



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

微信 Owenyerealtor

出租房日常管理指南

收租、维修、续租与风险防范，把房东做省心

房子租出去只是开始。收租有章法、维修有分工、续租早沟通、合规不踩线，日常管理做到这四点，省心比多收一点租金更重要。

一、收租与账务

每月固定动作

1. 收租日、宽限期与滞纳金写清并一致执行

按租约约定固定收租日和宽限期，滞纳金也按租约执行。对所有租客用同一标准，不临时通融、也不临时加码，口径一致才不容易起争议。

2. 线上收款，留好凭证

用银行转账或线上收款平台收租，每笔自动留记录、能对账。尽量不收现金；实在收了现金，当场开收据并拍照存档。

3. 每月台账，年底给 CPA 一次交清

每月简单记一页：租金收入、维修、保险、税费、管理等支出，年底按房整理好交给 CPA，不用临时翻聊天记录找票据。

租金收入在联邦税表 Schedule E 申报。出租房可按 27.5 年计提折旧，这是房东重要的合法抵扣，很多自管房东容易漏掉，报税时记得和 CPA 确认。

二、维修体系

分轻重，留记录

4. 先分紧急和一般，响应时间不同

紧急：漏水、没空调或暖气、门窗破损影响安全，当天响应、先止损。一般维修：约定时间内处理，并告诉租客预计上门时间，不让对方一直等消息。

5. 备好师傅名单，预防比抢修便宜

手边常备靠谱的水管、电工、空调师傅联系方式，出事直接打电话。预防性维护更省钱：提醒租客定期换空调滤网、每年做一次空调保养、屋顶和排水定期检查，小钱能挡住大维修。

6. 每次维修都留发票和照片

维修前后拍照，发票和工单按房存档；与租客的沟通尽量用文字（短信或邮件），时间和内容都有痕迹，日后对账或有争议时说得清。

三、与租客相处

专业、提前、有边界

7. 有事提前沟通，态度专业

维修、检查、费用变化都提前说清原因和时间，不搞突然袭击。语气保持专业、就事论事，关系好处事，出了问题也好处置。

8. 进屋要提前通知，不随意进屋

需要进屋检查或维修时，按租约和法律提前通知，通常至少提前 24 小时，并约在合理时间。紧急情况（如爆管）除外，但事后也要向租客说明。

9. 到期前 60 天、30 天两次谈续租

不要等租约到期才谈。提前 60 天先问意向，30 天前结合周边市场租金定下续租价并落到书面。好租客比多几十块租金更值钱：不欠租、爱惜房子的租客，续租优先，空置和重新招租的成本往往更高。

四、合规与风险

重点 · 别踩线

押金退还：退租后 30 天内退还押金，或出具书面扣款明细并退还余额。超时未处理，房东可能面临罚责；扣款要有发票或照片依据，正常损耗不能当损坏扣。

10. 违约只能走法院，不能自力赶人

租客违约或欠租，只能按程序走法院驱逐（Eviction, JP Court）。严禁断水断电、换锁赶人或搬走租客物品，这类做法本身违法，反而让房东被动。

11. 公平住房、保险、税与 HOA 一起盯

公平住房法（Fair Housing）贯穿筛选、管理和沟通全过程，对所有人用同一标准。房东保单（Landlord Policy）每年复核保额是否够；房产税每年可向县评估区提出评估抗议（Protest），能省则省；HOA 规则有变化及时跟进，避免租客违规连带房东收到罚单。

12. 每年至少一次房屋状况检查

选在淡季做一次全面检查：屋顶、空调、热水器、门窗密封、排水和地基周边都看一遍。小问题在变成大问题前处理，花费差很多；检查结果记入档案，下一年对照着看。

13. 设备年份与维修档案持续记录

把屋顶、空调、热水器等大设备的年份、保修和每次维修都记下来。什么时候该换、预算要留多少，心里有数；日后出售时，这份档案对买家也是加分项。

14. 定期复评：持有、涨租、出售还是 1031

每年复评一次：租金是否跟上市场，现金流和支出是否健康。再用数字决定下一步：继续持有、适当涨租、出售，或用 1031 延税交换（1031 Exchange）换购更大的资产。不靠感觉，用账算清再决定。

自管适合房少、时间够、离得近的房东。房子多了或人不在本地，收租、维修协调和合规跟进都很耗时间，委托专业托管往往更省心，成本也算得过来。

买房卖房、贷款或房屋托管问题，欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com
出租房托管服务也可咨询，先聊聊房子和租金情况，再决定要不要托管。

欢迎转发给有需要的朋友

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

微信 [Owenyerealtor](#)

本指南仅供参考，具体法律事项请咨询律师或持牌专业人士；税务事项请咨询 CPA。具体以租约、合同及当地法规要求为准。