



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

老房子的水管：休斯敦现房最容易漏看的一套系统

先对年代，再做测试：铸铁排水、两种检测与维修路线，一篇讲清

一套房的水管是两套系统：进水带压力，漏了动静大；排水靠重力，坏了不出声。这篇把年代与管材的对应、铸铁排水管怎么从里面坏起、静水压力测试和管道内窥镜各能证明什么、维修的几条路与参考量级一次讲清——老房子过户之前，把地下这套系统从赌运气变成算数字。

老房子的水管：休斯敦现房最容易漏看的一套系统

沉默的系统，先测再买

1. 先把这套系统在脑子里画出来

一套房子的水管其实是两套系统。进水管（给水）带着压力把自来水送到每个龙头和马桶，它要是漏，是往外喷的，动静大、发现早；排水管没有压力，洗澡水、马桶水靠重力顺着坡度流向市政下水道，它要是坏，是慢慢渗、慢慢塌，藏在地下和地基混凝土板下面，几年都不出声。休斯敦老房子最让人头疼的，恰恰是后一套。前面写过一篇[地基的文章](#)，讲黏土胀缩；这篇讲的排水管，相当一部分问题最后就表现在地基周围的土被泡软、被冲空上——两套系统在地下是挨着的，看房的时候要放在一起想。

2. 年代地图：休斯敦的管子是按年代换代的

大致可以按建造年代对号入座。六十年代到八十年代初的房子，排水主管道主流是铸铁管，当年是好材料，结实耐用，但它的寿命就是四五十年这个量级，算一算，那一批房子现在正集体到期。更早一些的老房子，进水侧常见镀锌钢管，内壁结垢锈蚀，水压一年比一年小。八十年代以后，排水逐渐换成 PVC、ABS 这类塑料管，进水用铜管；再往后，近些年的房子和翻修过的老房子，进水越来越多用 PEX 管，排水基本是 PVC。看房时先问一句年代，再对一眼材质，就知道这套房子水管故事大概讲到第几章了。

3. 铸铁排水管是怎么坏的

铸铁管的坏法是从里面开始的。污水里的气体在管内上方形成酸性环境，从顶部往下锈；管底常年泡着水流，从底部往上锈。锈层一层层剥落，管壁越变越薄，内径也被锈瘤堵得越来越窄。发展到后面有两种结局：一种是管底锈穿、塌陷，土顺着破口涌进管里，排水越来越慢直至堵死；另一种是整段管子在地面断开、错位，水直接排进地基下面的土里。症状出现得很生活化：全屋多个下水同时变慢（不是单个水槽的事）、冲水时别处冒泡咕噜响、卫生间总有一股下水道味散不掉、院子里某块草莫名其妙长得特别绿特别旺（地下有“肥水”在浇它）、地基周边土壤长期发潮。这些信号单看都能找到别的解释，凑齐三个以上，就要往主管坏了的方向想。

进水侧的信号简单些：水压明显偏低、水龙头刚开时有黄锈水、镀锌管接头处锈迹斑斑。进水管的问题一般不伤地基，但它是整套换管计划里迟早要排上的一项。

4. 到底怎么查：两种测试，证的不是一件事

很多买家以为验房师开开水龙头、冲两次马桶就算验过水管了。其实那只能证明“今天还能用”，证明不了地下那段主管还剩几年。真要把排水管查清，靠两个专门测试。

一个是静水压力测试 (hydrostatic test)：把排水系统封住、注水加压，看水位在规定时间内掉不掉。掉，就是系统里有漏点。它能回答“漏不漏”，答不了“漏在哪、还剩多厚”。一个是管道内窥镜 (camera scope)：摄像头顺着管道走一遍，录像里管壁锈蚀、塌陷、错位、树根侵入，全看得见。它能回答“坏成什么样了”，但看的是一条线，结论要结合压力测试一起下。两个测试各有侧重，老房子的交易里经常是配着做的。费用方面，内窥镜检查常见在几百美元的参考量级，压力测试另计，都以实际询价为准。选择期内花这几百块，换的是对地下情况的确定答案，这笔账在老房子上很划算。

5. 修起来有哪几条路

局部坏一段，就局部修一段：破口位置明确、其余管体状况尚可的时候，开挖换掉坏段是最直接的。整条主管都到龄了，通常有两条大路。一条是把排水改道：放弃地基下面那条老管，重新沿房子外围或上方走一条新管绕过去，地基不用大动。另一条是在地基下打隧道 (tunneling)，人从侧面挖到板下，把老管整段换掉——隧道按长度算钱、又要回填压实，这是它贵的原因，但好处是室内地面完好无损。进水侧如果镀锌管整体老化，常见做法是全屋换 PEX 管，管子走阁楼和墙体，不用砸地面，工期相对可控。

费用没有一口价，跟管长、埋深、坏的程度、要不要动地基直接相关。局部维修常见在几千美元的参考量级；整段主管更换或打隧道的项目，到一两万美元、甚至更高的也不罕见；全屋进水换管又是另一个区间。以上都是市场参考，具体到每套房子，要以管道公司的测试报告和正式报价为准，别拿网上的数字直接套。

6. 买老房子，关于水管要问到的几样

房子哪一年建的、排水管是什么材质、有没有换过或修过；卖家在住期间有没有过全屋性排水堵塞、疏通过几次；有没有做过压力测试或内窥镜检查的报告，哪怕是几年前的也有参考价值；披露表上漏水、维修的那几项是怎么勾的。对九十年代以前的房子，我建议把“排水测试”直接写进选择期的检查清单，和验房、地基、屋顶并列——因为这套系统一旦中招，维修单的量级和那几项是一个级别的，而且它最不声不响。

7. 写在最后

水管是现房最“沉默”的一套系统：好的时候毫无存在感，坏的时候一次结清。它的好处是，坏之前有信号、可测试、能报价，全都能在过户之前搞清楚。年代对上、信号认得、测试做足，老房子的水管就从赌运气变成了算数字。

有看中的老房子，把地址发我，我先帮您按年代对一下它大概率用的什么管材，再约着现场去看。

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，不构成管道检测结论；具体房屋的管道状况，请以持牌管道公司的压力测试与内窥镜检查报告为准。

欢迎转发给有需要的朋友。