

TAO HOME INSPECTION LLC

+1 425-417-7004 • taowu@taohomeinspections.com • taohomeinspections.com

房屋正面照片已隐去（隐私保护）

西雅图东区独栋住宅

样本报告 • 地址已隐去

InterNACHI 住宅检验报告（中文译本）

客户：样本展示

检验日期：2026年7月2日

检验师：Tao Wu（吴涛）

华盛顿州持牌房屋检验师（执照号 26009286）

+1 425-417-7004 • wutao2010@gmail.com

目录

1: 检验详情	
2: 房屋外部	
3: 屋顶	
4: 车库	
5: 暖通空调 (HVAC)	
6: 热水系统	
7: 制冷系统	
8: 给排水系统	
9: 电气系统	
10: 壁炉	
11: 阁楼、保温与通风	
12: 门窗与室内	
13: 内置电器	
14: 地下室、地基、爬行空间与结构	
检验作业标准 (Standards of Practice)	

问题摘要

9

维护项目

14

建议项目

3

安全隐患

- 2.3.1 房屋外部 - 人行道、车道与露台：车道开裂（轻微）
- 2.4.1 房屋外部 - 屋面排水系统：落水管缺失
- 2.5.1 房屋外部 - 屋檐、檐底板与封檐板：封檐板通风网脏污
- 2.8.1 房屋外部 - 植被、场地坡度、排水与挡土墙：负坡度（坡向房屋）
- 2.8.2 房屋外部 - 植被、场地坡度、排水与挡土墙：植被过于贴近地基
- 3.1.1 屋顶 - 屋面材料：屋面瓦上有活性苔藓生长
- 3.1.2 屋顶 - 屋面材料：屋面下垂
- 4.4.1 车库 - 车库门：缺少自动反转安全感应器
- 4.6.1 车库 - 住户门（车库通往室内）：门不符合防火分隔要求
- 5.2.1 HVAC - 空气分配系统：回风系统脏污
- 8.1.1 给排水 - 主供水切断装置：主水阀无法接近
- 8.2.1 给排水 - 排水、废水与通气系统：淋浴排水不畅
- 9.2.1 电气 - 主配电盘、进户与接地、主过流保护装置：进户线端子硬件不兼容并存在活性腐蚀
- 9.4.1 电气 - 灯具、开关与插座：插座面板盖缺失
- 9.5.1 电气 - GFCI与AFCI：未安装GFCI保护
- 11.1.1 阁楼、保温与通风 - 屋顶结构：下垂
- 11.1.2 阁楼、保温与通风 - 屋顶结构：椽条上有水渍
- 11.1.3 阁楼、保温与通风 - 屋顶结构：屋顶结构开裂
- 11.2.1 阁楼、保温与通风 - 阁楼保温：保温层不足
- 11.3.1 阁楼、保温与通风 - 通风：阁楼霉菌
- 11.3.2 阁楼、保温与通风 - 通风：阁楼通风口脏污
- 11.4.1 阁楼、保温与通风 - 排风系统：排风管道脱开
- 12.2.1 门窗与室内 - 窗户：窗框油漆剥落
- 12.6.1 门窗与室内 - 烟雾与一氧化碳探测器：卧室缺少烟雾探测器
- 13.5.1 内置电器 - 洗衣机与烘干机：烘干机排风口位于爬行空间内
- 14.2.1 地下室、地基、爬行空间与结构 - 地下室与爬行空间：泛碱（白华）

