

盐城房东注意：“长租装修”新骗局风险提示

近期，省内外多地接连发生“房屋装修托管出租”合同纠纷事件，一些以长期租房为由但要求业主委托其进行装修的新型骗局逐渐浮现，已对部分业主的财产安全造成损害。为保障广大房东的合法权益，现就此类骗局风险及防范事项提示如下：

一、骗局模式及典型案例

一些不法分子在自身经营资本薄弱，甚至无经营资本的情况下，以“专业民宿运营”“高端资产管理”为幌子，主动联系业主。他们以“高于市场平均水平的租金”为诱饵，声称业主只需要付一笔装修费用，即可无需操心房屋管理，坐享长期稳定租金回报，诱导业主签订包含房屋装修与托管运营的双重合同。

我市某小区业主便遭遇此类骗局：业主与某公司签订租赁合同，公司承诺该房屋作为民宿运营，合同约定 10 年租期、按季度支付租金，但要求该业主按照公司指定标准装修房屋。该业主于 2024 年委托该公司装修房屋并一次性缴纳 9 万元装修费，但公司仅支付 2 次租金后便失联，导致业主面临装修款难以追回、收益落空的困境。

该案例是典型的以长租为名的装修骗局，反映出部分不良公司以“民宿运营”为名、以“长期收益”为诱饵，实则通过收取业主装修款骗取资金，待达到目的便卷款跑路，将风险完全转嫁给业主。

二、骗局主要风险点

这种看似“坐收租金，省心省力”的合作模式，实则暗藏多重陷阱，主要风险有：

1. 装修进度与质量失控

多数业主交款后发现，房屋装修严重超期，或装修质量远低于合同约定标准，甚至出现“只动工、不完工”的烂尾情况。

2. 租金支付承诺落空

不法公司常以“市场淡季”“资金周转困难”等理由拖延支付租金，后期直接停止支付，甚至失联。

3. 资金损失难以挽回

由于此类公司多为“空壳公司”，无实际资产可追偿，业主缴纳的装修款及预期收益往往难以追回，维权难度极大。

三、风险防范建议

为避免陷入“长租装修”骗局，保障自身财产安全，广大房东需要提高警惕，审慎抉择，重点做好以下方面：

1. 理性辨别宣传信息

牢记“高收益必然伴随高风险”，切勿轻信“低投入、高回报”“零风险、稳赚钱”等夸大宣传，对租金承诺明显高于市场平均水平的合作邀约保持高度警惕，不被短期利益诱惑。

2. 严格筛选合作企业

装修房屋时应充分了解对方公司资质、信誉和口碑，选择与资质齐备、行业声誉良好的企业合作，规范签订书面合同，避免争议纠纷。

3. 细化合同条款约定

签订合同前，要明确双方的权利和义务，确保合同条款清晰明确，包括装修进度、质量标准、租金支付时间、违约责任等重要条款。可约定分阶段、按进度付款，避免一次性大额支付款项，降低装修公司出现卷款跑路的风险。

4. 强化证据留存与维权意识

在合作过程中，妥善保留好合同、付款凭证（发票、转账记录）、沟通记录、装修进度照片等相关凭证和资料。一旦发现企业存在逾期装修、拖欠租金、失联等违约情况，及时向相关部门反映并向公安机关报案，通过法律程序挽回损失。