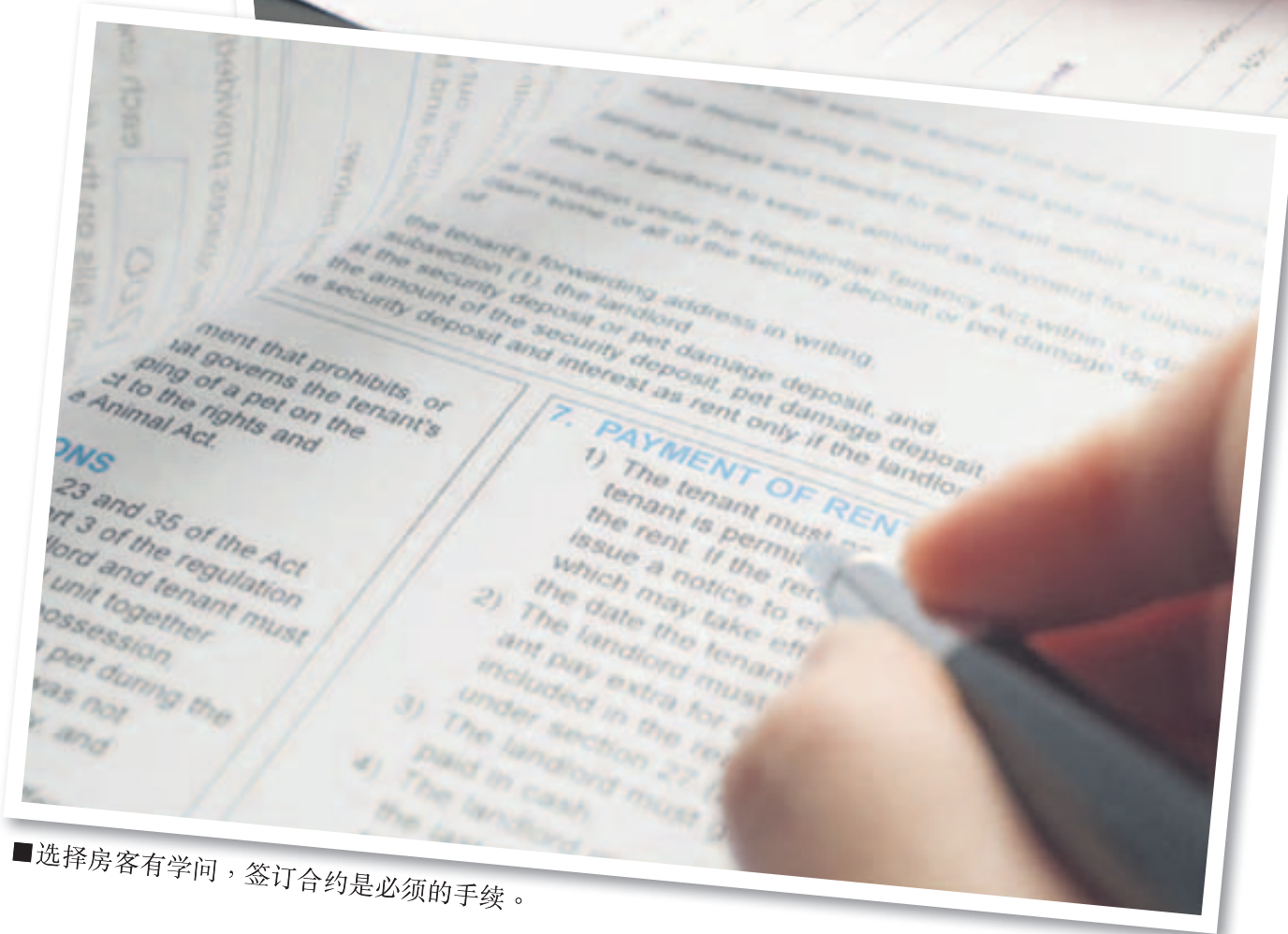




■选择房客有学问, 签订合同是必须的手续。



■选择房客有学问, 签订合同是必须的手续。

看到John房间里的一切,李萍夫妇的担心并没有减少,尽管John是个成年人,毕竟John是他们家的房客,万一发生什么不好的事情,他们也会心不安的。于是李萍赶紧给John工作的地方打电话,他的同事接电话说John请假一周,但不知道他因何事请假。李萍夫妇在忐忑不安中度过了一个星期后,John还是没有回家。李萍坐不住了,她在John的房间里找到了一个记事本,上面记载着中国东北某城市的一个电话号码,她试着给这个号码打电话,一位老年妇女接了电话,李萍解释自己是John在温哥华的房东,希望知道他现在在哪里以及是否安全。

最终,李萍和John联系上了,他真的已经回到了东北,并解释说因为他使用的驾驶执照是中国的,某一天在马路被温哥华的警察截停后,说他违反了交通规则,他就被直接遣返中国了。他抱歉说没有及时与李萍夫妇联系和说明原委,也谢谢他们对他的关心和牵挂,还委托李萍代替他处理他的个人物品。这样,李萍与John的房东房客关系也就此结束。李萍说:“我其实不知道John离开温哥华的真实原因,他有权利保持自己的隐私,我所要做的是,与他验证一下,结束与他的租赁关系,我好把这个房间整理一下,以招徕新的房客。”