1：检验详情

基本信息

房屋正面外观（朝西）



房屋正面外观是从街道可见的主立面，包括入户门、外墙、屋面轮廓线、地基周边、园林绿化以及门廊、台阶等附属结构，构成房屋的第一印象。

在场人员	居住状态	建筑类型	建筑风格
客户、客户经纪人	有人居住	独栋住宅	牧场式（Ranch）
天气状况	气温		
干燥、炎热	86°F（约30°C）		

2：房屋外部

基本信息

总体：检验方式	露台/门廊/台阶/阳台：附属结构 车道材料	
目视检查、进入阁楼、进入爬行空间	无	沥青
人行道材料	露台材料	雨水槽材料
混凝土	混凝土	铝



外部入户门（朝西）：木门

入户门是从室外进入住宅的主要通道，通常包括门框、五金件、密封条和锁具，用于提供安全、防风雨和出入控制。

外墙材料：木质

外部后门（朝西）：实木、双开

后门是住宅的另一出入口，通常包括门框、铰链、锁具、密封条和门槛。外门的正常功能与良好状态对防风雨、安全和节能都很重要。

附属建筑：储物棚



发现的问题

2.3.1 人行道、车道与露台 维护项目

车道开裂（轻微）

位置：西侧车库外

观察结果：车道上发现轻微开裂，裂缝中有植物生长，并有较早的修补痕迹。未封闭的裂缝会使水分渗入板下，长期可能损害路基。

处理建议：建议由合格的房主或维修工清除植物和裂缝中的杂物，并使用优质柔性密封胶封缝，防止水分侵入。

建议：联系合格的车道施工承包商。

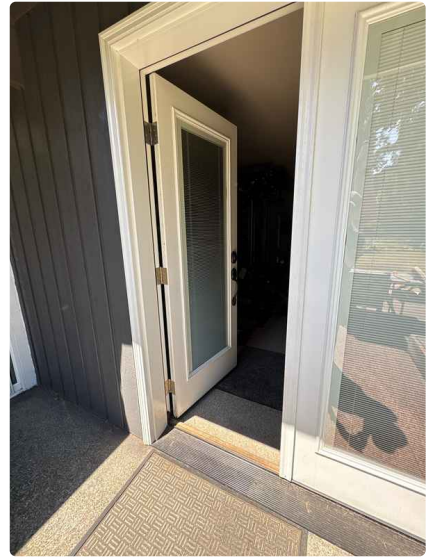
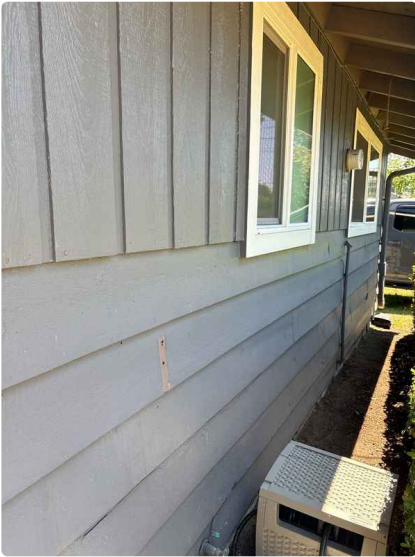
2.4.1 屋面排水系统 维护项目

落水管缺失

位置：西南侧

房屋一处或多处缺少落水管。这会导致地基周围土壤水分过多，可能引起地基/结构位移。建议由合格承包商安装落水管延伸段，使排水口距离地基至少6英尺（约1.8米）。

建议：联系合格的专业人员。





2.5.1 屋檐、檐底板与封檐板 维护项目

封檐板通风网脏污

检验时发现封檐板通风网上积有灰尘和杂物。这会阻碍檐底通风系统的气流，可能降低阁楼通风效果并增加潮气滞留风险。

建议：联系合格的专业人员。

2.8.1 植被、场地坡度、排水与挡土墙 建议项目

负坡度（地面坡向房屋）

位置：西侧

部分区域地面向房屋方向倾斜，可能导致水侵入和地基问题。建议由合格的园林或地基承包商重新整坡，使水流远离房屋。

建议：联系合格的场地整坡承包商。

2.8.2 植被、场地坡度、排水与挡土墙 维护项目

植被过于贴近地基

位置：东南侧

植被生长位置过于贴近地基。紧贴地基的过密植物和绿化会滞留潮气、促进木材腐朽、为害虫提供通道，并遮挡地基裂缝或损坏。应清除植被并保持地基周边空旷，以利排水、通风和日后检查。

建议：联系合格的专业人员。



3: 屋顶

基本信息

检验方式 屋顶类型/样式 屋面材料
使用梯子 双坡（人字形） 沥青瓦



泛水：屋面泛水件

金属泛水、烟囱泛水、通风口泛水、天沟泛水、天窗泛水、铝、铅

屋面泛水是安装在屋面穿孔和交接处的金属或橡胶防水构件，常见于烟囱、通风口、天窗、斜沟及墙面与屋面交接处。泛水的正确安装与维护对防止雨水渗入、保护室内至关重要。



天窗、烟囱及其他屋面穿孔：屋面穿孔

天窗、烟囱、通风管、排水通气管

屋面穿孔是天窗、烟囱、通风管等构件穿过屋面的开口。这些部位需要正确的泛水和密封处理以防渗水，是常见的漏水和室内水损来源。

发现的问题

3.1.1 屋面材料 建议项目

屋面瓦上有活性苔藓生长

检验时发现屋面瓦上有苔藓生长。苔藓会使瓦面持续处于潮湿状态，可能导致瓦片提前老化、缩短使用寿命。应由屋面专业人员评估苔藓范围并采取适当的清理或处理措施。

建议：联系合格的屋面专业人员。



3.1.2 屋面材料 维护项目

屋面下垂

位置：车库

检验时观察到屋面结构存在下垂，表明可能存在结构性问题或支撑不足，会影响屋面完整性并导致渗水。应由结构工程师或屋面专业人员评估下垂程度，确定是否需要修复或加固。

建议：联系合格的屋面专业人员。



4：车库

基本信息

地面：车库地面无法检查

检验期间车库地面被遮挡或无法进入，无法对其状况、表面完整性及潜在问题进行全面评估。

墙体与防火墙：车库墙体无法完全检查

车库墙体在检验时无法完全接近，限制了对其整体状况的评估。

车库门：材料 车库门：类型

木质 木质分节式

车库门通常按建造材料和驱动方式分类，如钢、铝或木板材质，可为手动或配备电动开门器。了解门的类型有助于评估耐久性、维护需求和运行可靠性。

车库开门器：未测试

由于开门器电源插头处于拔出状态，检验时未对其进行测试。功能正常的车库开门器对便捷和安全进出车库很重要。



发现的问题

4.4.1 车库门 建议项目

缺少自动反转安全感应器

位置：车库

车库门缺少自动反转安全感应器。该安全装置能探测障碍物并在有物体阻挡时自动反转门体。缺少此感应器时，如有人员、宠物或物品处于门的行程中，门不会停止或反转，存在严重的夹困或压伤风险。应由合格的车库门专业人员安装符合规范的自动反转感应系统。

