

# 美国房产需要专业的物业机构管理

自家房屋变身“垃圾场”  
2019年,年近70岁的美国华人大妈Helen Wong,回到中国度假探亲,但随即被突如其来疫情,给打断了她返回美国的旅程。

无奈之下,Helen Wong滞留中国一年半时间。就在本月初,Helen Wong怀揣着激动的心,终于坐上飞机,返回自己在美国爱达荷州刘易斯顿的家。但没想到的是,迎接她的不是温馨的房屋、舒适的大床,而是一场灾难般的景象:Helen Wong的家被打劫了!

兴许是外面的人见着Helen Wong的家没有人住。不知道是什么时候,一群流浪汉闯进Helen Wong的家,彻底占据了这栋2层的小屋。

首先是财物,这些人把家里所有值钱的东西洗劫一空,占为己有,家具、衣服、个人用品啥也没了,可以说,除了这栋房子本身,Helen Wong几乎是一无所有。

其次是破坏,家里电气接线盒被拆了,水电也早就断了,甚至还有人钻去房子底下,把家里所有铜水管都剪下来卖了……

再者是18个不知道哪儿跑来的流浪汉,他们在这段时间住在Helen Wong的家里,将家里搞得又脏又臭,排泄物、垃圾、吸毒用具遍地都是,让人闻着就直想吐。

如今的她只能花费一大笔费用,去清洁、去重新粉刷装修、去配置新的家具家电、去补交一大笔的水电煤气费用账单等。

Helen Wong向警局求救也无济于事,这

些费用没有任何保险可以承担,她向媒体袒露:早知道应该找一家专业的物业管理机构或者管家,花小钱省大钱!

在美国买房,选择专业的物业管理公司的8大好处:

1.更好地筛选租户  
无论您是没有经验的第一次房东,还是厌倦了处理周末维修电话的麻烦的独立房东,或者是无法实时管理而只能远程遥控的房地产投资客,聘请物业管理公司来管理您的财产和租户都是完美的解决方案。以下是8大好处分享:

1.更好地筛选租户  
往往人的第一印象可能具有欺骗性,即使是最合理、最诚实的人也可能被证明是难缠的租户。这就是为什么物业管理公司或出租代理总是非常重视潜在租户的筛选。一家好的公司会进行信用检查并评估参考资料,以确保尽可能多地吸引负责任、可靠的优质租户。毕竟,按时支付租金并照顾您的财产的租户不仅对您有好处,而且对物业管理公司来说也少了很多麻烦。

2.确保满足法律基本要求  
在出租房产之前需要满足许多安全法规,例如电气检查(EICR)、能源性能证书(EPC)、房东燃气安全检查、军团菌风险评估以及正确数量的一氧化碳和烟雾/热探测器。物业管理公司将就所有现行安全法规提供建议,并可以安排进行必要的检查,以确保您的物业完全符合要求。他们还可以协调解决发现的任何问题所需的任何工

作。

3.更快的入住率  
物业管理公司的工作是帮助您实现物业的最佳财务回报。为此,他们需要确保您的物业拥有优质租户,并尽快支付租金。这意味着他们将努力帮助您为租赁市场做好准备。他们将确保它符合所有法律要求并发挥其最大优势。然后,他们将在许多流行的出租网站上做广告,以便尽可能多的潜在租户看到它。在租赁结束时,一家优秀的物业管理公司还将制定一套流程,以快速有效地检查租户是否离开物业,确保其处于最佳状态,或者在需要时恢复到标准很快,准备好迎接下一个租户入住。

4.更高的租金价值  
专业的物业管理公司会更加密切关注您当地的市场状况和房产需求。他们将很快能够确定您房产的当前租金价值。他们还可以提供有关最大化租金收入的简单方法的建议,例如用油漆使房间焕然一新,或更换磨损的地毯或地板。他们甚至可以安排专业人员提升房间的摆设来提升整个房屋的舒适度和宜居感,从而提升租金。

5.更好地维护您的财产  
当您的财产出现问题时,例如暖气停止工作或洗衣机出现故障,需要迅速采取行动。如果您正在工作、度假或只是很忙,这可能会很困难,而且也很难找到合适的人来处理问题。物业管理公司将可以访问一个完全合格的维修人员来处理,及时帮您解决

问题。他们还将承担与租户联络的任务,以商定可以进入该物业的合适时间进行维修,从而为您节省大量时间和麻烦。他们还将进行定期检查,以检查您的财产在整个租赁期间是否保持一般标准。

