



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

把房子租出去：房东出租全流程指南

从定价挂牌到签约交房，一步不漏

出租看着简单，其实每一步都有讲究：房子先达到可租标准，租金按市场定，租客按统一标准筛，最后用标准租约把权利义务写清楚。前面做扎实，后面才省心。

第一阶段 出租前准备

先达标，再挂牌

1. 房屋达到可租标准

烟雾报警器和一氧化碳报警器齐全有效，门窗锁具完好，水、电、空调运转正常。这些既是安全底线，也是租客入住后的基本保障，先逐项检查一遍再挂牌。

2. 深度清洁与必要小修

全屋做一次深度清洁，漏水、电器故障、墙面油漆等小毛病先修好再拍照挂牌。房子状态好，租金谈得上去，来看房的人也更愿意认真考虑。

3. 换成房东保单

把自住房屋保险换成房东保单（Landlord Policy），两者的保障范围不一样，自住保单通常不赔出租期间的损失，别用错。房子在淹水区的，再考虑加一份洪水险。

第二阶段 定价与挂牌

按市场定价

4. 用 comps 定租金，先算真实回报

租金参考周边同类出租房源（comps）来定，不要凭感觉。先算一笔账：月租金减去贷款月供、房产税、保险、HOA 和维修预留，剩下的才是真实回报。押金惯例一般为一个月租金，宠物政策提前定好并写进挂牌。

5. 拍照挂牌，先查出租限制

请专业拍照后，同步挂上 MLS 与主流租房平台。挂牌前先查清 HOA 是否限制出租——最短租期、出租比例上限、要不要事先批准；所在市或县有出租登记要求的，提前办好。

6. 标准先定下来，对所有人一视同仁

筛选标准要在收到申请之前就定好，写成文字，并对每一位申请人用同一套标准执行。这是公平住房法（Fair Housing）的核心要求，也是避免歧视纠纷最有效的做法。

7. 常规门槛与审查流程

常规门槛包括：月收入约为月租金的 3 倍、信用记录可查、无驱逐记录、无重大不良租房史。通过专业筛查平台走申请加背景调查的完整流程，审批标准书面化、审查记录留档，既保护房东，也经得起事后核查。

第四阶段 签约与交房

8. 使用标准租约

使用 Texas REALTORS® 标准租约，租金、租期、押金、宠物、维修责任等条款逐项填写完整，双方签字后各留一份。口头约定不算数，写进租约的才作数。

9. 押金按德州法律执行

押金的收取、保管与退还按德州 Property Code 执行：租客退租后 30 天内，房东须退还押金，或给出书面扣款明细。逾期或无明细扣款，房东可能面临额外赔偿。

10. 交房当天一起验房留档

入住当天和租客一起填写房屋状况表（Inventory & Condition Form），门窗、墙面、地板、家电逐项记录并拍照，双方签字确认。钥匙、车库遥控和门禁一并交接签字；水、电、燃气让租客转到自己名下，避免日后账单扯皮。

状况表加照片是退租时最有用的凭据：入住什么样、退租什么样，一对比就清楚，押金扣款有据可依，纠纷自然少。

11. 租金每年复评

每年对照周边 comps 复评一次租金：涨幅跟上市场，续租才留得住好租客；定得过高，空置期拉长，反而得不偿失。

12. 续租提前谈

租约到期前 60 天、30 天两个节点启动续租谈判，提前确认租客去留。留人就尽早签续约，要退租就尽早重新挂牌，把空置期压到最短。

13. 维修响应分轻重缓急

维修分紧急与一般：漏水、断电、空调在高温天停摆属于紧急，尽快处理；小问题约定合理期限即可。平时备一份常用维修师傅名单，半夜出问题时不用临时找人。

14. 没时间打理，可以委托托管

房东没时间管理，或不住在本地的，可以委托专业物业管理（托管）处理收租、维修协调与租客筛选。把日常交给专人，自己只看报表和重大决定，持有体验会轻松很多。

出租、托管或买卖贷款问题，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，具体以租约及德州法律为准。