建议：联系合格的专业人员。

4.6.1 住户门（车库通往室内） 安全隐患

门不符合防火分隔要求

位置：车库

分隔车库与住宅的门不符合安全标准。防火墙上的门必须至少为1-3/8英寸厚的实心门、金属/钢门，或具有20分钟耐火等级的防火门。

建议：联系合格的木工。



5：暖通空调（HVAC）

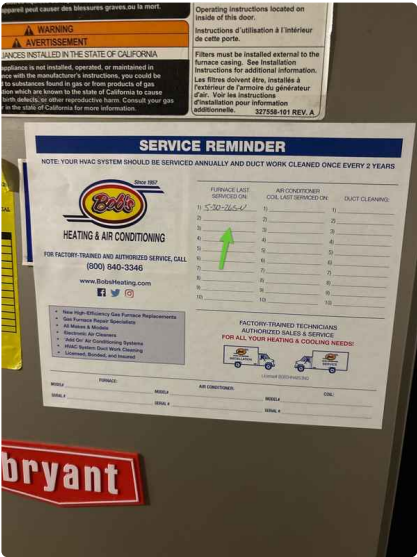
基本信息

房主须知（位置：车库）

住宅中的大多数HVAC（供暖、通风与空调）系统在设计 and 运行上相对简单，由四个部分组成：控制装置、燃料供应、供暖或制冷机组以及空气分配系统。供暖和制冷是否充足往往较为主观，取决于居住者的感受，并受送风分布、回风口位置、风速、系统运行噪音等因素影响。房主应每年请专业人员检查和保养HVAC系统；如系统带有空气过滤器，务必保持过滤器清洁。

HVAC系统维护记录

该HVAC系统曾由合格专业人员检查，空气过滤器干净，表明近期更换过。定期更换过滤器是保证系统效率和气流的重要维护工作。



供暖设备：AFUE 效率等级：80%

AFUE（年燃料利用效率）衡量炉具在一个典型采暖季内将燃料能量转化为可用热量的百分比。AFUE越高，效率越高、运行成本越低。现代燃气炉的AFUE通常在80%至98.5%之间，老旧系统的效率往往明显更低。

品牌（位于车库） 能源 供暖方式 控制方式

Bryant 燃气 强制送风 温控器

供暖控制系统负责温度调节和供暖设备的运行，通常包括温控器、开关和安全装置，根据需求启停并调节热量输出。



空气分配系统：供暖出口

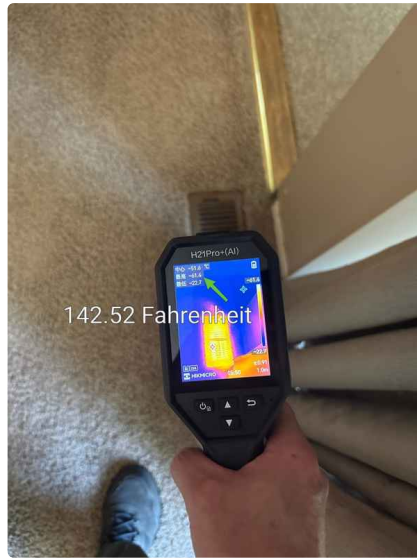
供暖出口是热风从炉具或热泵送入各房间的出口，通常带有风门，供房主调节各区域的送风量，帮助平衡全屋温度分布。

发现的问题

5.2.1 空气分配系统 建议项目

回风系统脏污

回风系统脏污，需要清洁。脏污的回风系统会降低气流效率、加重供暖系统负担，并使灰尘和污染物在室内循环。应由合格的HVAC专业人员清洁回风管道，并更换或清洗空气过滤器，恢复系统正常功能。



