

在美国做房东，这六条建议你一定要知道

当美国房东并不是件轻松的事，跟国内大不一样，比如说吧，国内的住宅没装修，照样可以出租，美国就不行；在国内，如果租客不付房租，你就断水断电赶他出门，在美国，你这样做就是违法；在国内，你可以在广告中写“只租给女性”，在美国你这样做叫“性别歧视”会吃官司；在国内，出租房的水器坏了你可以不管，但在美国，这是你房东的职责，不去修你就违约了。

有些州的法律还规定，如果租客失业了付不起房租，三个月之内你不能赶他出门。总之，如果不了解本地的法律规定，房东很容易违法，给自己带来麻烦。

买了美国房产后，自己管理房屋，感觉挺不容易的，尤其是想要获得好的投资回报，还真得勤动脑多费心才行。那么，要怎样才能当好房东呢？

一. 随时了解租金的动态行情

租金太高，无人来租，房屋空置率就高，这样你会损失金钱。租金太低，想来租的人虽然多，但你仍然损失了金钱。所以，了解房屋租金的市场行情是当好包租婆的首要任务。您可以在房屋租赁网站收集房源信息，了解租金的实时行情，掌握投资房产的地点、新旧、布局、面积和租金水平。

二. 认真筛选租客

在美国，房东不能因为租客的肤色、种族、性别、年龄、身体状况（比如残疾）、家庭状况（比如小孩多）等原因拒绝出租，这些都是违法行为。如果出租广告中出现这些字眼，你很可能就会当上被告。但是你可以拒绝租客带宠物，也可以拒绝信用不好或你认为收入不稳定的租客。

出租房子之前，房东都要对租客作一个小小的背景调查，也就是让租客填一份租房申请表，上面有一堆问题要他回答，比如他的工作单位、收入状况、家庭成员和联系方式等等，而且他必须向你提供社会安全号（Social Security Number），通过这个号码，你可以上网查询他的信用状况。如果他的信用分数很差，那就说明他成为你租客后不付房租的可能性比较大。

三. 出租合同一定要约定清楚

当决定出租之后，双方要签订一份出租合同，将来发生争议，依白纸黑字所写为准。在美国，水、电、气这些公用设施费用，叫做Utility，租金内是否包括Utility，是否包括垃圾费和剪草费，是否准许带宠物入内，入住的成人有几位以及姓名等等，都必须在合同中写明。

有些老式公寓楼，由于电表、水表没有单独设置，租金通常都包括Utility，就跟宾馆一样。较新的公寓楼，电表、水表已经单独



设置，租金则不包括Utility。投资独立房的好处是，Utility、垃圾费、剪草基本上都是租客自付，甚至室内部分设施的维修费用（比如冰箱、洗衣机），也可以约定是租客的责任。

租期的长短也是需要商议的，通常租期越短，房东花在清洁地毯、粉刷墙面等方面的费用就高，空置率也会高一些，所以房东都希望租期越长越好，一般投资房都要求至少一年的租期。

租约满了之后，如果房客继续留住，经房东同意后可以不再签合同，依然适用以前的合同，但合同的性质就由从前的Yearly-to-yearly变成了Monthly-to-monthly，两者的不同之处是，前者不能在租期内随意变更或解除合同，而后者只要提前30天通知对方，房东和租客都可以中止合同。

合同还有一个重要内容就是约定违约责任以及什么情况下可以解除合同。比如可以在出租合同中约定，每个月的第1天是收租日，逾期3天（也就是第4天开始）就要收取延期支付费，逾期7天，房东就可以选择中止合同，要求租客搬离，或者选择租期内的全部租金到期，要求租客即时支付全部租金。

另一个需要注意的问题是房屋押金，美国叫Damage Deposit，数量跟国内一样，差不多或者略低于一个月的租金。如果租客带有宠物，你可以收取宠物费（Pet fee），这个费用跟押金不一样，通常是不予返还的。宠物费如果是一次性收取的，一般是1只宠物200-300美元，如果按月收取，一般是1只宠物20-30美元。

租客在签订出租合同入住后，房东还需要注意查看Utility的名字是否已经及时更换到租客的名下，你可以打电话询问Utility公司，如果还没有，你得尽快催促租客办理，否则这个期间发生的水、电、气费就是房东承担了。

四. 维护保养并及时修理损坏的设施

房屋是房东的财产，所以房屋的保养和维护是房东的责任。如果不事先在合同中约定，按照美国的法律，房屋内所有设施的维护则都是房东的责任。对老美而言，空调、暖气和热水器是不能有故障的，这些坏了一定是由房东负责维修，如果不及时修理，租客可以中止合同搬走或自行修理之后将费用从租金中扣除。

