



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

新房也要验：建筑商的流程里，哪三步该请自己的人

市政检查不替买家挑错：三个阶段、三次第三方验房，一篇讲清

新房有人查过，不等于有人替买家查过：市政检查看的是最低规范，建筑商质检看的是自己的施工。这篇把浇筑前、石膏板前、过户前三个该请第三方验房师的节点、蓝胶带走查怎么留证、1-2-10 质保怎么用、建筑商合同和现房合同的不同一次讲清——盖住之前，先替自己看一遍。

新房也要验：建筑商的流程里，哪三步该请自己的人

盖住之前，先看一遍

1. 先把一个误会讲清：新房有人查过，不等于有人替你查过

很多买家觉得新房可以跳过验房：市政府有检查员，建筑商自己也有质检，全新没人住过，能有什么问题。问题在于立场。市政检查看的是最低建筑规范合不合格，过线就行，不替任何一位买家挑毛病；建筑商的质检看的是自己的施工队有没有按图完工，赶工期时，清单划勾的速度比谁都快。这两道关都不是为买家的利益设的。再加上大社区是流水线作业：几十套房子同时推进，工人按工序轮转，某段墙的水管接口、某个房间的电路走向，装错了、漏装了，只要后面被盖住，就可能几年没人知道。

所以新房验房的逻辑不是“不信任建筑商”，而是在关键节点上，请一位只对你负责的第三方验房师，把将来会被盖住、再也看不见的东西，趁看得见的时候看完、拍下来。这不是额外消费，是把检查做在便宜的时候。

2. 三个阶段：每错过一个，有些东西就永远看不见了

第一阶段在浇地基之前（pre-pour / pre-slab）。验房师看的是地基钢筋或钢索的布置、管线出地面的位置、防水和地势排水。这个阶段发现位置错误，改起来是小事；浇完混凝土之后再发现，就是大事。这一阶段窗口很短，地基模板支好到浇筑往往就几天，需要提前和建筑商的销售、施工经理打好招呼，把验房排进他们的进度表里。

第二阶段在上石膏板之前（pre-drywall），这是三步里公认最值钱的一步。此时房子的“骨骼和血管神经”全都敞着：木框架的间距和加固、水电管的走向和固定、空调风管的密封、门窗洞口的防水收边、外墙的防潮层，全都看得见、摸得着。石膏板一旦封上，这些东西这辈子再也看不到了，除非拆墙。这个阶段查出的问题——框架少了加固、管线固定不牢、风管漏风——都还摊在明面上，建筑商整改起来成本低，通常也配合。

第三阶段在过户之前（final），房子完工后整体过一遍：所有水龙头、马桶、电器、空调制热制冷、门窗、车库门，逐项试用；墙面地面的完成度、排水坡向、阁楼和外墙细节，再对着第二阶段的照片复核一遍。这个阶段的清单会直接变成要求建筑商完工整改的依据。

3. 最后一次走查：蓝胶带不是挑刺，是留证

过户前的最终走查（final walkthrough），销售会带着蓝胶带陪你贴标记：油漆磕碰、柜门不平、地板异响，一处一贴。这一步的要点是慢和全：每个开关插座试一遍，每个水龙头打开看排水，每个房间的地面走一圈。发现的问题当场列成书面清单，双方签字，注明完成时间——口头答应的“回头来修”，不如纸上的一行字。清单和走查时拍的照片一起留档，将来走质保流程时，这就是“交付时状态”的证据。

4. 质保的结构：1-2-10 是什么意思

休斯敦主流建筑商的质保大体是三层，业内常叫 1-2-10：第一年，工艺和材料类的问题（油漆、收边、小毛病）保修范围最宽；到第二年，保的是水、电、暖通这些系统的管线部分；十年那一层，保的是结构——地基、承重框架这类大件。具体条款每家建筑商写法不同，签约时把质保手册单独留好，不要只听销售口头介绍。有一件事值得在日历上标出来：入住满 11 个月左右、第一年还没到期时，自己把全屋再细查一遍，或者再请一次验房师做一次“保修期到期检查”，把攒了一年的小问题一次性报给建筑商，在免费窗口内修完。这一年里墙上出现的钉子凸起、接缝裂纹，很多是材料收缩的正常现象，但也要报备留痕，修不修是另一回事，记录先有。

5. 合同和现房不一样，心里有数就行

新房签的是建筑商自己的合同文本，和现房用的州标准合同不是一回事：定金的比例和退还条件、选材升级的加价与付款节点、交房时间的弹性、变更怎么处理，都按建筑商的版本来。签之前逐条看完、把销售口头说过的话落实到纸面，是通用常识；户型图、选材单、场地平面图都留一份原件。这些文件加上各阶段验房的照片和报告，就是这套房子从出生开始的完整档案，将来转手时，新买家看到这套档案，信任感是完全不一样的。

从出价到拿钥匙的完整流程，见本站 [《休斯敦购房与贷款全流程指南》](#)。

6. 费用量级

分阶段验房是按次收费的，每个阶段一次，费用随房子大小而变，单个阶段常见在几百美元的参考量级，三个阶段加起来和一次性的大额维修比，是很小的比例，具体以验房公司的实际询价为准。买新房的预算里，建议从一开始就把这三笔列进去，而不是等想起来再说——错过窗口的阶段，是花钱也补不回来的。

7. 写在最后

新房的问题从来不是“新不新”，而是“盖住之前有没有人替你看过”。三步验房的时间点都不贵、都不难安排，难的只是提前知道、提前预约。把节点守住，新房的确定性才是真的确定性。

正在考虑新房的，可以把社区和户型发我，我先帮您看它的施工阶段大概走到哪一步，哪一阶段的验房还来得及排。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成验房结论或法律意见；具体房屋的状况与合同条款，请以持牌验房师的报告和合同文本为准。

欢迎转发给有需要的朋友。