6：热水系统

基本信息

热水器类型：燃气储水式

热水器按燃料来源和加热方式分类，如燃气、电、即热式（无水箱）或热泵式。了解类型有助于确定维护要求、能效和预期使用寿命。

制造商：Rheem

建议每年对热水器水箱进行排污冲洗和保养以保持最佳性能。水温应设置在至少120°F（约49°C）以杀灭微生物，且不低于130°F（约54°C）以防烫伤。



容量	位置	能源类型
50加仑（约190升）	车库	燃气

温度压力安全阀（T&P阀）安装情况

热水器的温度压力安全阀安装正确。该安全装置可在水箱内温度或压力过高时自动泄压，防止水箱破裂或爆炸，其正确安装和功能对热水器的安全运行至关重要。



7： 制冷系统

基本信息

制冷系统：无

制冷系统通过去除室内空气中的热量和湿气来维持舒适温度。常见类型包括中央空调、热泵和无管道分体式系统，各自的能效等级和维护要求不同。本房屋未安装制冷系统。

制冷设备品牌 能源类型 位置 SEER能效等级 分配系统

无 无 无 0 SEER 无

现行标准要求新装空调至少达到13 SEER。更多节能空调信息可参考 [Energy.gov](https://www.energy.gov)。

8：给排水系统

基本信息

过滤器	水源	主水阀位置
无	市政供水	西侧，靠近街道
排水管管径	排水管材料（东侧）	
3英寸	ABS、化粪池系统	

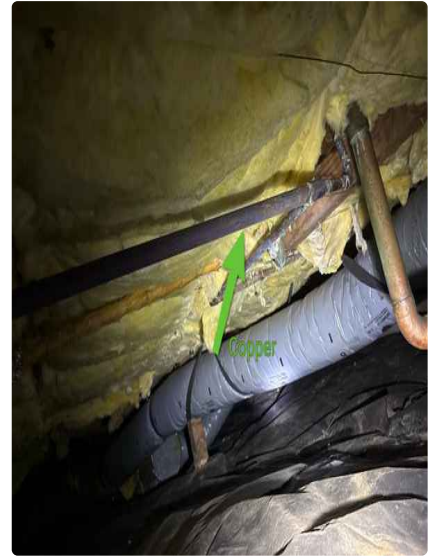


排水、废水与通气系统：排水系统状况

排水、废水与通气系统运行正常，未发现活动性渗漏。该系统通过管道和通气管将废水和污水排出住宅，对室内卫生和房屋正常使用至关重要。

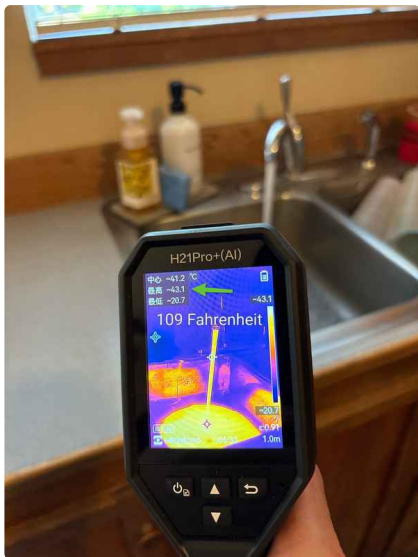
供水与分配系统：分配管材料（爬行空间）

铜管、镀锌钢管；供水主管材料：镀锌钢管



水龙头热水温度

热水温度指热水管路送至水龙头的水温，反映热水系统及其分配管路向全屋各用水点供应热水的能力。



燃气总阀位置
北侧（燃气表处）

污水泵位置
爬行空间

发现的问题

8.1.1 主供水切断装置 建议项目

主水阀无法接近

主供水切断阀被泥土和杂物掩埋，完全无法接近。在需要紧急关闭供水的情况下，这会延误关键处置。应将该阀门挖出、清理，并移设至地面以上便于随时紧急操作的位置。



8.2.1 排水、废水与通气系统 维护项目

淋浴排水不畅

位置：卫生间

淋浴排水缓慢/不畅。建议由合格的水暖工进行维修。

建议：联系合格的水暖承包商。



9：电气系统

基本信息

进户装置：电气进户（朝西）

三相、200安培、架空线路、220伏、铜导线

进户装置是电力公司电源进入住宅的位置，通常包括电表、主断路器开关和向全屋配电的配电盘。了解进户装置有助于房主识别电气总控制点和电气系统容量。



主配电盘信息（位置：西南卧室）

200安培、断路器式配电盘、主断路器、接地系统

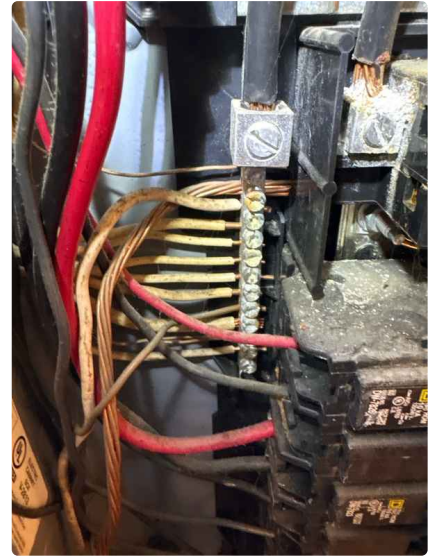
主配电盘是全屋用电的中央分配点，内含主过流保护装置（断路器或熔断器）及保护各分支回路的断路器。了解配电盘的额定电流、类型和状况有助于评估住宅的电气容量和安全性。

配电盘制造商

Square D

主配电盘接地

主配电盘接地正常，可为故障电流提供安全入地通路。良好接地对防止人员触电和保证过流保护装置的可靠动作至关重要。



分配电盘：无

分配电盘是从主配电盘取电、向住宅特定区域或回路配电的二级配电盘，可使电气回路的管理更为合理。本房屋未设分配电盘。

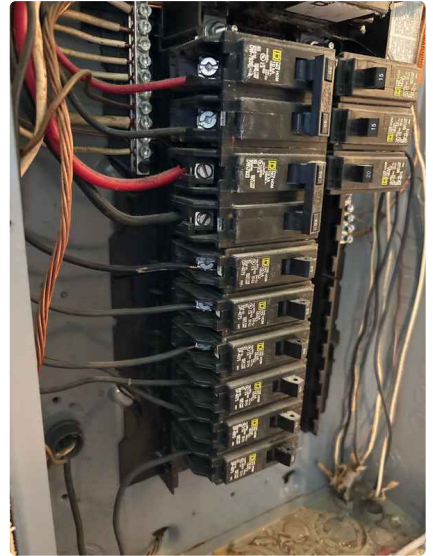
15/20安培分支线路导线 布线方式

铜线

Romex护套线

GFCI插座功能正常（一楼卫生间）

卫生间安装有接地故障断路器（GFCI）插座并在检验时经过测试，动作正常，表明该装置能在潮湿区域有效防止触电事故。



发现的问题

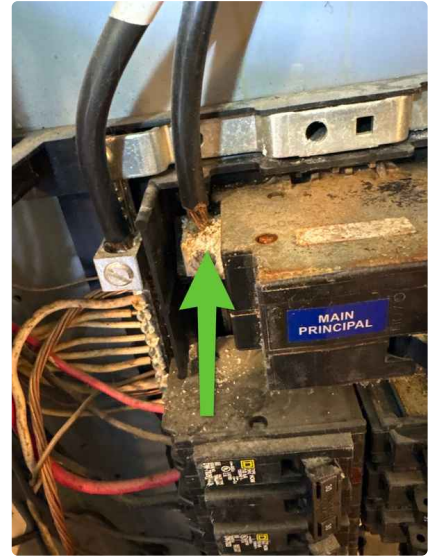
9.2.1 主配电盘、进户与接地、主过流保护装置 安全隐患

进户线端子硬件不兼容并存在活性腐蚀

位置：西南卧室

主配电盘内的铜质进户主导线使用铝制螺栓和接线端子连接，导致活性电化学（电偶）腐蚀，端子上可见白色结晶粉末堆积。这种不兼容的连接会产生高电阻，可能引起过热和电弧，构成严重火灾隐患。必须立即由持牌电工更换为AL-CU（铝铜兼容）额定的连接件，并涂抹抗氧化膏防止进一步劣化。

