

《包租婆·房东避坑指南》

新房东常踩的坑

第二期 | 为什么很多房东，第一年就开始后悔？

包租婆的13年实战建议

PITFALLS

- 理想与现实：低估运维成本
- 招租、看房、背调、筛选、签约、除雪
- 时间黑洞：自主管理的兼职工作
- 情绪成本：缺乏经验的焦虑
- 空置、迟租、投诉、维修账单

SOLUTIONS

- 全面预算：做好现金流规划
- 专业分工：让时间更有价值
- 平和心态：视出租为长期生意

在决定前，不妨先问自己...

1. 全面预算：房租、维修，就开始后悔？
2. 情绪成本：缺乏经验的焦虑？

13年本地物业出租管理经验 | Local Property Management Experts

很多人第一次买投资房的时候，想象中的房东生活是这样的：

每个月租客按时交租；房子自己升值；银行帮忙还贷款；自己什么都不用管。听起来似乎很美好。但现实中，我见过不少房东，第一年出租结束后就开始怀疑：“怎么和我想的不一样？”

做了13年物业管理，我们发现，很多房东后悔，并不是因为房子不好，也不是因为租客不好，而是因为一开始对“房东”这件事的理解过于理想化。

首先，很多人低估了维修成本

不少新房东会这样计算：

月租 \$2,800，一年就是 \$33,600。

听起来很不错。但实际上，房子不会因为出租就停止老化。热水炉会坏；冰箱会坏；洗衣机会坏；空调会坏；屋顶会漏；地下室可能进水。很多维修问题平时看不出来，但一旦出租之后，都会变成房东的责任。

有些房东第一年就遇到：

更换热水炉 \$2,000；维修空调 \$800；管道疏通 \$400；漏水修复 \$1,500；原本以为稳赚不赔，结果一年下来才发现，维修支出远超预期。

第二，容被忽略的，是时间成本

很多人以为出租房子，就是每个月收一次租金。实际上，从招租开始：拍照、发广告、回复咨询、安排看房、筛选申请、查信用记录、签合同。每一步都需要时间。

即使找到租客之后，也不代表事情结束。半夜停电；冬天暖气故障；车道除雪；邻居

www.cclchinese.com

投诉；租客搬家；很多事情都不会提前预约。

对于自主管理的房东来说，出租物业更像是一份兼职工作。

第三，被低估的，是情绪成本

这是很多房东最意外的部分。房子空置会焦虑；租客晚交租会焦虑；收到市政通知会焦虑；接到租客电话会焦虑；看到维修账单更焦虑。尤其是第一次做房东的人，经常会因为缺乏经验，把很多正常情况都当成“大问题”。结果房子还没把自己累坏，房东先把自己累坏了。

第四，只看租金，不看真实收益

曾经有位房东告诉我：“我这套房租

\$2,800，一个月净赚不少吧？”但实际算下来：房贷利息；地税；保险；水电（部分物业）；维修维护；空置风险；出租成本；全部加进去之后，一年真正留下来的收益，和当初想象的完全不同。

很多房东看到的是租金收入，却忽略了背后的运营成本。月租 \$2,800，并不代表每个月就能赚 \$2,800。真正重要的，从来都不是租金数字，而是最后能留下多少现金流。做出租物业，本质上是一门长期生意。

好的投资房，不一定租金最高；好的租客，也不一定出价最高；最成功的房东，往往不是赚得最快的人，而是把风险、时间和收益平衡得最好的人。

所以在决定做房东之前，不妨先问自己：如果房子空置两个月，我能接受吗？如果突然出现一笔几千元维修费，我准备好了吗？如果租客晚上十点打电话，我愿意接吗？

这些问题的答案，往往比租金数字更重要。

因为真正让房东后悔的，从来不是房子本身，而是没有提前了解当房东的现实。



扫描二维码

手机上阅读全文

夏季注意防范蚊子、蜱虫和臭虫

随着安省天气转暖，户外活动明显增多，皮尔区公共卫生局提醒居民注意防范蚊子（Mosquitoes）、蜱虫（Ticks）和臭虫（Bed Bugs）带来的健康风险。夏季是露营、徒步、烧烤、园艺和户外运动的高峰期，同时也是这些害虫最活跃的季节。对于有老人、儿童和宠物的华人家庭来说，更应提高防范意识。

蚊子不仅令人烦扰，还可能传播西尼罗河病毒（West Nile Virus）。虽然大多数感染者症状较轻，但老年人及免疫力较弱者可能出现严重并发症。居民应尽量避免在黄昏和黎明蚊虫活跃时段前往草木茂盛区域，外出时穿着长袖衣裤，并使用加拿大卫生部批准的驱蚊产品。同时要定期清理住宅周围的积水，包括雨水桶、花盆托盘、儿童戏水池、废旧轮胎和泳池盖等，因为积水超过七天便

可能成为蚊子繁殖场所。

近年来，安省包括皮尔区、密西沙加和布兰普顿在内的多个地区发现黑脚蜱数量有所增加。黑脚蜱是传播莱姆病（Lyme Disease）的主要媒介，常栖息于草地、灌木丛、公园步道、森林边缘以及植被较密集的后院区域。许多华人家庭喜欢露营、远足、高尔夫、野餐和园艺种植，这些活动都会增加接触蜱虫的机会。建议外出时穿浅色长裤，将裤脚塞入袜子，使用含 DEET 或 Icaridin 成分的驱虫剂，回家后尽快洗澡并仔细检查身体、头发及宠物身上是否有蜱虫附着。如发现蜱虫，应尽快正确移除，并咨询医生或药剂师。

扫描二维码

手机上阅读全文

