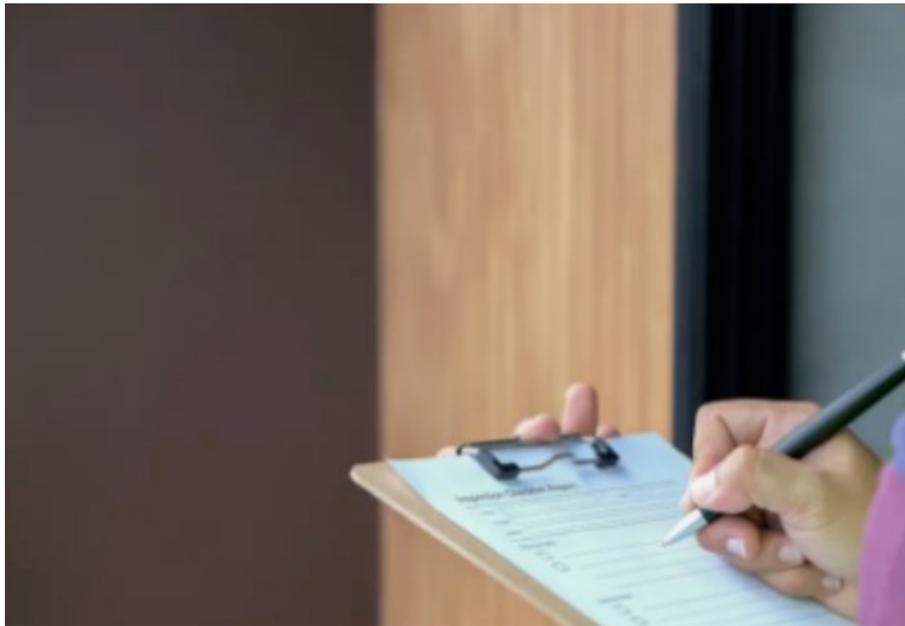


手把手教您做租客信用记录调查



为什么要查客户信用记录

1. 最基本的, 虽然概率比较小, 但是也要防止租客冒用他人的信息甚至他人姓名租房。
2. 可以确认租客居住过的地址, 如果租客频繁的换居住地址, 那可是要小心了。

3. 可以确认租客之前的雇主信息, 从这一侧面也可以证明其工作的稳定性, 以及其本人的收入能力, 按时付租的能力。

4. 了解租客的贷款情况以及信用卡透支情况。如果背负较多债务, 可不是什么好现象哦, 需要引起您的警觉。

5. 知晓租客的信用分数。虽然有些租客的信用表面上看没什么问题, 但是信用等级却比较低, 那就是他在我们无法查询到的地方有不良记录也是需要警惕的一个地方。可以进一步与租客核实背后的真实原因, 也可以直接 pass。

如何查询租客的信用记录

1. 首先, 要有租客的授权书并有租客提供的相关个人信息, 如姓名, 电话, 邮箱, 护照号等等, 我们才可查租客的信用记录。如果租客内心抗拒, 拒绝签字授权, 有可能他们有难言之隐(不良信用记录), 您可以选择不租这样的租客。有些新移民可能还没有信用记录, 就要用其它的方式确认他们不会拖欠租金, 比如上一篇中的银行流水和雇主证明等, 或者要求租客提供一个可以查询到信用记录的担保人。

查询信用记录, 您可以自己通过网上搜索网站查询, 也可以委托中介查询, 一般都需要收费。或者有些租客手里有自己的信用记录报告, 也可以要求他们直接提供即可。

可以在政府机关的网站上免费找到一些基础的信用信息。如:

* 查询犯罪记录的网站

<http://www.justice.govt.nz/services/criminal-records/get-a-copy-of-your-criminal-record>

* 民事法庭记录查询(无论是原告还是被告)。

<https://forms.justice.govt.nz/search/TT/>

如果有过一两次记录, 可以向租客问清是被告还是原告, 背后的具体原因是什么。如果有过多次记录, 建议赶紧把这位祖宗 pass 掉。

2. 其次, 互联网上有很多可以查询信用记录的网站, 在 Google 中输入关键词, 即可出来一系列可以查询信用记录的网站。费用不一, 从免费到几十块刀都有, 具体服务项目也不同, 可以根据您自己的需要去选择一家。

下面列举了几家, 供您参考。

<https://www.creditsimple.co.nz/>

<https://www.mycreditfile.co.nz/>

<http://www.tenancy.co.nz/tenantcheck/>

<https://www.tinz.net.nz/tenantnet/tinz/loginform.jsp>

<https://www.centrix.co.nz/personal/get-credit-report/>

最后

信用调查完成以后, 如果租客依然身世清白, 那就必然大可放心的把你房子交给他啦。

记住, 签订合同并收到押金之前, 不要把钥匙给任何租客哦。

房屋过户前请务必仔细检查这些地方

在房屋交易过程中, 最后全屋上下查看一遍可能是买卖双方最重要的步骤之一, 也可能是最伤脑筋的步骤之一。最后检查一般在过户前几小时进行, 这是买方及其经纪人检查房屋, 确保没有问题的最后机会。

最后检查一般会顺利进行, 但有时会出现问题, 甚至可能使交易全面脱轨。

以下是可能对交易造成影响的 8 个最常见的问题:

房屋有杂物

除非另有协议, 否则在最后查看前, 卖方应当完全清理杂物。如果只留下一罐油漆或几袋垃圾, 不会有问题, 但如果留下太多垃圾的话, 买方可能会要求卖方回来清理。

屋内一团糟

一般协议是卖方将房屋打扫好, 这是一个模糊术语, 对不同的人可能有不同意思。房屋不一定需要一尘不染, 但也不应该像个灾区。理想的情况是, 房屋看起来已为新主人的入住早作准备。

磋商确定的维修尚未完成

当买卖双方磋商维修或翻新的事项时, 都期待在最后检查时一切已完成。如果因不可预见的情况需要一点额外时间, 卖方应在过户前通知买方。

包括在交易内的个人财产不见了

卖方是否把承诺留下的物品拿走, 例如灯具、窗帘、以及你想与房屋一起买下的家具? 这些事情绝对会导致交易停滞或引起争执。

草坪没有修剪

一般来说, 房地产合约规定卖方要维护草坪直至过户, 这并不代表一切都必须修剪整齐, 但如果草高五尺, 或在托管期间枯萎, 那就是一个不可忽视的问题。

水电供应被截断

通常, 房地产合约规定在最后检查时, 水电供应必须正常, 如果在检查期间没有电力或自来水, 技术上可能违反合约。

家庭电器没有正常运作

对买方来说, 最后检查是测试包括在交易中的所有电器, 以证实其是否正常运作的机会。如果发现电器不能用, 可以向卖方索取维修费用。



墙壁有重大损坏

卖方在移走一部悬挂电视机、艺术品或家居自动化装置时, 是否造成墙壁损坏? 这可能是个大问题。

品或家居自动化装置时, 是否造成墙壁损坏? 这可能是个大问题。

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 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

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) 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071
 Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)