建议：联系合格的电气承包商。



9.4.1 灯具、开关与插座 维护项目

插座面板盖缺失

位置：车库

一个或多个插座缺少面板盖，存在短路和触电风险。建议安装面板盖。

9.5.1 GFCI与AFCI 建议项目

未安装GFCI保护

位置：厨房

厨房未设GFCI（接地故障断路器）保护。建议由持牌电工升级，在所有应设位置安装接地故障保护插座。

建议：联系合格的电气承包商。



10：壁炉

基本信息

壁炉概况

燃气壁炉、嵌入式壁炉、燃气

壁炉是一种在安全容纳并排出燃烧产物的同时，为居住空间提供热量和氛围的构筑物。壁炉可为烧柴、燃气或电动式，各自的运行特点、维护要求和安全注意事项不同。其正常功能取决于足够的排烟抽力、牢固的构造和定期维护。

检验限制

总体

限制事项

燃气供应已关闭

燃气供应处于关闭状态，无法验证燃气壁炉的运行情况。建议在燃气恢复供应后确认壁炉能否正常工作。

11：阁楼、保温与通风

基本信息

阁楼概况：可进入、已装修

阁楼是屋面与顶层天花板之间的空间，作为缓冲区影响着房屋的能效、湿气控制和结构完整性。阁楼的保温水平、通风状况和湿气情况直接影响冷暖费用、屋面寿命和房屋整体性能。

屋顶结构

椽条体系、胶合板、木材

屋顶结构是支承屋面材料并将荷载传递至墙体和地基的框架，常见形式包括传统椽条现场搭建、桁架体系和工程化设计。这些构件的结构完整性对抵御气候影响和维持房屋整体稳定至关重要。

阁楼保温（位置：车库上方）

纤维素喷吹式、松填式、部分区域无保温

阁楼保温层是减少室内采暖空间与非采暖阁楼之间热传递的隔热屏障。良好的保温有助于维持室温稳定、降低能耗、提高居住舒适度。其效果取决于材料类型、R值（热阻等级）、施工质量和通风条件。

通风方式

山墙通风口、屋脊通风口、檐底通风口

排风设备

排风扇/浴霸（风扇/加热/照明一体）



天花板结构

搁栅结构、石膏板吊顶

天花板结构指支承天花板材料的框架，通常由搁栅、梁或桁架组成，跨越墙体或支承柱之间。了解天花板结构有助于识别承重构件、潜在下垂及顶部结构的整体状况。

发现的问题

11.1.1 屋顶结构 安全隐患

下垂

位置：车库

屋面局部下垂，表明屋面板或椽条存在缺陷。建议由合格的屋面专业人员评估并修复。

建议：联系合格的屋面专业人员。

11.1.2 屋顶结构 建议项目

椽条上有水渍

检验时在阁楼椽条上发现水渍，表明其上方屋面曾经或正在漏水。应由屋面专业人员检查屋面和阁楼，找出漏水源并进行修复，防止进一步的水损和结构劣化。



11.1.3 屋顶结构 建议项目

屋顶结构开裂

阁楼检查时发现屋顶结构存在裂缝。裂缝会使雨水渗入，导致漏水、室内水损和潜在的结构劣化。应由合格的屋面专业人员评估裂缝的范围、成因及适当的修复方法。

11.2.1 阁楼保温 建议项目

保温层不足

阁楼保温层厚度仅约2英寸（约5厘米），低于保证隔热性能的推荐水平。这会降低房屋能效，使热量冬季流失、夏季侵入。应由保温承包商评估现有R值，并根据所在气候区的现行标准增补保温材料。

建议：联系合格的保温承包商。

11.3.1 通风 建议项目

阁楼霉菌

检验时在阁楼内发现霉菌生长。霉菌可能反映潮气问题、通风不良或屋面渗漏，并对居住者健康构成潜在风险。应由合格的霉菌治理专业人员评估霉菌范围、查明湿气来源，并提出相应的清除和预防措施。

建议：联系合格的专业人员。





11.3.2 通风 建议项目

阁楼通风口脏污

检验时发现阁楼通风口脏污堵塞。积聚的灰尘、杂物和堵塞物会阻碍通风口气流，降低阁楼通风效果，可能导致潮气积聚、能效下降和霉菌滋生。应清洁通风口并清除堵塞物，恢复正常通风。

11.4.1 排风系统 建议项目

排风管道脱开

阁楼内的排风管道已脱开，未正确穿出屋面。这使卫生间和厨房的排风无法有效排出室外，导致湿气和异味滞留在阁楼内。应重新连接管道，并确保其穿出屋面且装有合适的通风帽，恢复正常排风功能。

建议：联系合格的暖通承包商。



12: 门窗与室内

基本信息

窗户制造商 窗户类型

不详 推拉窗

地面材料

地毯、瓷砖

墙体材料 天花板材料

石膏板 爆米花吊顶（喷涂颗粒）



烟雾与一氧化碳探测器：一氧化碳探测器

房屋安装有一氧化碳探测器且功能正常。一氧化碳探测器用于在无色无味的一氧化碳气体出现时向住户报警，定期测试和维护对居住安全很重要。

橱柜 台面材料

木质 复合材料

发现的问题

12.2.1 窗户 建议项目

窗框油漆剥落

窗框边缘油漆起泡、剥落，表明漆膜下有水分渗入，可能因受水侵蚀或漆膜附着不良所致。应对受影响部位进行铲除、打磨并使用优质外用漆重新涂刷，防止进一步的湿气损害和劣化。

