

二手房查验 30 项速查表

查在签约付款前：产权先查清，渗漏和电路看仔细，问题写进合同。

☒ 必改（不整改不建议签字） ☒ 记录后要求保修整改 ☐ 现场逐项打钩

项目	工具 / 怎么查	判定要点
A · 产权与交易		
☐ 01 产权人与共有	查产证	☒ 全体共有人到场签字
☐ 02 抵押与查封	查档	☒ 有抵押查封不能过户
☐ 03 租约与居住权	问 + 查	☒ 买卖不破租赁，居住权要注销
☐ 04 学位占用	查教育局	☒ 学籍被占影响入学
☐ 05 物业欠费	查物业	☒ 欠费随房走，交房前结清
☐ 06 户口迁出	派出所	☒ 约定迁出时间与违约金
B · 结构与安全		
☐ 07 承重墙拆改	对照图纸	☒ 拆改承重墙要恢复或放弃
☐ 08 违建加建	看图纸现场	☒ 阳光房、外扩阳台有拆除风险
☐ 09 层高与面积	卷尺	☒ 与产证不符要核实
☐ 10 楼板裂缝	眼看	☒ 贯穿、渗水裂缝要查明
☐ 11 阳台配重	眼看	☒ 改厨卫要核实是否违规
C · 水电燃气		
☐ 12 电路老化	看线径	☒ 铝线、老化线要整体更换
☐ 13 配电箱漏保	按 T 键	☒ 漏保失灵、无地线要改
☐ 14 插座接地	相位仪	☒ 逐个测，缺地线要加
☐ 15 水压水质	开龙头	☒ 水压不足、黄水要查原因
☐ 16 排水通畅	大量倒水	☒ 堵塞、返味要疏通
☐ 17 燃气管道	看表	☒ 私改、软管老化要换
☐ 18 暖通设备	试运行	☒ 暖气、地暖、空调试一遍
D · 渗漏与装修		
☐ 19 顶面墙面水渍	眼看	☒ 水渍、发霉、起皮是渗漏证据
☐ 20 卫生间闭水	水桶	☒ 蓄水 24h 看楼下
☐ 21 外墙窗边渗水	雨后看	☒ 窗框、外墙内侧水渍
☐ 22 窗户老化	手试	☒ 单玻、变形、漏风要换
☐ 23 木作受潮	手摸	☒ 地板起鼓、柜体发霉
☐ 24 霉斑白蚁	眼看	☒ 墙角霉斑、木屑虫眼
E · 交易与收尾		
☐ 25 噪音与邻居	现场听	☒ 临街、楼上噪音实地感受
☐ 26 电梯与物业	试乘问询	☒ 电梯年检、维修基金
☐ 27 群租与违建	现场看	☒ 隔断、砸墙要恢复
☐ 28 家具家电清单	核对	☒ 写进合同，交房逐项点
☐ 29 交房与尾款	合同	☒ 交房、尾款、违约金写清
☐ 30 资金监管	合同	☒ 走资金监管，别私下转账

签约前查：查出问题要么砍价，要么让卖家修，要么放弃。

工具：相位仪 · 卷尺 · 手电 · 塞尺 · 记号笔 · 手机拍照

微信小程序：萤火虫验房

www.fireflygo.cn · 第 1 / 1 页