



托管交易的其他方



除了买方、卖方、贷方和房产经纪人以外，可能还有其他方参与托管。比如：评估机构、房屋保修机构、验房机构、白蚁/害虫检测机构 and 报告披露机构。

评估机构

如果买方获得新购房贷款，贷方则需要一个评估机构。评估师将：

- 调查标的房产的卧室建造年份、浴室、地块面积和占地面积。
- 比较标的房产周边房屋的近期售价，通常为一英里以内。评估师通常定位至少三所（多多益善）最近六个月内卖出的房屋。这些房屋均被视为“可比较房产”，简称为“Comps”。
- 现场检查分两个部分进行：(1) 标的房产的检查；(2) 可比较房产的外部检查。

标的房产的检查包括房屋正面和背面（可能包含院子部分）拍照，以及街景拍照。评估师还会对内部特点和状况进行检查，这些可能令房产增值或减值。检查时，绘制房屋的建筑平面图。

房屋保修机构

房屋保修机构向买方和卖方提供服务。此类保单支付特定的修理费，以及家中的主要机械系统和主要电器支出，比如热水器和空调，从而保护买方。有多种方案可选。

房屋保修为卖方带来的好处包括：

- 能够更快并以更高的价格售出房屋
- 挂售期间的附加保险
- 保护卖方，防止房产卖出后发生法律争端增加房产销路。

房屋保修为买方带来的好处包括：

- 为主要系统和固定电器提供保修
- 保护现金流
- 提供完整的合格服务技术人员网络服务买方
- 低免赔额

大多数房屋保修方案都可以在结束托管时付款。向托管公司出示发票复印件，并且，此笔费用应包含在卖方的过户费用中。FNF 提供房屋保修服务，详情请访问网站 www.HomeWarranty.com 或致电 1.800.862.6837。

验房

验房也是托管流程的一部分。它是对房屋进行物理检查，找到系统、结构和建筑构件中的重大缺陷，比如地基、地下室和地板下面的区域、外墙、房顶、阁楼区域、屋顶框架、管道、电力系统、加热和冷却系统、壁炉、烟囱和建筑外部。

您的房屋检验员有保险吗？

他们应该具备：职业责任险、一般责任险和劳工灾害补偿。

卖方应该怎样为验房做准备？

卖方应该确保检验员在房产内通行无阻，包括清除可能阻挡检验员进入房产重要区域的堆积物品。需要特别注意的区域包括阁楼、低矮设备层、配电盘、橱柜、车库、大门/院子、炉子和热水器。所有设备都应该开启，并配备功能检查清单。

检验员对业主的责任

避免影响房产。让房产保持检验开始前的样子。检验完成后，回答关于报告的问题。现场提供报告副本。

白蚁/害虫检测

由联邦州认证检验员制定报告，作为证明检验之日看到蛀木生物体或害虫是否存在的证据。大多数情况下，他们会收到检验请求，致电者将其称为“白蚁”检查。除了检查白蚁之外，检验员还会寻找其他蛀木生物体的活动迹象，比如木蚁、木蜂、腐木霉菌或干木白蚁。

这些情况很容易发现，大多数时候，花很少的钱就能轻松解决。如果您不确定您的房产状况，可以向联邦州认证白蚁检测员寻求帮助。