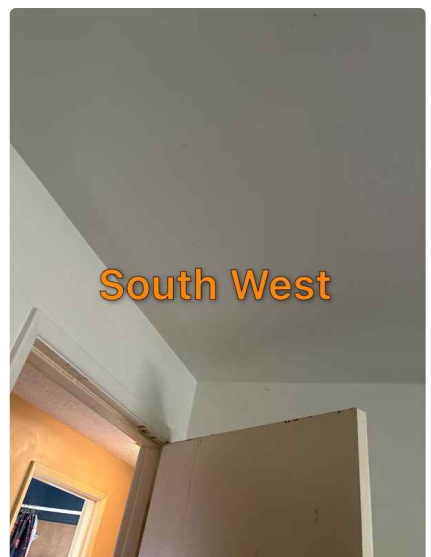


12.6.1 烟雾与一氧化碳探测器 维护项目

卧室缺少烟雾探测器

位置：西南卧室

卧室内未安装烟雾探测器。烟雾探测器是关键的安全设备，可在火灾发生时提供早期预警，为住户争取撤离时间。应按制造商说明和当地安全标准在所有卧室安装经认证的烟雾探测器。



13： 内置电器

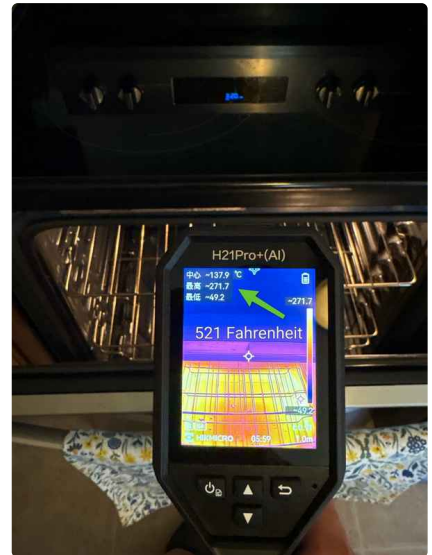
基本信息

洗碗机品牌	冰箱品牌	抽油烟机类型
无	Whirlpool（惠而浦）	外排式
炉灶/烤箱品牌	炉灶/烤箱能源	烘干机电源
Whirlpool（惠而浦）	电	220伏电力

烘干机排风管

金属





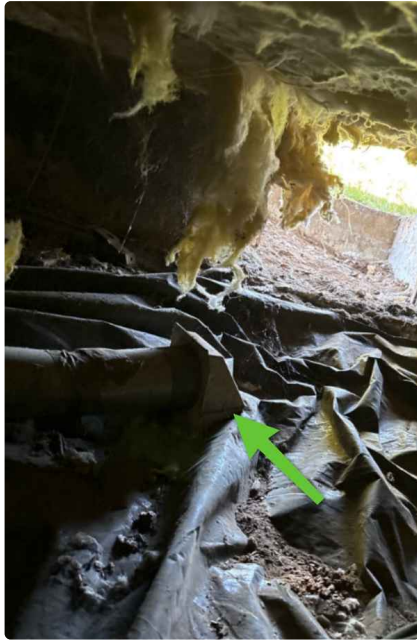
发现的问题

13.5.1 洗衣机与烘干机 维护项目

烘干机排风口位于爬行空间内

烘干机排风管终止于爬行空间内，而非排至室外。这会将湿气和棉絮困在房屋内部，助长霉菌生长、降低烘干效率，并构成潜在火灾隐患。应将排风管延伸至外墙或屋面出口，并安装合适的排风罩。

建议：联系合格的专业人员。



14：地下室、地基、爬行空间与结构

基本信息

检验方式	地基材料	地下室/爬行空间地面
经阁楼检修口	混凝土	泥土
楼板保温	楼板结构材料	楼板底层
玻璃纤维	无法接近	无法接近



发现的问题

14.2.1 地下室与爬行空间

建议项目

泛碱（白华）

位置：西南、南侧

爬行空间表面发现泛碱现象。泛碱是一种白色粉末状沉积物，与湿气侵入相符。湿气侵入可能削弱土壤对房屋结构的承载能力，并/或导致霉菌滋生。建议由合格承包商查明湿气来源并予以纠正。

建议：联系地基承包商。



检验作业标准 (Standards of Practice)

房屋外部

一、检验师应检查：A. 外墙饰面、泛水和线脚装饰；B. 外门；C. 附属及相邻的露台、阳台、门阶、台阶、门廊及其栏杆；D. 从地面可及的屋檐、檐底板和封檐板；E. 可能对建筑产生不利影响的植被、场地坡度、地表排水和挡土墙；F. 相邻及入口处的人行道、露台和车道。并应描述外墙饰面类型。

二、检验师无义务检查：A. 纱窗、百叶窗、遮阳篷及类似季节性配件；B. 围栏、界墙及类似构筑物；C. 地质和土壤条件；D. 休闲娱乐设施；E. 车库和车棚以外的附属建筑；F. 海堤、防波堤和码头；G. 水土保持和边坡稳定设施。

屋顶

一、检验师应从地面或屋檐处检查：A. 屋面材料；B. 雨水槽；C. 落水管；D. 通风口、泛水、天窗、烟囱及其他屋面穿孔；E. 通过便于进入的检修口、门或楼梯检查屋顶的总体结构。二、应描述屋面材料类型。三、应将发现的活性漏水迹象报告为需要修复的问题。

四、检验师无义务：A. 行走于任何屋面；B. 预测使用寿命；C. 检查地下落水管分流排水管；D. 清除妨碍观察屋面的积雪、冰、杂物等；E. 移动保温材料；F. 检查天线、卫星天线、避雷装置、除冰设备等附属物；G. 行走于其认为不安全的屋面区域；H. 行走于可能造成损坏的屋面区域；I. 进行淋水试验；J. 对屋面提供保证或认证；K. 确认屋面材料的固定或安装是否正确。

