

外国人住房检查清单

Foreign Resident Housing Checklist - 适用于外国人的住房

目的：整理地区（工作/学校）、预算、住房类型与期限，并安全完成签约与入住的检查清单。

0) 5分钟事前整理 (Quick Prep)

确定希望居住区域（以工作/学校为准）以及可接受通勤/通学时间上限
整理预算：押金 / 月租 / 管理费（预估） / 初期费用（中介费、搬家费等）
决定住房类型：单间 / Officetel / 公寓 / 合租房
整理必备条件/禁忌条件：宠物、吸烟、电梯、停车、配置（洗衣机/空调等）
确定联系渠道：电话 / KakaoTalk / 微信 / 邮箱中统一 1-2 个

1) 签约前确认事项 (Before Signing)

查看不动产登记簿（登记簿誊本）：所有者、抵押/查封等权利关系（是否有优先担保）
查看建筑物台账：用途、是否为违规（非法）建筑，实际使用是否一致
核实房东（业主）身份：是否与登记所有者一致；如为代理人，核实委托书与身份证件
确认是否可办理住址登记与确定日期（押金保护的基础）
押金安全检查：优先债权与押金合计是否过高（务必获取风险说明）
确认管理费通知方式：包含项目（电/水/燃气/网络/公共管理等）及结算标准
核实中介机构：是否为注册持证经纪人（事务所名称、注册号）并要求提前告知手续费

2) 合同检查清单 (Contract)

合同当事人信息准确填写（房东/承租人姓名、地址、联系方式）
核对房屋标的：地址、楼栋/房号、面积、配置清单（尽量作为附件）一致
明确合同期限/入住日/退房日
确认押金、月租、管理费金额与缴纳日/账户（尽量使用房东本人名下账户）
约定维修责任范围：漏水、锅炉、空调、门锁等故障由谁负责
整理特别约定：宠物、吸烟、禁止转租、提前解约/违约金、恢复原状范围
保存定金、中期款、尾款支付计划与收据/转账凭证

3) 居住环境检查 (Home Inspection)

确认水压/热水（厨房/浴室）与排水状况
电力：断路器、插座、照明是否正常（用延长线测试更方便）
检查霉斑/漏水/结露：窗框、天花板、墙纸、浴室硅胶
确认供暖/制冷设备运行（锅炉/空调），检查滤网状态
隔音/噪音：关窗后外部噪音、邻居噪音、楼层噪音
安防：门锁、公共玄关、CCTV、照明、巷道安全（建议夜间走一遍动线）
检查燃气、火灾报警器、灭火器等安全设备
确认网络/通信可用性（是否可安装、是否有额外费用）

4) 入住准备文件/准备物 (Documents)

护照 (Passport)
外国人登录证 (ARC) 或签发申请/受理证明 (如适用)
在学/在职证明 (如需) 及紧急联系人
收入/余额证明 (如需)
保证保险/担保人材料 (如适用)
印章或签名准备、转账方式 (尤其警惕要求海外汇款)

5) 入住当日检查 (Move-in Day)

领取钥匙/门禁卡, 修改门锁密码
拍照记录电/燃气/水表读数 (用于入住前后对比)
拍摄瑕疵照片/视频: 墙纸、地板、家具、家电、浴室 (建议含日期)
确认配置/家电运行: 冰箱、洗衣机、燃气灶、微波炉、空调等
确认管理办公室/门卫联系方式、垃圾分类规则、快递收取位置
记录住址登记/确定日期办理计划 (需要时当天或尽快)

6) 防诈骗检查清单 (Fraud Prevention)

明显低于市价的“超低价房源”务必核实原因 (不要只凭照片/条件判断)
合同签署前要求先付定金应拒绝 (尤其警惕现金/海外账户收款)
警惕无证中介/诱导私下交易: 核实经纪人注册资格
必须核实房东/代理人: 代理人需核实委托书、身份证、所有权信息
对“仅限今天”“马上付款”等强压话术应暂停并复核
合同/收据/转账凭证全部保存 (含截图)

备忘 (Notes)

咨询预约说明: 输入条件 (区域/预算/类型/期限) 后, 选择一个联系渠道。负责人将整理房源候选与对比要点并提供说明。

本清单用于一般信息提供目的, 不构成针对个案的法律意见。