

# 在美国,我们该怎么租房



你想要住什么样的房子?

每个人对于住宿的要求大相径庭。有人不太关心,觉得只要有个可以住的地方就OK;有人非常在意自己的私人空间,可以罗列出一堆的要求;当然大部分人介于这两者中间,但多多少少都会有自己对于住房的一些小意见。而且大家的租房预算也很不一样。

首先要确定房型:

Condo VS Apartment

对于租客而言,其实 Condo 和 Apartment 没有太大差别。Condo 全称 Condominium,它和 Apartment 的建筑类型和国内的新小区公寓住房非常相似。两者的区别在于产权,Condo 是产权所有,也可以由房主出租,而 Apartment 只能租不能买。

House

House 指独立的房子,也就是独栋的别墅啦。听起来很豪华是不是?但其实整体而言租 House 要比 Apartment 便宜,只不过 House 大部分情况下需要整租。不过这样你就可以和好朋友们一起住啦,周末开 Party 的话也不用像住在 Apartment 里那样担心影响邻居

接着确定户型:

Studio / Efficiency 卧室、起居室和厨房(有时是半开放式)一体化,卫生间隔开,Studio 其实和 Loft 概念比较像。

1B1B (One Bedroom & One Bathroom) 一房一卫一厅,与上面的最大不同在于房间是隔开的。这两种都非常适合个人或者情侣一起住,私密性很高。1B1B 一般更贵些,但是卧室单独可以有效隔离厨房的气味。如果你经常用厨房的话,这点就很重要啦。

2B1B, 2B2B, 3B2B, 4B2B, etc. 这些都是适用于与人合租的情况,第一个 B 指卧房 Bedroom,第二个 B 指浴厕 Bathroom。有时一间 Apartment 或 House 里会有 Master room (主卧),面积大房间内自带一个 Bathroom,这时就要意识到,其他房间的所有人就要共用剩余的 Bathroom 了。注:0.5B 意思是仅厕所无浴室的 Bathroom。

其次要了解家具的配备情况:

Furnished 房子自带家具,较为齐全的情况下即可拎包入住。一般 Apartment 都有家具,House 的话就需要自行购买家具了。

Unfurnished 房子没有家具,需要自行置办。平价家具的购买途径通常是 Ikea、Amazon、Walmart、二手,前三者都可以用网购寄货上门的方式,货物送到之后通常需要自己拼装。

去哪里找房子?

美国租房消息的网站还是很齐全的,来这边念书的朋友们也可以事先和学校的住宿办公室沟通。

1. 学校租屋网站/办公室如果是刚来留学的学生,想要住学校宿舍,建议大家先去学校的租屋网站上确认一下学校宿舍的入住要求。有些学校的宿舍只对 Freshman 开放,有些需要提交 Application 等等。有些学校的住宿办公室有提供校外房屋代租服务。

2. CSSA 美国华人社团或大学里的同学会。CSSA 一般在学期开始前会整理出适合学生租住的房屋消息。

3. 房地产经纪豪华公寓社区:这类公寓社区一般都有官网可查看空房消息,你可以在线预约看房,也可以在线直接提交入住申请。比较有名的像是纽约的 Avalon 以及洛杉矶的 Lorenzo 等等。

4. 房产管理公司 (Property Management Company) 北美很多房东买房子用于出租投资,并委托给房产管理公司负责对外出租。这类公司都会有网站,可直接查找与提交申请。通常房产管理公司还会有专职物业管理员 (Super) 负责为住户解决各种物业问题。

北美的很多房子都是由专门的房产管理公司来管理的,所以房主自己不会和租客面对面接触,而是全权交给公司代理。这种房屋出租比较正规,但是弊端就是有时候会需要租客有 SSN 以及相关的信用记录。大部分刚来的留学生没有 SSN,所以很难租到,或者需要支付高昂的定金,建议大家看房的时候先问清楚哦。

