

我 screen 房客的过程

投坛有句大家公认的名言：没有 evict 过房客的地主是没有毕业的地主。本人当了十几年的业余地主（绝不敢跟投坛那些拥有几百个 unit 的大地主相比），没有 evict 过房客，还是个没有毕业的地主。在投坛当了好几年的资深潜水员，看到大家讲的那些精彩的惊心动魄的故事，学到了很多东西，却很少发言，因为本人的经历太平淡。

我想，evict 真不是什么好事情，对房东来讲，费时，费钱，费精力。还要担惊受怕。如果能不 evict 或少 evict，不是让我们的生活更 easy 吗？我就在这里班门弄斧，讲讲没有毕业的地主平平淡淡的故事。

1. 我 screen 房客的过程。

这几年我都是在 Craigslist 上面登广告，如果有人要求看房，我的第一句话是：要租这个房子，minimum income should be \$XXX, also we will verify your employment, your rent history and credit. 如果此人自己觉得不行，就不继续往前走了。这一下就滤掉了许多不合格的，也省去了白费时间去 show 房子。

不少人会跟告诉我，他的 credit 不好，但付房租没有问题。（这时就要 case by case 处理）我就问他的收入，如果租金占收入的 25% 以下，没有 evict 历史，前房东没有说他的坏话，可以 show 房子。

在 show 房子的过程中，我一直和他们聊天，在不经意聊天过程中，了解他们的工作，教育，婚姻，家庭财政等情况。对他的家庭为人和基本道德有了解和判断。

如果我不想租给他，我就不给他申请表（就说今天没有带来）把事情拖下去，省得他申请了又被 reject 掉还要追问你原因。如果认为可以往下走，就给他申请表，有的人会当场填，有的人要拿回去填，拿回去填的人 70% 不会再回头，我从不打电话追问（没有用），填了表的人我会给他的雇主打电话，给他的房东打电话，如果回应都很好，我就要求他的工资单和驾照复印件，不见这两样东西，我不签约。如果有人申请了我不要，我不直接说 NO，也不说 reject 的原因（不想让人抓辫子找麻烦）。就说因为缺乏足够的信息，你的 case 不再 process，请赶紧到别处找房子。

稳定和足够的收入是第一重要的，很多美国人，看到喜欢的房子，不会算计自己是否付得起，喜欢了先住进去再说，而房东急着出租，饥不择食，

把不 qualify 的人 招进去， 这是造成 evict 的一个重要因素。房东就要帮他算清楚他是否 付得起。

例 1. 三个年轻人 要租 一个 TH \$1400， 三人 收入超过 \$70000， 收入没有问题， 但他们的 前房东说 他们有 迟交房租的历史。 我就对他们讲， 你们那么 年轻， 我们愿意给你们 一个机会去修补你们的 credit。 我们给他们签 month to month， 如果按时交， 就一直住下去， 如果哪个月 到 15 号还没交， lease 到月底自动终止， 我也不 evict 你们， 你们自己搬出去。从他们 搬进去到现在， 八个多月， 每月 3 号前 租金自动打到我的帐上， 没有问题。

例 2， 一家西裔租一 c o n d o， 前两年一直没有问题， 后来老迟交， 有一次到二十几号还没有交， 我们找他们谈， 了解到他们刚生了个小孩， 老婆没有上班。我们就跟他们讲， 我们也是新移民， 我们了解新移民生活不容易， 但我们出租房子也不容易， 要交 morgage, condo fee, property tax. 还要交维修费， 你们房子出了问题打电话， 我们马上就要出钱修。 我们没有赚钱， 只是搭钱搭时间。 我们给他们签 month to month， 如果 按时交， 就一直住下去， 如果哪个月 到 25 号还没交， lease 到月底自动终止， 我也不 evict 你们， 你们自己搬出去。 他听了也很感动。从那时到现在 有一年多， 每个月 25 号前 租金自动打到我的帐上， 再加上 later pay.

www.PricePanda.com
Tel 437-888-0900
Yinxiaofeng@yarn.com
WeChat: PricePanda