其他需要了解的设施
- 上下班时段是否容易拥堵
- 附近是否有未来建设项目或道路工程
- 生活设施、医疗、购物和日常通勤是否符合需要

**提示：**学校边界、通勤时间和周边规划都可能变化。房源网站的信息适合初步参考，重要事项应继续向对应机构核实。

## 10 公寓与联排别墅

# HOA 文件和公共部分不能省略

买公寓或联排别墅时，不能只看屋内装修。公共维修、储备金、保险和使用限制都会影响长期成本。

### 费用与财务状况

- HOA 月费是多少，最近是否上涨
- 是否存在 Special Assessment
- 储备金是否充足
- 公共区域是否有大型维修计划
- 是否存在诉讼或其他需要了解的事项

### 维修责任与使用限制

- 屋顶、外墙、阳台、水管和公共区域分别由谁负责
- 停车位是否固定，是否有访客停车
- HOA 是否限制出租、短租或宠物
- 装修、安装充电桩或使用公共设施是否有限制
- 公共保险保单是否需要进一步审阅
- 是否仍需购买个人 Condo Policy

**提示：**HOA 文件通常需要结合房屋类型、社区规则和保险安排审阅。看到月费低，不等于未来维修风险低。

## 11 下 Offer 前必须重新确认

# 报价不是只填一个价格

房屋喜欢是一回事，交易条件和长期成本是另一回事。提交报价前，把关键问题重新核对一遍。

### 预算与风险

- 报价仍然符合自己的预算和风险承受能力
- 维修、装修和交割费用已经预留
- 房产税、HOA、保险和特殊税费已计入持有成本
- 老房、山坡房或高风险区域已经尽早询问保险
- 房屋明显问题是否需要反映在报价中
- 是否需要讨论维修、补贴或 credit

### 交易条件

- 定金金额已经了解
- 贷款、估价、房屋检查和其他 contingency 已与专业人士讨论
- 交房时间和重要日期已经了解
- 包含哪些电器、设备或其他物品已经写清楚
- 是否存在卖家回租或其他特殊安排
- 任何不确定内容都已向经纪人、贷款机构或对应专业人士确认

**提示：**不同交易的竞争程度、合同条款和风险承受能力不同。本清单不会替你决定报价金额、contingency 或具体合同安排。

## 12 Offer 接受后

# 从喜欢这套房，进入正式核实阶段

看房清单只是第一轮筛选。合同接受以后，还要完成专业检查、文件审阅、贷款、保险和交割准备。

- 安排专业房屋检查
- 根据房屋类型和现场情况考虑专项检查
- 审阅卖家披露文件
- 继续推进贷款与估价
- 确认保险方案和报价
- 审阅产权与 Escrow 文件
- 记录合同中的重要日期和截止时间
- 需要时向对应专业人士提出问题
- 交割前完成 Final Walk-Through
- 确认资金、签字和交钥匙安排

### 需要记住的一句话

看房阶段先记录疑问，Offer 接受后再用专业检查和文件审阅逐项验证。

不要因为装修漂亮，就忽略保险、HOA、排水、老旧系统和长期持有成本。

13 一页速查版

# 看房时可以直接打印使用

先记录关键项目，回家后再打开前面的详细版本逐项复核。

房屋地址 _____	看房日期 _____
挂牌价 _____	房屋类型 _____
建造年份 _____	HOA 月费 _____

<input type="checkbox"/> 屋顶	<input type="checkbox"/> 外墙
<input type="checkbox"/> 排水	<input type="checkbox"/> 地基
<input type="checkbox"/> 车道 / 挡土墙	<input type="checkbox"/> 车库
<input type="checkbox"/> 改建 / ADU	<input type="checkbox"/> 水迹 / 霉味
<input type="checkbox"/> 地板 / 门窗	<input type="checkbox"/> 厨房
<input type="checkbox"/> 卫生间	<input type="checkbox"/> 电箱
<input type="checkbox"/> 水管	<input type="checkbox"/> 热水器
<input type="checkbox"/> 空调 / 暖气	<input type="checkbox"/> 周边噪音
<input type="checkbox"/> 停车	<input type="checkbox"/> 山火风险
<input type="checkbox"/> 保险初步询价	<input type="checkbox"/> 房产税 / 特殊税费
<input type="checkbox"/> HOA 文件	<input type="checkbox"/> 预计维修费用

## 初步结论

- 值得继续考虑
- 需要进一步询问或再次看房
- 先核实保险、HOA、维修或许可
- 暂时放弃

14 看房备注

## 把疑问留在纸上，不要只靠记忆

同一天看多套房时，最容易混淆细节。记录真实感受，比拍很多照片更有用。

---

### 这套房最吸引我的地方

---

---

---

---

---

### 需要进一步核实的问题

---

---

---

---

---

---

---

---

### 下次看房要重点确认

---

---

---

---

## 15 使用提醒与官方资料

# 本清单用于整理思路，不替代专业意见

房地产交易涉及合同、披露、贷款、保险、产权、房屋状况和当地规定。实际情况应结合具体房屋与交易文件判断。

### 重要提醒

本清单仅供一般信息和看房记录使用，不构成法律、税务、贷款、保险、工程或验房意见。

房屋检查应由合适的专业人士完成；合同、披露、产权和 Escrow 文件应结合具体交易审阅。

保险市场、当地规定和房屋风险会变化。提交报价前，尽量尽早核实关键事项。

### 官方资料入口

California Department of Real Estate: Information for Homebuyers

<https://www.dre.ca.gov/consumers/informationforhomebuyers.html>

California Department of Real Estate: Surviving the Escrow Process

<https://www.dre.ca.gov/consumers/EscrowProcess.html>

California Department of Insurance: Top Ten Tips for Finding Residential Insurance

[https://www.insurance.ca.gov/01-consumers/105-type/5-residential/Top10Tips\\_FindingResidentialIns.cfm](https://www.insurance.ca.gov/01-consumers/105-type/5-residential/Top10Tips_FindingResidentialIns.cfm)

CAL FIRE / Office of the State Fire Marshal: Fire Hazard Severity Zones

<https://osfm.fire.ca.gov/what-we-do/community-wildfire-preparedness-and-mitigation/fire-hazard-severity-zones>

### 更多房产攻略

<https://ywbb.com>