现在碰到一些小问题，可以学着自己动手。比如纱窗坏了，去Lowe's花5美元就买回一大块，自己也能弄上去。比较专业的问题，比如空调或热水器不工作了，就只能请专业公司。美国的人工费很高，专业公司仅上门检查一下，也要收取70-80美元，所以，你得注意收集不同公司的服务质量和收费信息，以便选择一家服务最好、收费最低的。

在美国，房屋的保养维修费用确实是一笔不小的开支，比如屋顶，每隔15-20年就要更换一次，寿命最长的屋顶也只有30年，而一个1200英尺的独立房，换一次屋顶至少就要3000美元。由于部分地区的房子是木制结构，所以每年你还需要注意防白蚁、防霉，否则，损坏了房屋结构，损失就大了。

种树也很有讲究，有些树的根太大太粗，你不能把它种得离房屋太近，否则，日久

天长，它会破坏你的下水管道，树枝断了也会砸坏你的屋顶，危及人身安全。所以呢，一旦发现这种风险，你就要请人来修剪树枝或者干脆砍掉整棵树，这些都得花钱。

五. 区别对待拖欠房租的租客

每个月的1号，是大多数雇主给雇员发工资的日子，我们也把这一天定为收租的日子。小编的包租婆朋友有两幢小公寓楼，住的基本上都是美国的穷人，以前的房东曾告诫她，你不能等着他们寄支票，必须上门收取，因为有些人根本就没有银行账户没有支票，你晚几天去收，他们就已经把钱花光了，没钱给你了。

可就算按时上门收租，8户人家当中，每月都能顺利支付租金的，也差不多只有一半，其余的一半，总有这样或那样的原因要缓几天，或者分次支付，有些人宁可支付延迟支付费25美元。碰到这种情况，需要区别不同情况处理：

风险小的租客：有些人平时信用很好，突然某个月因为某种原因暂时没钱付房租，对待这种人，你给他机会让他筹钱就是了。

风险中等的租客：比如是家庭困难或是暂时没找到工作的租客，可以找他们认真谈谈，如果只是一时窘迫，可以适当缓房租，不必把关系搞僵，如果真的发现他们没有支付能力了，好好商量让他们搬走，这样就不用上法庭，房东的损失也就小一些。

风险大的租客：如果碰到一个赖账的家伙，成天呆在家无所事事。房租今天拖明天，明天拖后天，还编不同的故事。租房最怕遇到这种人，他赖着不走，那么你就只能打官司请他走人。

六. 遇到老赖必须尽快上法庭

美国一样有老赖，对付他们的办法只有一个，上法庭。好在这种官司的程序比较简单，一般人请律师也能对付，一般从立案到判决也就一个月的时间。这种小额民事法庭的法官每天要处理几十个案子，法官其实早就掌握赖账房客的心理了，有租客说不付房租的原因是房东不修坏了的设施，法官就说他，如果他不修，你可以主动中止合同搬走啊，你不能既不搬又不付租金，对不对？结果，基本上都是老赖输掉官司。

如果最终租客拒不执行判决的话，房东可以叫来警察赶他走，但不要自己去赶他，不要去惹怒他们，否则吃亏的是自己。

在美国买房后出租能获得一笔不错的收入。美国政府允许海外投资者出租自己所购买的房产，从中获得收益，可谓是一笔稳定的投资回报。了解了美国房屋出租管理，是不是觉得包租的房子更让人省心呢？

怎么选好房？这些窍门为你助力



在美国怎么选房？美国房产经纪人推荐，超实用！

人口统计数据

这也许不是你研究房产时所想到的第一件事，但该地区的所住居民的年龄结构特点对于你的房产投资在长期来说能否成功至关重要。此外，你是想选择1年内人口增长了10%的社区作为投资目标，还是人口正在下降的社区？人口减少意味着该地区的住房需求也在降低。

学校信息

如果您的房产的所在区域有很多8-10分的学校，那么该地区就会吸引更高水准的租户。这些区域的房价将会很高，且其普遍升值率会高于全国平均水平。

家庭收入

你需要了解某地段的家庭的平均收入水平，这样可以帮你节省一笔巨款，因为家庭收入越高，你出租和转售你的房产的价格也就可以更高。

犯罪统计数据

你的房产所在区域的犯罪率的高低是你需要考虑的一个相当重要的因素。不论你是买房还是租房，都希望住在安全的社区。

是否靠近机构设施

你应该了解一下：你的住宅所在社区是否有医院、军事基地、跨国公司等等如此类的机构、设施。这些信息很重要，因为它们对于当地房地产市场的影响非常大。

是否临近当地的便利设施

你的房产附近是否拥有公园、酒吧、餐馆、商店？步行或驾驶到这些设施点的距离是否遥远？如果你找的是公寓社区，那么其池塘和公共景观是否都得到了良好的维护？

基础设施的改善计划

如果你的房产所在地的当地政府正在规划、改善附近的基础设施，那么你的房产投资极有可能盈利。所谓基础设施的改善，可能是在拐角处新建一个儿童公园，或新添一条车道。