5. Craigslist 是老美很爱的租屋平台。不仅是租房,里面各类五花八门的消

息都有。但老实说里面实在是好多诈骗,所以各位朋友在使用时务必要睁大眼睛多留意。

6. 评估房子情况的网站如果你有看到自己心仪的房子,可别听中介口若悬河一通夸之后就头脑发热签了 Lease,记得先去第三方平台上评估一下房子的情况。

① Rent Jungle: Rent Jungle 可查找自己付所租金在当地是否为合理。若在纽约租房,建议应了解自己租的是否为 Under Rent Control,这类租金涨幅是受法律严格限制的。

② Spotcrime: 可查找租房附近有无犯罪纪录等。

③ Apartment Rating: Apartment Rating 提供详细的房屋和评价设施相关信息,包括噪音、维护、安全、停车等评比选项,可作为基本参考。

确定自己要租这间房之后,我应该做什么?

1. 一定要确认房东身份

签约前,一定要请房东拿出产权证和 ID,确认房子是他的,请尽量避免租二房东的转手房,如果真的需要,也要请对方提出他的租房合约等证明,以免上当。

也有很多情况是房子的主签约人为了分摊房租而找其他室友一同合租,此时也别忘了向这位主签约人深入了解合约,以免受骗。

有些不肖人士(或不肖房客、不肖短租房客)会假扮为房东将自己租屋处转租,在成功骗到房客的提供的租金与押金后,就消失无影无踪。

2. 一定要签约

这是保障自己的最佳方式,若房东没有提出要签约,或不愿意签约,那就挥一挥衣袖另寻租屋处吧。

3. 一定要明确列出费用相关细节

明列房客权利责任和房东义务,如租房日期、租房期限、租金、押金、房租交付时间等细节,出租房内的家具、家电等设备也要明列其中,还有相关的维修义务,如谁维修、谁付钱等都要事先谈好。

租金 Rental 租金多少? 包括什么(水费、电费、瓦斯费、电话费、电视费、垃圾费、网络费、物业管理费、车位等)? 如何支付房租?

在合约到期前,房东是无权调整房租(除非合约有特别规定)。如果你是 Month-to-Month 合约,房东可以提高租金,但他必须 30 天前以书面方式通知租客。

若你确定要租一年,就不要只签约半年合约,以免房东中途提高租金。

押金 Security Deposit

通常房东会要求租客签约时预付第一个月房租和最后一个月租金作为押金。预付房租是为了确保房客在搬走前至少 30 天通知房东。押金是用来弥补因租客过失所引起的修缮清洁费用,也可避免租客偷走东西,若退租时一切完好,房东会归还押金。

押金不应超过 1 至 2 个月房租(特殊状况除外)。

合约上应明确列出押金的用法与退还方式,包含押金的扣款名目 (allowable deductions)。

明列房东需于多久内归还押金,以免遇到耍赖房东。(各州或地方政府对此都有规定,如加州规定退租后 21 天须退还给租客)。

若房东仍不肯归还押金,各州或市都有 Tenants Union 可以提供帮助,也有专门

处理小型民事纠纷的法庭 (Small Claim Court) 可受理这类起诉。

租客甚至也可以针对押金向房东索取利息。

4. 一定要事先谈妥水电费等费用归属

水费、电费、瓦斯费、电话费、有线电视费、垃圾费、网络费、物业管理费等相关杂费是否包在房租内,还是由租客负责,是根据使用量支付还是平均分摊,还有缴交方式等都应该先谈妥并明列于合约中。

在冬天冷飕飕的地区,也别忘了先问清楚冬天供暖时间,以及相关供暖问题处理方式。

若租客需自行负责水电费或自行申请水电网络,这些水电费帐单也能做为你的住处证明,未来若要办信用卡将能使用;有些州立学校在你申请学费转换时 (从缴交 Out-of-state Tuition 转成缴交 In-state Tuition),也会要求提供水电帐单以证明你的住址确实在本州。

5. 一定要谈妥违约责任

例如房东逾期交付房屋,或租客逾期退租,应该如何赔偿。若房东擅自收回房屋或租客擅自退租,需支付违约金或未使用租期的租金。试想你都准备好搬家了,但搬家当天却忽然不能入住,那你该带着家当去住哪儿? 同样的,若你没有及早提出 Move Out Notice,也会有相关罚款发生喔。

