



# 北美地产学堂

NORTH AMERICA REAL ESTATE ACADEMY

2020



# 讲师和助教介绍



Chuan(川老师)——北美500强公司数据分析经理。自2005年起远程投资房地产，在北美多个城市远程投资，并出租管理20多个房产。现居洛杉矶。

Ling 助教 – 现居新泽西。本地投资出租房多年，非常关注远程投资机会。







# 第四讲：远程投资团队 Property Manager & Handyman

# Property Manager – PM 的主要职责



## 房租

- 根据市场情况建议房租
- 替投资者收房租

## 维修

- 一般的地产维护
- 需要修理的时候找合适的维修工



## 其它

- 房子空置时候的管理
- 管理paperwork

## 房客

- 筛选房客
- 管理房客: handle lease, complaints, move in/out, eviction

## 法律知识

- 收悉当地法律
- 根据当地的法律出租和管理



# Property Manager – 选择PM



## 🔑 Agent, 或其他投资者的推荐

- 他们为什么推荐这家公司?
- 和其它公司相比, 这家公司的优缺点?

## 🔑 比较几个不同的公司

- |         |          |
|---------|----------|
| • 管理费   | • 管理内容   |
| • 维修协调费 | • 管理模式   |
| • 其它费用  | • 合同/协议  |
| • 公司规模  | • 每月财务报表 |



## 🔑 适用/考察

- 对你的要求是否及时回复
- 每个月的报告是否准时交付
- 租金是否准时到
- 是否及时处理违规和租客的要求
- 割草, 铲雪是否及时
- 维修费用是否合理

## 🔑 面试

- 以了解PM公司的人为主
- 给PM一个具体的例子, 问他/她是怎么解决的?

# Property Manager—选择PM可以问的问题



## 基本的问题

- 公司成立多长时间
- 多少位全职的房管人员，已经在公司供职多久
- 有多久的管理经验，目前管理多少个出租房
- 他们认为自己的强项是什么
- 租金是如何收的
- 怎么收late fee
- 房子空置的时候如何招租
- 他们的管理系统是否有效率（比如，有什么软件提高效率）
- 怎么管理投资者的 **paperwork**: rent and expenses; inspections, signed leases, maintenance requests, any complaints, records of repairs, costs of repairs, maintenance costs, record of rent collection and insurance costs

## 具体的问题

- 管理费
- 换房客招租费用
- 维修协调费
- 其它费用（年检，开门等等）
- 多久检查一次房子
- 怎么处理租客的维修要求
- 怎么处理eviction
- 如果遇到空置，平均多少天可以找到新房客

# Property Manager – 案例分析一



## 房客打电话给PM，反应水管只有冷水没有热水

### 选择PM的时候看他/她有没有意愿替投资者省钱

- PM 让租客检查 pilot light on the water heater
- 租客不知道如何检查，PM告诉租客如何检查
- 问题还是无法解决，PM会联系一个handyman去查。这一步如果可以解决，会比用 plumber省很多钱
- 所有的方法都不能解决问题以后，PM才会去找plumber

# Property Manager – 案例分析二



## 充分利用PM专业知识和经验

- 经纪人推荐的房源，咨询PM租金状况，应该和经纪人数据类似
- 请PM推荐适合投资的小区 and 户型
- 买房之前挑选几个差区房源，认真负责的PM应该提醒，甚至拒绝管理
- 有些户型也不适合出租，买房前请PM把把关



# 与Property Manager合作常见问题



- **长期空置**

- 招租的渠道可能影响租客的质量
- 确认广告发放的渠道和准确性
- 找朋友假装申请，看是否及时回复

- **维修成本居高不下：**

- 购买home warranty进行房屋维修
- 仔细核对收据：费用是否合理，有无附加费用
- 租约中加入tenant repair copay（谨慎使用）
- 房东直接联系维修工人（angie' s list, agent推荐，其他investor推荐）
- 和Tenant侧面了解情况（维修项目，照片，甚至实时视频验房）

- **注意收集信息，有备用的PM公司**



# Handyman



- **哪里找?**

- Referral (agent, PM, local REI group)
- Google search
- 临近apartment building complex
- 小区邻居
- Nextdoor, Facebook, wechat本地论坛
- 房客推荐 (谨慎处理)

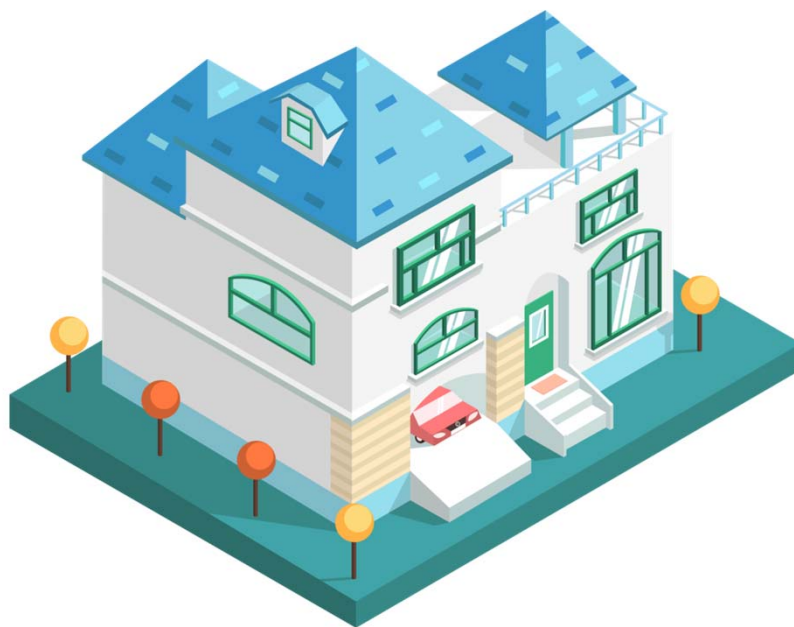
**从小活开始尝试，给予奖励机制，鼓励提前完工或者主动帮助省钱**

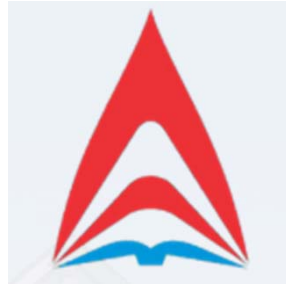


# 课后作业



- 查询不同的PM的管理费用 and other costs and services





# 谢谢

2020