



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

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

微信 Owenyerealtor

区域 大休斯敦地区

房子维护与基本保养

按频率做保养，休斯顿的房子更耐住

房子和车一样，靠的是日常小保养挡住日后的大维修。这一份把保养按频率排成清单，再加上休斯顿专属的地基、飓风、防冻与防白蚁要点，最后划清哪些能自己动手、哪些必须请专业人士。

一、按频率的保养清单

照着日历做

1. 每月：换空调滤网，顺手查漏水

空调滤网每月看一次，脏了就换——休斯顿夏天空调近乎全天运转，滤网堵住既费电又伤机器。再顺手巡一遍水槽下方、热水器旁、马桶水箱后和洗衣机水管，摸一摸有没有渗水，小漏都是在大漏之前被发现的。

2. 每季度：排水、密封与报警器

厨房与卫生间下水变慢，先清毛发与油脂，别等堵死才通。门窗密封条与玻璃胶查一遍开裂。烟雾报警器与一氧化碳报警器逐个按测试键，确认能响、没过期——报警器本体一般约 10 年寿命，到期整只更换。

3. 每半年：排水槽、热水器与外墙填缝

清理屋顶排水槽（gutters）与落水管，落叶堵槽是屋面漏水的常见源头。热水器按说明书排污冲洗一次，去掉沉淀。外墙门窗框、管道穿墙处与砖缝的填缝（caulk）开裂了及时补上，挡水也挡虫。

4. 每年：专业保养与大检查

空调系统请专业公司做一次年度保养（春秋各一次更稳妥）；白蚁检查每年一次；屋顶全面检查一次，看缺瓦、老化密封与排水；再把地基周边与院内排水走一遍，确认下雨时水往外排、不积在墙边。

把这份清单设成手机日历提醒：月度、季度、半年、年度各一条重复提醒。保养这件事，输的从来不是知识，是记性。

5. 地基浇水：对付黏土干缩

休斯顿多为膨胀性黏土，旱季土壤干缩会拉扯地基。用渗水管（soaker hose）沿地基周边约 30–45 厘米处缓慢渗水，旱季保持土壤湿度均匀——目标是「均匀」，不是浇透；雨后和湿季停浇。发现门突然关不上、墙面出现斜向裂缝，先拍照记录，再请地基公司评估。

6. 飓风季准备（6 月至 11 月）

季前修剪靠屋顶的树枝、疏通院内排水、确认屋顶与排水槽状态。把保单、房屋文件与重要证件拍照存到云端，手电、电池、饮用水备齐。风暴过后先拍照、再清理——向保险公司报损时，照片就是证据链的起点。

7. 冬季防冻：记住 2021 年那场大冻

寒流来前：室外水龙头套保温罩或排空存水，外露水管包保温棉。严寒夜晚，让靠外墙的水龙头细水长流（滴水防冻），并打开水槽下方柜门让室内暖气进去。全家人都要知道总水阀（shut-off valve）在哪里、怎么关——真爆管时，先关水，再处理。

8. 潮湿防霉与白蚁防治

休斯顿湿度高：浴室排风扇要好用，空调除湿要正常。墙角出现霉斑，先找漏水源头，只擦表面没用。防白蚁靠三件事：每年检查一次、木头不直接接触土壤、柴火和纸箱别贴外墙堆。发现墙边有泥管（mud tubes）或敲击木头有空心声，尽快请 licensed 白蚁公司处理。

9. 可以自己动手做的

换空调滤网、补外墙填缝、疏通小堵（皮搋子、毛发钩）、换灯泡与报警器电池、补小块墙面、给门锁与合页上油——共同点是低风险、做错了也不伤房子、不伤人。

10. 必须请 licensed 专业人士的

电路（配电箱、加装线路）、燃气（燃气管线、燃气热水器）、屋面高处作业、结构与地基、水管主线改造——做错的代价是人身安全、火灾或保险拒赔。该拉 permit 的工程务必拉 permit，无证施工在卖房时也会变成麻烦。

燃气安全：闻到臭鸡蛋味（燃气味）时，立刻离开房子，到室外再打燃气公司电话或 911。不要在屋内开关任何电器、不要点火——这一条没有例外。

11. 维修记录留档，卖房时用得着

每次保养与维修留好日期、发票和前后照片，按年份存一个文件夹。将来卖房，德州的卖方披露表（Seller's Disclosure）要如实填写房屋状况——记录完整既合规，也给买家信心，是实打实的保值动作。

维护拿不准、需要靠谱师傅或准备卖房前想先做一轮检查，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

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

网站 owenrealestatetx.com

区域 大休斯敦地区

本指南仅供一般参考，不构成维修或安全建议；涉及电路、燃气、结构与高处作业，请务必聘请 licensed 专业人士，并遵守当地法规与 permit 要求。

欢迎转发给有需要的朋友。