

能让租赁物业得到修理和租出去的6个技巧



这个房间里的气味闻起来像大脚怪的洞穴,其实,闻起来更像大脚怪的坟墓,这里不仅气味很难闻,方圆16个街区内的狗都吓得缩成一团,而且狗也好不到哪儿去,还有墙上和门上的洞、被破坏的地毯、破碎的灯具、恶心的电器。

如果你做过一段时间的房东,你可能知道我在说什么,如果你还没有遇到,别担心,你可能会遇到的。无论我们如何筛选完美的租户,您可能仍然会有问题。

也许你有很多钱,可以雇佣一个承包商来彻底改造这个地方,也许你的物业经理会处理这个问题。然而,有的时候还得自己亲自动手,我经常发现自己在一次令人讨厌的租户更替后拿着锤子和漂白剂在房间里工作,这并不是说我喜欢这样做,但是当承包商的投标价格在1万美左右的时候,我就不得不参与进来,尽我所能来节省一些钱。

因此,这篇文章是为那些需要自己工作的房东而写的,还为那些刚刚开始和那些只想省钱解决问

题的人而写的。以下是修理和迅速租出去的8个技巧,记住,我并不是说这就是你应该做的事情,只是让你知道,也许这里有一两个提示,能为你省下一些钱。

1. 雇佣承包商

很多时候,人们在决定是自己动手做还是雇个承包商来清理房子的时候,忘记了是让他们做部分工作还是做所有的工作。在上面我举的例子中,我雇佣了一个当地的杂工来拖出有异味的地毯和房东的垃圾,在我进去之前他可以迅速打扫一下房间。是的,我想省钱,我花了不到100美元,我就可以避开最糟糕的部分。

2. 如何去除异味

当看到潜在的交易房产时,我喜欢选择拥有难闻气味的房产,因为它会把其他人都赶走,但这是最容易解决的问题之一,消除大多数气味可以从以下几个方面入手:

- 扔掉弄脏的地毯和垫子,这是一个地方有味道的首要原因。
- 用每加仑水加一杯漂白剂漂白地板。

• 先把地板晾干,然后用 Kilz 油基底漆涂地板(只要它们不是好的硬木)。这种材料大约12美元一加仑,但可以去除地板上的任何异味,而且很容易做到。只需倒少量在地板上,然后用棍子上的滚轴将其摊开就可以了。

• 使用油底漆(约30美元)时,一定要使用防毒面具。说真的,否则你会晕过去的,我不是在开玩笑。

几天后,底漆的味道会消失,你会得到一个干净的、新鲜的气味,如果房间里还有味道,那就检查一下你的下水道。

3. 油漆颜色

这些年来,我做了很多油漆的测试,正如我在我的帖子中深入记录的那样,对房东和投资者来说,最好的室内涂料是什么?我主要在我所有的房产上使用沃尔玛的内部品牌“ColorPlace”,使用“区域白”颜色(这不是白色,是棕褐色/黄色),他们已经被预先混合好了。这样,不管我在什么性质的房产上工作,它都是相同的颜色,总结一下我写的那篇文章,我测试了几乎所有我能找到的油漆,并确定每个油漆品牌都需要两层(一层重,一层轻)涂染,最好的油漆通常在第一层能覆盖90%,但仍然需要涂上第二层。

然而,最便宜的油漆可以覆盖60%的面积,但也仍然需要第二次粉刷。所以,如果所有的油漆都需要涂两层,而且一旦完成,看起来都是一样的,我就会选最便宜的产品,此外,在沃尔玛超市的货架上的其他颜色也很棒。

我也使用半光泽的所有属性,有些人说它看起来不是最好的,但我认为它看起来很好,还没有听到

租户有其他的抱怨,相反,那些看着我的房子,看着它有多漂亮的人,不断地鼓励着我。另一个方法是,一定要在租约上写上油漆品牌和颜色,这样,租户和您都将确切地知道使用了什么油漆,从而减少了矛盾,这是很明智的做法。

4. 修补漏洞

我永远不会明白为什么租客要在墙上打洞,对我来说,这个问题太痛苦了,然而,我总是能看到墙上有拳头大小的洞。学习做干墙修补是一种艺术,但其实并没有那么复杂。另一个真正让我恼火的问题(经常发生的是),一个房客在一间卧室里打了一个空心门(我实在不知道他们为什么要这么做),如果门是可油漆的,孔有时可以像上面的视频里那样修补,但很多时候,孔太大或表面太光滑,干墙泥无法正确附着。遇到这种情况时,我通常会做以下的两件事:

• 买一扇新门(如果是标准尺寸的,你可以在 Home Depot 或 Lowes 买到低于30美元的门板)。

• 在门上放一面镜子,是的,我是认真的。我几年前学会了这个技巧,它为我节省了很多时间和金钱,你可以选择一个便宜的、全长的镜子,它们在很多商店的售价都在10美元以下(像 Target 上的这面镜子售价5.99美元),把它钉在门上,它不仅能盖住洞口,还能让你的走廊看起来更大,花不到10美元或10分钟的功夫就能装饰好房间。

5. 霉菌问题

如果你生活在一个经常有湿气的地区(比如太平洋西北部,我住的地方),你可能会经常遇到霉菌问题,与流行的观点相反,霉菌不会十分困扰你,而且它比你想象的要常见得多,当它没有完全长得太茂

盛时,很容易清理。霉菌通常是租户造成的,他们的家具被推得离墙太近,或者根本不允许室内空气流动,它往往生长在窗户附近(因为凝结)和浴室里。

你需要清洁模具,有很多不同的产品,但我非常喜欢 ZEP 生产的32盎司的霉菌去污剂,你可以在家得宝(Home Depot)买到,这种东西售价2.47美元,非常好用,用一卷纸巾和一瓶2.47美元的这种化学物质功效真是惊人。记住,如果你有一个主要的模具问题,你可能需要打电话给专业人士,我不是说天花板上长着黑草,我说的是淋浴时窗台和角落上的小孢子,不要惊慌,把它擦干净,然后继续使用就可以了。

6. 更换门锁

每次房客搬家时,你都应该把锁换掉,毕竟,如果一个不满的租客回到他们的老房子里,偷走了新租客的所有东西,你是不想承担责任的。换锁不会很昂贵,事实上,如果你有多个单元房产,它不需要花费太多钱。我总是保存我的钥匙,并把它们整理好,贴好标签,这样,当需要更改时,我只需将标号的锁更换一下就可以了,只要确保每个房子的钥匙都标记清楚,这样就不会产生混乱了。

关于锁的最后一个提示是,通过购买相同品牌的所有锁,你可以避免更换锁的“内部”,并简单地用两个简单的螺丝替换旋钮就可以了。这样可以问你节省一半的换锁时间,我所有的房子都使用家得宝的“KwikSet”品牌的锁,大约20美元可以买到门栓和门把手。一些房东喜欢使用 KwikSet 的“SmartKey”锁,它可以让你随时重新锁门。

国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病
重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲
Steven Ting Alice C. Wu

区域经理
240-731-8283
(招聘兼职/全职经纪)

保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

为您 保驾护航

5-161

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答**

- “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 Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. 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

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

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

袁斐
Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr.
#800 Bethesda,
MD 20817-1817
5-071