暖通空调 (HVAC)

一、检验师应使用正常操作控制装置检查供暖系统。二、应描述：A. 供暖系统温控器的位置；B. 能源类型；C. 供暖方式。三、应将无法运行或无法接近的供暖系统报告为需要修复的问题。

四、检验师无义务：A. 检查或评估烟道或烟囱内部、燃烧室、热交换器、助燃空气系统、新风进气口、加湿器、除湿器、电子空气过滤器、地热系统或太阳能供暖系统；B. 检查燃料罐或地下、隐蔽的燃料供应系统；C. 确定供暖系统的均匀性、温度、流量、平衡、分配、容量、BTU或供应充足性；D. 点燃引火火焰；E. 在环境温度或其他条件不利于安全运行或可能损坏设备时启动供暖或热泵系统；F. 越过电子温控器操作；G. 评估燃料质量；H. 核验温控器校准、热量预测或自动回设、定时器、程序或时钟。

制冷

一、检验师应使用正常操作控制装置检查制冷系统。二、应描述：A. 制冷系统温控器的位置；B. 制冷方式。三、应将无法运行或无法接近的制冷系统报告为需要修复的问题。

四、检验师无义务：A. 确定制冷系统的均匀性、温度、流量、平衡、分配、容量、BTU或供应充足性；B. 检查窗式、穿墙式空调或电子空气过滤器；C. 在室外温度低于65°F (约18°C) 或其他不利于安全运行、可能损坏设备的情况下运行设备或系统；D. 检查或确定温控器校准、制冷预测或自动回设及时钟；E. 检测电流、制冷剂液体或气体、或制冷剂泄漏。

给排水

一、检验师应检查：A. 主供水切断阀；B. 主燃料切断阀；C. 热水设备，包括能源、排烟连接、温度/压力安全阀 (TPR)、Watts 210阀和抗震支架；D. 室内供水，包括所有器具和水龙头 (通过放水测试)；E. 所有马桶的冲水功能；F. 所有水槽、浴缸和淋浴的排水功能；G. 排水、废水与通气系统；H. 浮球可及的排水污水泵。二、应描述：A. 根据观察判断供水为市政或私人水源；B. 主供水切断阀位置；C. 主燃料切断阀位置；D. 观察到的燃料储存系统位置；E. 热水设备容量 (如有标注)。三、应将下列情况报告为需要修复的问题：A. 同时开启两处器具时供水功能流量不足；B. 冷热水龙头安装缺陷；C. 水槽、洗手盆和浴缸的排水塞缺失或失灵；D. 马桶损坏、与地面连接松动、漏水或水箱部件失灵。

四、检验师无义务：A. 点燃引火火焰；B. 测定热水器的容量、温度、使用年限、预期寿命或充足性；C. 检查烟道或烟囱内部、助燃空气系统、软水或过滤系统、井泵或压力罐、安全阀或切断阀、地漏、草坪喷灌系统或消防喷淋系统；D. 确定供水的确切流量、水量、压力、温度或充足性；E. 确定水质、饮用安全性或供水可靠性；F. 打开密封的管道检修板；G. 检查洗衣机及其接口；H. 操作任何阀门；I. 测试淋浴盆、浴缸和淋浴围挡的渗漏或溢流保护功能；J. 评估节水、节能或建筑标准的符合性，或任何给水、排水、通气部件的设计与选型；K. 确定防虹吸、防回流或排水塞装置的有效性；L. 确定排水管清扫口是否足够；M. 评估燃料储罐或供应系统；N. 检查污水处理系统；O. 检查水处理系统或滤水器；P. 检查储水罐、增压泵或压力罐；Q. 评估热水到达器具的等待时间，或对热水器加热元件进行任何测试；R. 评估或确定助燃空气是否充足；S. 测试、操作、开启或关闭

安全控制装置、手动截止阀、温度/压力安全阀、控制阀或止回阀；T. 检查太阳能热水、热水循环等辅助系统或部件；U. 确定聚丁烯（PB）管道的存在或状况；V. 检查或测试燃气/燃料泄漏或其迹象。

电气

一、检验师应检查：A. 引下线；B. 架空进户导线及其连接点；C. 进户线端头、鹅颈弯管和滴水弯；D. 进户线杆管、导管和线槽；E. 电表及表座；F. 进户导线；G. 主断路开关；H. 配电盘及过流保护装置（断路器和熔断器）；I. 进户接地与等电位联结；J. 具有代表性数量的开关、灯具和插座，包括在可行时用AFCI测试按钮测试判断为电弧故障断路（AFCI）保护的插座；K. 在可行时用GFCI测试仪测试所有判断为GFCI的插座和断路器；L. 烟雾和一氧化碳探测器。二、应描述：A. 主断路开关的额定电流（如有标注）；B. 观察到的布线类型。三、应将下列情况报告为需要修复的问题：A. 进户导线绝缘、滴水弯及其与地面和屋面净距方面的缺陷；B. 配电盘上未封堵的空断路器开口；C. 明显可见的实心铝导线分支布线；D. 受测插座无电、极性错误、面盖缺失、GFCI装置安装不当或动作失灵、有电弧或过热迹象、未接地或未固定在墙上；E. 缺少烟雾探测器。

