



若此邮件中部分图片已被屏蔽, 请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)” 或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

每年无数房东因为租给了错误的人后悔不已，甚至再也不想当房东了。那么打死都不能租的4种租客到底是谁呢？如何火眼金睛地识别他们？下面的内容可能帮你避开几万甚至十几万美元的坑。

第一种，是收入比较少或者收入不稳定的租客。这种最常见，就是日子过得紧巴巴，没什么存款，没有固定的收入。他们能给你提供工资单、银行的流水，但只要你一细看就会发现，收入来源不稳定，工作时时有时无，打几份兼职或者是自由职业人，就是没有长期固定的经济保障。租房的时候，他们可能会问，押金能不能分期付？这些都是危险信号，意味着他们手紧，甚至连一次性的押金都拿不出来。一旦出现一个风吹草动，比如通货膨胀了、家里的开销增大了，很可能就会开始拖欠租金。更糟糕的是，如果丢了工作、收入断了，租客立刻开始违约消失，留下一个堆满垃圾的烂摊子在房子里。房东不仅要损失租金，还要花大笔钱清理修理房子，让它可以重新上市出租。如果租客不打算离开，房主需要先驱逐，会搭进去更多的时间、精力和钱。很多业余房东经历了几次这样的情况后，劳心劳力，最后也没挣多少钱，就不想再当房东了。

一般来说，出租房的黄金法则是，租客的月收入至少要达到房租的三倍，这样才能确保他们有足够的支付能力，不会拖欠租金。但现实中，很多房东都会在一些情况下放宽要求。比如有的租客经济状况一般，收入不达标，但他愿意一次性提交好几个月的房租，还会给你讲一堆他的故事。比如：“我很快就会换工作了，收入马上就会提高。我最近只是有点困难，我们家里所有的孩子真的好喜欢你这个房子，能不能通融一下？”但事实是，这种收入不够的高风险租客，不管用什么方式，只要房东让他们住进来，后面发生问题的概率都非常大。弥补他们带来的损失也非常大，绝对是得不偿失的。

但为什么还是有很多房东会掉进这个深坑呢？因为房东也有很多现实的压力。这几年，由于美联储加息收紧的货币政策，利息太高，影响房地产市场非常严重。很多之前涨太多的城市，都在经历出租市场速度放慢，空置率上升，租金也在下滑。尤其是那些在2021、2022、2023年高点买出租房的人，买入的价格就很高。很多人原本预计自己可以租高一点的，结果等到房子挂牌出租时才发现，房子半年都租不出去。房东越等越焦虑，同时租金严重低于预期，难以弥补每个月要还的房贷月供，加上地产税、保险费、HOA费，还有每年总会发生的一些维护修理费用。每个月的现金负担太重了，房东越等越发毛。这个时候，如果有一个高风险的租客突然出现，说：“我明天就能搬进来，租金我一次性交三个月甚至六个月。”很多房东都难以不动心，这像是一根救命稻草。即使租客的条件不完全满足，房东也会试图说服自己，不愿意直接放弃这个租客。很多房东都犯过这个错。但其实理智上我们都知道，短期的空置远远比放进来一个高风险的租客带来的损失要小，因为一旦遇上这样的租客，动辄就是几千上万的损失，需要多少个月的租金来弥补，还有巨额的修理费用、法律费用。更关键的是，搭进去无数的时间、精力，疲惫不堪。

第二种，是有过不良历史的高风险租客。这类租客的黑历史包括犯罪记录、拖欠租金、驱逐记录，信用评分很低，这些都是房东最不想碰的定时炸弹。老话说：“江山易改，本性难移。”你不能只凭他当下的表现和说辞来判断，必须彻底调查他过往的租房和信用历史。很多房东都知道要联系租客目前的房东去了解情况，但你知道吗？最容易被骗的就是租客当前的房东。为什么？如果这个租客是个麻烦，当前的房东可能正想赶走这个租客，所以他们可能会隐瞒真实情况，甚至故意美化租客，想让他们赶快搬走。

还有的租客早就准备好了，会让朋友假扮房东，提供一份假的好评骗过你的检查。所以怎么办？一定要联系租客的前房东，就是上任房东，他们已经和租客没有利益关系了，更可能告诉你实情。其实就这两条要是把关好了，绝大多数的风险都已经规避了。第一就是稳定的工作和收入，记住是稳定的，不是临时工、自由职业；第二就是信用记录要好，包括干净的背景调查，良好的租房信用、消费信用，没有过往的拖欠历史。

如果真的遇到房子一直租不出去，压力太大了，其实宁愿降低租金来吸引更好的租客，也不愿意退而求其次。降价是更好的出路，一年租金也不会差太多。等你迎进来好的租客，帮你维护房子，你又省心，稳定的收入让你心情也好。等市场恢复好一些，你总还是可以把租金再涨回来的。但是如果你遇到有问题的租客，从欠租到驱逐租客，到清理各种麻烦、修理房子的费用，这个过程漫长而痛苦，付出的不管是精神上，还是金钱上的代价都太大了，不值得。

第三种，是职业老赖租客。这可是房东的终极噩梦。签约的时候，他们表现没问题，态度也挺好，信用评分看起来也OK，但入住后很快就开始停止交房租。你会发现，他很会利用当地的租客保护法，拖延驱逐的时间和房东周旋。这种是最可怕的职业租客。