6. 一定要谈妥退房条件

虽然临时退租的机率不大,但凡事总有万一,所以还是预先讲好比较保障。与房东谈好是否可以 Sublease 来提前退房,以避免赔偿金的支付。

确定退租前 30 天务必提出书面的 30-days notice 给房东,以免多花冤枉钱。

7. 一定要仔细阅读合约才签名

请不要偷懒,乖乖的一条条阅读合约,这份合约或许未来能为你争取到权益(当然也有可以因为你的一时偷懒不看而让你损失惨重)。

有些学校有 Tenant Service Office 的服务,你也可带着合约来此听取工作人员意见。

8. 一定要与房东一同检查房屋再签约

签约与入住时,和房东或物流管理人员一起检查房屋,并详细记录房子原有的损坏情况(可搭配拍照留证据)。

租屋处的问题一定要提前讲清楚,包含灯泡、水电设施等,以免日后责任归属不清。

认真详细填写房屋设施状态检查表 (Move-in Statement / Checklist),小问题也别轻忽。

如果在退租时与房东出现扣钱分歧,应与房东耐心对谈,有些维修或清洁的部分,其实你自己去找工人来做,或许会比房东扣的钱还少,所以如果想省钱就不要懒。

9. 认识租屋相关的保险

在美国租房是要买保险的,保险一般分为房东保险和租客保险。

房东保险房东保险是保房子,不保租客财物,因此若发生火灾或窃盗,租客的财物损失是不含在内的。

租客保险租客保险是保屋内因失窃、自然灾害或人为疏失所造成的财物损失;此外,若有人在你的租屋处受伤并要告你,租客保险也会保此项。

有些房东会建议租客投保租客保险,此用意也是房东保障自己的方式之一,而身为租客的你也可以保障自己的财务。若房东强烈希望你投保此保险,你也可以尝试与房东交涉是否能以降低租金来作为鼓励。

## 美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu  
全美区域经理

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业 6 年一百万俱乐部三颗钻
- 2017 年个人业绩全美前四强
- 连续 6 年 双人海外豪华游
- 连续 6 年 公司原始股权

福利

- 1) 时间自由, 兼职或全职均可以
- 2) 公司提供免费完善的培训系统
- 3) 创建团队开发市场, 产品培训
- 4) 有机会获得:  
奖金+豪华旅游+公司原始股权

因公司业务扩大, 现在招聘有经验, 有执照的优秀人才加入。  
对没有执照, 没有经验, 有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 240-731-8283

## 房屋短缺席卷全美! 豪宅也变少

美国全国房屋供应率情况日渐变差, 2019 年 12 月与 2018 年同期相比还要少了 12%, 这样的减少速度已经比 11 月 9.5% 的年度衰退更严重。随着 2020 年有 480 万千禧世代将步入或已步入 30 岁, 让房屋供给相对更少, 使得房价上涨, 青年购屋更困难。

房地产网站 (Realtor.com) 最新一份报告显示, 尽管每年 12 月都不是房产市场最热络的时候, 但 2019 年的房市冷淡更加明显。80 后到 90 后的青年买房需求强劲, 许多人抱着钱想申请房贷购买人生第一户房, 却遇上没房的情况。

房屋供应短缺基本上席卷了各社会基层, 连专卖金字塔顶端的豪宅别墅, 都出现

供不应求、房价飙升的情况, 导致许多有钱人宁愿花高价租豪宅, 等待好契机, 也不愿立刻进场当盘子。

事实上, 短缺程度最大的就属房价低位数的房屋, 使得青年购房门槛大幅提高, 到最后也只能暂时选择租房。2019 年 12 月, 价格低于 20 万美元的入门款房屋, 和前年同期相比大幅度减少了 18.1%, 也比 11 月的 16.5% 还要更剧烈。

20 万美元至 75 万美元的中位数房屋, 12 月的供应率相比前年同期降低 10.2%, 和 11 月相比则是减少 7.4%。超过 100 万美元的高端住宅, 供应比例 12 月与前年同期相比则是下降 4.4%, 并较 11 月减少 2%。