四、检验师无义务：A. 将任何工具、探头或装置插入主配电盘、分配电盘或电气器具；B. 操作已停电的电气系统；C. 拆除配电盘柜盖或面板；D. 操作或复位过流保护或过载装置；E. 操作或测试烟雾或一氧化碳探测器/报警器；F. 检查、操作或测试任何安防、火灾报警系统或其部件；G. 在无明显标注时测定主进线设备的电流或电压；H. 检查辅助布线或遥控装置；I. 启动未通电的电气系统或分支回路；J. 检查低压系统、电热除冰带、泳池布线或任何定时控制装置；K. 核验进户接地；L. 检查私人或应急电源，包括发电机、风力发电机、光伏太阳能板、蓄电池或储能设施；M. 检查火花或避雷装置；N. 检查或测试除冰设备；O. 进行电压降计算；P. 确定标注的准确性；Q. 检查室外照明。

壁炉

一、检验师应检查：便于接近且可见的壁炉和烟囱部分；炉膛开口上方的过梁；风门（在便于接近且可手动操作时开合测试）；清灰门及门框。二、应描述壁炉类型。三、应将下列情况报告为需要修复的问题：炉床、炉床延伸部分或燃烧室出现接缝分离、损坏或劣化；手动风门无法开合；壁炉所在房间缺少烟雾探测器；壁炉所在房间缺少一氧化碳探测器；清灰口非金属、预制水泥或其他不燃材料制成。

四、检验师无义务：检查烟道或排烟系统；检查烟囱或烟道内部、防火门或炉屏、密封件或壁炉架；确定是否需要烟囱清扫；操作燃气壁炉芯；点燃引火火焰；确定任何安装的适当性；检查自动供料装置；检查助燃/补风装置；检查重力式或风机辅助的热量分配装置；点燃或熄灭火焰；确定抽力是否充足；移动壁炉芯、炉具或炉膛内物品；进行烟雾测试；拆卸或移除任何部件；进行NFPA式检验或壁炉烟囱一级（Phase I）检验。

阁楼、保温与通风

一、检验师应检查：A. 未装修空间（阁楼、爬行空间和地基区域）的保温材料；B. 未装修空间的通风；C. 厨房、卫生间和洗衣区的机械排风系统。二、应描述：A. 观察到的保温材料类型；B. 未装修阁楼地面或屋顶结构处保温层的大致平均厚度。三、应将未装修空间普遍缺少保温或通风报告为需要修复的问题。

四、检验师无义务：A. 进入不便于进入、可能造成损坏或其认为存在安全风险的阁楼或未装修空间；B. 移动、触碰或扰动保温材料；C. 移动、触碰或扰动隔汽层；D. 破坏检修口或盖板表面的饰面或密封；E. 鉴定保温材料的成分或R值；F. 启动温控风扇；G. 确定管道、风管、外壳、锅炉或线路的保温包裹材料类型；H. 确定通风是否充足。

门窗与室内

一、检验师应检查：A. 具有代表性数量的门窗（开合测试）；B. 地面、墙面和天花板；C. 楼梯、台阶、平台、梯段和坡道；D. 栏杆、护栏和扶手；E. 车库车辆门及其开闭器（使用正常操作控制装置）。二、应描述车库车辆门为手动或装有开闭器。三、应将下列情况报告为需要修复的问题：A. 台阶、楼梯、护栏的中间立柱、栏杆间距不当；B. 光电安全感应器动作失灵；C. 任何明显起雾或有密封失效迹象的窗户。

四、检验师无义务：A. 检查油漆、壁纸、窗饰或表面装饰；B. 检查地面覆盖物或地毯；C. 检查中央吸尘系统；D. 检查安全玻璃；E. 检查安防系统或部件；F. 评估岛台、台面、橱柜、水槽台面或器具的固定情况；G. 移动家具、存放物品或地毯等覆盖物以检查隐蔽的楼板结构；H. 移动吊顶板；I. 检查或移动家用电器；J. 检查或操作车库内设备（另有说明除外）；K. 核验或认证车库门压力感应自动反转等安全功能的正常运行；L. 操作或评估任何防盗栏释放和开启机构及其合规性；M. 操作需要专用钥匙、密码、组合或装置的系统、电器或部件；N. 操作或评估自清洁烤箱程序、防倾倒装置或信号灯；O. 检查微波炉或测试其泄漏；P. 操作或检查桑拿、蒸汽设备、窑炉、烤面包机、制冰机、咖啡机、开罐器、面包保温机、搅拌机、即热水器等小型辅助电器或装置；Q. 检查电梯；R. 检查遥控器；S. 检查家用电器；T. 检查非固定安装的物品；U. 排查防火墙破损；V. 检查泳池、水疗池或喷泉；W. 确定水疗喷嘴、水力或气泡效果是否充足；X. 确定泳池或水疗池的结构完整性或渗漏情况。

地下室、地基、爬行空间与结构

一、检验师应检查：A. 地基；B. 地下室；C. 爬行空间；D. 结构构件。二、应描述：A. 地基类型；B. 楼板下空间检修口的位置。三、应将下列情况报告为需要修复的问题：A. 观察到木材与土壤接触或过近；B. 观察到活动性水渗入迹象；C. 观察到地基可能位移的迹象，如石膏板裂缝、砖墙裂缝、门框变形和地面不平；D. 检验师认为可能构成结构或安全隐患的框架构件切割、开槽和钻孔。

四、检验师无义务：A. 进入不便于进入或可能造成损坏、危及自身安全的爬行空间；B. 移动存放物品或杂物；C. 操作浮球不可及的污水泵；D. 确定地基锚栓、支撑、搁栅、搁栅跨度或支承体系的尺寸、间距、跨度、位置或充足性；E. 提供任何工程或建筑服务；F. 就任何结构体系或构件的充足性出具报告。