6.无需面对面与租户打交道  
让物业经理作为租户的联系人可以减少作为房东的很多压力。您可以专业地处理所有租户互动,而无需处理有关延迟支付租金、驱逐或对您的财产造成不合理损坏的不舒服或对抗性对话。

7.确保按时支付租金  
确保每个月都收取租金是许多业主最关心的问题。这就是物业管理公司可以作为您和迟付租户之间的缓冲的地方。他们将非常熟悉这种情况,并且通常可以采用策略以专业的方式解决这种情况,以免进一步升级或变得个人化。在极少数情况下无法找到解决方案时,他们会代表您启动法律程序,以驱逐租户。

8.提供强有力的租赁协议  
租赁协议是您与租户之间的合同,是有法律要求的。它保护您的财产,规定您和租户的义务,并防止将来发生潜在的纠纷。物业管理公司可以帮助您为您的物业拟定租赁协议。它将包含标准项目,例如租赁的开始日期、租金到期时间、通知期等,但它也可以包含与您的特定财产相关的项目,例如是否允许携带宠物。在签署本文件之前,新租户将无法获得您房产的钥匙。

9.提供强有力的租赁协议  
租赁协议是您与租户之间的合同,是有法律要求的。它保护您的财产,规定您和租户的义务,并防止将来发生潜在的纠纷。物业管理公司可以帮助您为您的物业拟定租赁协议。它将包含标准项目,例如租赁的开始日期、租金到期时间、通知期等,但它也可以包含与您的特定财产相关的项目,例如是否允许携带宠物。在签署本文件之前,新租户将无法获得您房产的钥匙。

10.提供强有力的租赁协议  
租赁协议是您与租户之间的合同,是有法律要求的。它保护您的财产,规定您和租户的义务,并防止将来发生潜在的纠纷。物业管理公司可以帮助您为您的物业拟定租赁协议。它将包含标准项目,例如租赁的开始日期、租金到期时间、通知期等,但它也可以包含与您的特定财产相关的项目,例如是否允许携带宠物。在签署本文件之前,新租户将无法获得您房产的钥匙。

# 手把手教您如何提高装修回报率

当您想卖房时,通常会想到要不要把房子装修打扮一下,看是否可卖个好价钱。尤其在房地产市场疲软、待售屋增加的时候,如果想能在众多竞争者中脱颖而出,房子的屋况也就更加重要了。装修漂亮的房子或保养好的房子确实都是比屋况差的容易脱手。

应该怎样装修和修饰房子才能把功夫用到对的地方呢?

一般屋主都会要求把装修的费用加在卖价上,希望全部拿回来,但是有时候不但不能把花费的回收,有时候装修或装潢反而成为经纪售屋时的障碍。

有些屋主在重新粉刷时用的颜色例如绿色、红色、黑色、紫红色、深蓝色这些太重的颜色,买主不但不喜欢,还会觉得要重新改颜色很麻烦;又或是花花绿绿的墙纸,也很难找到知音人。也有些屋主花了大把钞票铺了大理石或花岗石,可是颜色用得奇怪,客人第一件想的是要打掉重新再做,浪费时间及金钱,自然也兴趣缺缺了。

一般来说,装修房子回报率最高的就是厨房及浴室,特别是老房子,因为这是买主

最注重的两个重点。虽然花费很大,但是回收几乎是百分之百。另外换屋顶,尤其是瓦顶也是高回报率;油漆地毯费用不是很大,但是可以大大地增加房子的卖相,几乎是基本该做的投资。

有时候很多客户会是说什么都不想动,也不想修,都让买主自己去换。但现在的买主都想买漂亮又便宜的房子,如果您的房子既不是便宜很多,又不美丽的话,可能就会乏人问津而成为过期屋。毕竟大部分的客人不希望买了房子后还要花大把现金装修。

至于园艺类如烤肉炉、太贵的树,那只能增加房子美观,回收率并不高。至于泳池更是有需要的人才会喜欢,不需要的人可能因为泳池而不买。因此,不必为了售屋而去挖泳池,这个回收率太低了。

如果窗帘已经很旧了,也建议换掉,但只要简单大方的款式即可。软水系统、饮水系统以及太阳能设备,如没有的话也不需为了售屋而特别安装。

有些后院有美景的房子,在楼上主卧室加一个观景台,回报率可超过100%!至于靠路边有噪音的房子,最好把窗户换成双层



玻璃,窗户可否阻挡吵杂音量也是重要的投资项目。

如果您不确定该怎么装修,可先和有经

验的经纪咨询再做,以免花了大笔金钱却没花在刀口上,甚至还成为售屋的绊脚石,得不偿失。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员  
二十八年以上  
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071