



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

区域 大休斯敦地区

过户之后：新房主待办与注意事项

拿到钥匙后的第一个月，这样安排最稳妥

过户签字只是拿到了钥匙，安顿下来还有一批小事要按顺序办。先把安全和开通办好，再把钱和手续理顺，剩下的就是长期维护的习惯。

一、过户后第一周（先安全、先开通）

第 1 周

1. 换锁与重置密码

全屋门锁换新，或请锁匠重新配芯；车库门开启器、报警器、智能锁和邮箱的密码全部重置。前住户、亲友和装修工手里可能还留有旧钥匙或旧密码，入住前换掉最省心。

2. 保管过户文件

结算单（Closing Disclosure）、地契（Deed，县政府登记后会寄回）、产权保险保单（Owner's Policy）和测量图（Survey）放在一起，扫描一份电子版存档。这些文件请长期保存，日后卖房、再融资或处理产权问题时都要用。

3. 开通并过户水、电、天然气、垃圾与宽带

提前约好各服务的开通日期，避免入住当天没水没电。开通当天拍照记录水表、电表读数并留档，日后账单有争议时能分清与前一户的界限。德州电力可自选零售电供应商，线路仍由当地输配电公司维护，停电报修找的还是输配电公司。

4. 向 HOA 报到

到社区 HOA（业主协会）登记新屋主信息，领门禁卡和车库遥控器，确认年费金额、缴纳方式和社区规章。信息登记好，后续通知和账单才不会寄丢。

5. 确认第一笔月供

记清第一笔月供的到期日和金额，并留意贷款服务商（Servicer）的来信。过户后贷款被转给新的服务商是正常现象，不要当成诈骗信忽略。尽早设置自动还款，再核对一次托管（Escrow）账户里代缴的房产税和保险金额是否合理。

6. 申请自住减免（Homestead Exemption）

自住房请向房屋所在县的评估区（Appraisal District）申请自住减免，可降低应税价值，并为应税价值的年涨幅设上限。每年 1 月 1 日起即可申请，越早办越好。

重点提醒：申请自住减免完全免费。过户后会收到不少收费代办减免、地契副本的信件，那些都是营销或诈骗，不要付钱，自己到评估区官网或办公室办理即可。

7. 核对房屋保险

确认房屋保险保单已经生效，保单上的贷款方信息无误；在淹水区的房子，洪水险要按期续保，不要出现断档。保单和过户文件放在同一处，出险时随手能找到。

8. 通读 HOA 文件

花点时间读一遍 HOA 文件：年度费用多少，围栏、油漆、加建等装修和外观改动是否需要事先书面批准，院子维护和垃圾摆放有什么规定。先弄清规则，避免刚搬进去就收到罚款通知。

这一个月核心就是两件事：还款别逾期，减免别漏办。前者影响信用记录，后者每年实实在在省税，拖过申请期就要再等一年。

9. 地基保养

休斯顿黏土干缩湿胀明显。干旱季节定期给地基周边均匀浇水，可用渗水管（Soaker Hose），保持土壤湿度稳定；同时保证雨水沟（Gutter）和院子排水把雨水引离地基，地基出问题往往是从小裂缝拖成的。

10. 空调与设备

空调滤网每 1-3 个月更换一次，整机每年做一次专业保养。把屋顶、空调和热水器的年份记录下来，提前做更换预算；老房建议定期做白蚁检查，发现得早，处理成本低得多。

11. 警惕过户后诈骗

过户信息是公开记录，诈骗信会跟着来：仿冒官方口吻收地契副本费、减免代办费、产权登记费，或自称贷款公司来电来信要求变更付款。凡涉及汇款或信息变更，只拨打保单、账单上的官方电话核实，绝不按来信或陌生邮件里给的号码回拨。

12. 文件与后续规划

房屋大额维修、翻新的记录和发票都留档，日后卖房时对买家是加分项，税务上也可能用得上。利率明显下降时，可以评估再融资（Refinance）是否划算。房屋托管、出租、卖房或翻新的问题，随时可以咨询。

买房卖房或贷款问题，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

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

网站 owenrealestatetx.com

区域 大休斯敦地区

本指南仅供参考，具体以合同、贷款机构及当地法规要求为准。