举个例子，有个房客非常熟悉当地的法律，进到房子里后东翻西翻，一会儿说房子的电路有问题，一会儿又说热水器有问题，还爬到阁楼里面各种拍照，自己打一圈电话给市政部门、住房部门，要求他们派人过来做检查，说这个房子的电路安全有隐患，下水管道不符合规定，对他的人身安全带来各种的危险，然后要求做各种检查。后来，对一些老旧的地方，City要求做整改，换系统、提高安全性，房子也不能出租了。房东花了好多万换了整个管道系统，还更新了一部分电路系统。在房东折腾得半死修这修那时，房客倒是安逸在里面，白住好几个月，一分钱租金都不用交。而且更过分的是，也是他厉害之处，他在走之前还专门找了律师，要找房东索赔。他白住这么久，一分钱不交，完了他还要让你倒找他钱。并且他害怕房东报告他的劣迹，所以必须有一条：如果房东不保证不报告他的劣迹，他就赖着不走了。并且他说他会再找一拨接一拨的检查公司，重新再来折腾一遍。这种职业骗租的租客，就是业余房东的噩梦。大多数自己当业余房东的人并没有多少经验，但他们的经验十足，骗过多少房东了，他们带来的损失远超你的想象。

这种人怎么提前发现端倪避免？就是要查过往很多次的房东记录，记住是很多次，不是当前房东，也不是前任房东，而是要找他好几任的房东的信息。如果你发现他有抵触情绪，含混不清，不愿意提供，这里面的风险就增大了。你要么直接放弃，要么必须联系到前好几任的房东，看看他们之间有没有过纠纷。

第四种，是你感觉不太正常，有疑点的租客。有些租客表面上好像没啥问题，但你总觉得哪里怪怪的，他们的故事好像讲不通，行为反常，问的问题也不是平常人会问的，不太对劲。这些租客往往隐藏巨大的风险，要是出事有可能带来毁房级别的损失。比如，有很多可怕的房东经历，包括像房子租出去好几年了，才发现租客在里面种植大麻，或者租客突然不告而别，但房子里被毁得好惨，或者哪天你发现你的出租房挂在网上做短租。

这些有风险的人在申请的时候，还是可以发现一些蛛丝马迹的。比如说，虽然他们有大量现金，但没有办法提供收入的来源，难以验证他们的财务状况。他们交押金的时候很喜欢用现金，又拒绝提供银行账户信息。这些租客最喜欢一次性付给你半年、一年，甚至更长时间的租金，来获得房东的信任。

还有那些两年之内频繁换地址，对搬家的信息含混不清的人。你问他为什么搬家，他的回答含糊其词，话语前后矛盾，而且可能显得还有点慌乱。那就要警惕了。这可能意味着他和之前的房东关系不太好，也可能是他在逃避什么欠款或法律责任。特别如果他表现急切地要马上搬家，可能意味着他现在遇到了什么麻烦，需要马上换地址，反正都不是什么好信号。八九不离十属于高风险的租客。

还有一些租客会问一些普通租客不会关心的问题，也需要警惕。比如有人就关心房东多久来一次，是否会定期检查，他能不能换门锁之类的问题。为什么他那么关心房东来不来？他可能打算偷偷转租，利用房子做其他商业用途，非法交易，甚至种大麻，反正就是不希望被房东发现什么。

那房东在租约中就需要明确规定，房东有权定期检查房子的状况，还要反复强调不允许擅自更换门锁。如果你发现租客比较抗拒和不满这些条款，可能就有问题了。要是让这种用心不良的租客搬进来，搞不好不仅房子会被破坏，房东赔很多的钱修理，房子保险都会要大涨。

如果你遇到看房时，他对电力的容量稳定性、水电费特别关注，他们害怕水电费发生异常，会引起房东的注意。因为像种大麻这些，需要高功率强光支持、大功率的排风空气循环系统，所以他们可能想确认房子的电力负荷是不是稳定。大多数正常租客只关心电源插座够不够用，谁会关心供电容量？所以这就很值得怀疑了。

还有对于目的不是自己住，而是打算租房来做Airbnb或者做其他转租生意的人，也会出现一些不寻常的端倪。他们比较喜欢精装修的房子，一般都喜欢用公司的名义来租房，不用个人名义。看房时不关心房子很多细节，但更在意地理位置和周边环境旅游景点，因为这些对短租有吸引力。

他们可能会无意中提到自己偶尔能不能让朋友来往，为了让你放松警惕。也可能一次性支付你一年的租金，他们也会非常关心房东多久来一次，因为他们会私下更换房子的门锁，等房东发现后，有些厉害的，利用当地的租赁法规，可以拖延好几个月的驱逐时间。在这期间，他还可以继续收转租租金，结果房东损失惨重，还需要付律师费来处理这种事情。

他们通常也不会提供稳定的工作收入，更多的是自由职业人或者做生意的。你看，很多地方都提到了不稳定的工作，想一次性付给你很多钱，用公司名义租房，提出一些奇奇怪怪的问题，总之，如果这个人感觉可疑的点比较多，就不要租。

其实自己打理出租房是非常累的事情，绝大多数人都是业余的，白天还要上班，遇到租客麻烦和修理的事情，再多管几套房就会疲惫不堪。这属于主动投资，虽然比较有掌控感，都是自己管理，但很快就会遇到瓶颈。自己拥有的时间是瓶颈，知识能力是瓶颈，拥有的钱、人脉、资源都是瓶颈。

到这里就难以突破了。所以这个时候，我们的财富增长也会慢下来，卡在这里很多年，难以实现财富的继续跃升到下一个水平了。这也是为什么很多人干了些年后，很快就不再继续买房自己当房东了，那条路太慢。而是开始学会借力，不用什么都靠自己，而是和更厉害的高手合作，找寻被动投资的机会。

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？
欢迎立即与我们预约zoom沟通！

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定期放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽, 请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)” 或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com
基金网站：
fund.ufundinvestment.com
ufundcapital.com