



滨州房东群体主动适配租住新需求

——从“粗放收租”到“精细经营”实现良性升级

□晚报记者 时 晨

走在滨州城区各个小区、街巷里，跟街坊邻里、租房业主聊上几句，就能明显感觉到如今滨州房屋出租行情，已和前些年不一样了。房东群体一边转变经营思路，一边直面各类难题，整个租房市场也跟着变得越来越规范、越来越有人情味。



(AI生成图)

告别粗放出租 房东开始“上心”

“放在前些年，哪用这么费心？房子简单扫扫，挂个出租信息，不出两三天准能租出去，压根不愁空置。”家住滨城区老小区的张大叔，手里有两套闲置住房，做房东已有十多年。张大叔说道：“那时候房源少、想租房的人多，平时屋内设施出点小毛病、日常需要维护，我们基本都不上心，租

客的需求也大多能拖就拖。随着房源以及中介渠道增多，信息越发透明，租客选择面广了，眼光也挑剔了。再沿用以前那种‘租完就不管’的老路子，房子挂一个月都没人问，太正常了。”

走访下来发现，不少滨州资深房东都有着和张大叔一样的感受。过去靠出租一套房子就能“躺平收

钱”的理念正在淡化，市场形势倒逼滨州房东群体，不得不主动转变想法，改变做法。

一大批房东收起了老观念，从过去“一套家具用到烂、只坐等房租到账”，到慢慢学着打理房源、用心管理，可这一路走来，不少人也遇上了不少棘手难题。

房东思维转型 界定权责稳租共赢

“以前总想着能多涨一点租金就多涨点，现在彻底想明白了，稳当长租比啥都强。”这是走访滨州多位房东后，听到最多的一句话。目前滨州租房市场里，绝大多数都是自家闲置房屋出租的普通房东。现如今，这群房东不再一味追求高租金，心态变得务实又理性。

家住西区某新小区的李阿姨，就是典型的自住外溢型房东：“有租客跟我商量，能不能租金稍微降一点，打算长期租住。我立马就答应了。你算算这笔账，房子要是空置一个月，损失的钱可比每月少收几十块租金多得多。租客长租，房子有人看管，不用反复折腾打扫、对接看房，整体更划算。”

而手握多套房源的专业

房东，做得更加细致。在市区经营多套出租房的王先生坦言：“地理位置没法改变，能拼的就是房源品质。我主动翻新厨卫、更换老旧家电，每套房源出租前都做全屋深度保洁，打造成拎包入住的样式。口碑慢慢做起来，租房生意才能长久。”

就连不少上了年纪的房东，也跟着市场一起改变观念。往年很多老人出租房子，全靠口头约定，双方权责界定不清，后期很容易闹矛盾。今年60多岁的王大爷，之前就因为没签正规合同，和租客起过纠纷。“吃一堑长一智，现在我出租房子，第一件事就是找正规有保障的中介，签正式租赁合同，写清楚各项权责条款，双方都省心，规范经营，心里才踏实。”

不良中介“一锤子买卖”问题凸显

房源难出手，不少房东第一时间就想到找中介帮忙，可如遇不负责任的中介，隐患就会显现。

“我现在一提中介就头疼，上次正好遇到个‘撒手掌柜’，中介费一拿，后面有点问题再找他，人就不见了，中介公司干活也是拖拖拉拉，基本等于不管事。”市中区的刘大姐说起经历直叹气，“租客半夜喝酒聚餐，把家里弄得脏乎乎，楼上楼下都投诉我，我找中介协调，人家直接说‘合同你跟租客签的，我们不管’，一句话把我怼回来了。”还有一些房东不通过中介，直接跟租客对接，遇到租客私自转租、卫生脏乱、噪音扰民等问题，往往很头疼，连同上述“一锤子买卖”的中介服务，是房东群体最头疼的几

大难题。

多位受访房主担忧，没有责任心的中介只负责“撮合签约”，不做租客背景核实、不核查工作稳定性。为了快成交，故意隐瞒租客频繁换房、生活习惯差、甚至有欠租违约记录。房子租出去后，部分中介从不回访、不跟进、不协助管理，出了问题全甩锅给房东和租客。

记者在走访中了解到，房屋维修也是高频痛点。房屋水管、电路、网络、热水器时常闹“罢工”，这一问题在老旧小区尤为突出，“半夜接到租客电话，说漏水满地都是，怕连电，这我离得再远也得赶过去。小毛病自己修，大毛病花钱找人，里外都是我来回跑。”李阿姨无奈地说。到期忘记续

签、房租催缴困难、临时退租也是常有的事，还有个别租客拖延交租、突然跑路，留下欠缴的水电费、物业费 etc 等纠纷。

从业内规定和法律层面看，中介有义务核实租客身份、工作、居住记录，做到“审慎核查”；不能明知租客信用差、有不良行为还隐瞒不报。筛选租客、把好品行与稳定性关口，是中介分内责任，不是可做可不做的事。租客损坏或污损房屋，中介要不要担责任？法律上：正常情况，租客自己弄坏的，由租客赔；但如果中介没尽到审查义务、隐瞒租客不良记录、或承诺托管却未尽职责，房东可以追究中介相应责任。

向“精细化经营、双向诚信租住”转变

放眼全国，租房市场都在朝着“精细化经营、诚信租住”的方向转变。

相关政策明确提出，鼓励各地房东升级房源品质、签订规范租赁合同、稳定租金、合理让利；同时坚决遏制随意哄抬租金、无故清退租客等行为，全力打造健康、良性的全国租住大环境。滨州房东群体的转变，也正是紧跟全国租赁市场发展趋势的真实缩影。

从一心涨价、粗放收租，到用心打理、诚信经营；从追

求短期高价，到看重长期稳定共赢。滨州广大房东群体主动转变思维、升级经营方式，过程中虽遭遇中介甩手不管、租客筛选不到位、房屋损坏追责难、空置与维修压力等各类难点堵点，但大家也在不断摸索应对办法。如今滨州租房供给端持续提质，房东与租客互相理解、双向奔赴，不仅让租住体验大幅提升，更为整个滨州住房租赁市场平稳、健康、可持续发展，筑牢了扎实根基。