“不要试图与房客处成亲人,这是一件很为难自己的事情,既没有需要,也没有必要。”这是李萍做了十几年房东的亲身体会。在加拿大做人做事,都有原则,按照原则办事,就能彼此和谐相处。做房东就是给房客提供安全、舒适的居住环境,象亲人一样关心房客不仅会给房客心里压力,也显得虚伪。当然,周末带房客去shopping,或者参加一些社会活动时询问下房客是否愿意一同参加不在此列,这些算是提供一些可能的帮助,以不影响双方的生活为原则。

同住一个屋檐下,每个人都有自己的生活习惯和个性,彼此尊重尤其显得重要,加强沟通则是保持房东和房客彼此愉快的法宝。李萍有一个年轻的台湾籍男房客Tony,说话很客气,个人很爱整洁,入住时交押金和房租很快,但第三个月开始就延迟交房租了,说是工作单位的老板(华裔)延迟发薪水了,请李萍谅解。李萍理解他作为年轻人没有积蓄和很好的个人财务规划,每次他央求晚交房租时,李萍都答应了。如此晚交三次之后,李萍觉得需要和他谈谈了。她告诉Tony,她不想为难Tony,但是她认为Tony需要和公司的老板谈谈,告诉老板他需要在月初交房租,他在工作中是个好员工,所以在生活中也想当个好房客。到下一个月, Tony如期领到了薪水,也按时交上了房租,他在交房租给李萍时,感谢李萍真诚的谈话和教会他怎样与公司的老板沟通。这是李萍与房客打交道时,与人方便于己方便的一例。

当房东十几年后,李萍觉得自己最深的体会是增强了自己的修养,轻易不会发脾气,也更懂得理解和尊重他人了。她认为:“永远用正面的眼光看待房客存在的问题,因为他们不是故意找麻烦;克制自己的脾气,主动与房客沟通和交流,是解决问题的法宝,也是当房东应有的态度。”

及早沟通很重要 不合适的房客莫强留

根据自己十几年当房东的经历,李萍总结出来以下八类房客是她不愿意出租的。

1. 不愿提供身份证明文件者,这类房客存在安全隐患不可租。
2. 不提供工作证明或收入来源的,需要小心对待。
3. 对房租价格(已经是很公道的价格,看房前在电话里也讨论过了)还要讨价还价的,多半也是很挑剔的租客。

4. 带来一堆朋友一起来看房的,租房之后有可能常常开Party。
5. 不愿意签长期合约(起码6个月的),生活不稳定,不是理想的租客。
6. 查看过去的租房历史,一年之内搬家几次的,不是好房客。
7. 不愿意交或交不起Last Month押金的,最好不要租。
8. 单身的中老年女性,性格一般比较特殊,不容易相处,出租需要慎重。

“赶鸭子上架”当房东 需做足功课

常玲是个很特殊的房东,因为她同时又是房客。移民加拿大后她一直租住在新西敏一个交通便利的公寓里,这么多年,无论她在哪里上班,都感觉乘坐公共交通的便利和舒适。从事会计师职业的她,工作单位从列治文市换到温哥华东区,再换到温哥华市中心。在工作单位稳定后,常玲在温哥华市中心购买了一个一单元公寓,没想到儿子喜欢留在新西敏的中学读书,因为该学校有IB课程,她的儿子已经考进了IB课程班就不愿意换学校,由此,常玲不得不把在温市中心的公寓出租,自己还租住在新西敏。“我这个房东是被迫当上的,属于‘赶鸭子上架’那种。在朋友的悉心指导下,这两年也算是平稳地度过了,还有一年,儿子上大学之后,我就可以不当房东了。”常玲说。

自从打算出租房屋后,常玲就好好地做了一番功课,她首先要了解和研究卑诗省的租屋法律,还要找当过房东的朋友学习经验,最后她为自己的公寓单位“量身定做”了一个“租屋条款”——单身的华裔女学生,起码签约1年,不可以转租,也不能再招二手房客,提前两个月通知需搬走等。常玲的“租约”看似苛刻,而且是中文书写的,也曾有看房客看到后抱怨说:“你这个租约的某些条款,与卑诗省的租约是有冲突的。”常玲也不回避这个问题,她告诉看房的客人:“是的,我的这个条款与卑诗省的租约条款是有一点点差别,但是,如果你租住我的房子,你需要付出的房租比卑诗省租赁市场的价格差别可不是一点点啊。”这样坦诚的交流,使得房东和房客都能各取所需,最终这个客人成为了她的房客。

在之后多次打交道的过程中,常玲都是这样直接和不绕弯子。有一次,房客的朋友来访,停车的时候违规了,常玲作为房东收到了罚单,她拿着罚单交给房客,请她处理罚款事宜,房客也能理解和配合。当公寓单元里的水管、电力等方面出现问题时,常玲都会第一时间赶到现场帮房客处理,“说到这里,我要好好感谢我的朋友们,他们给了我很多帮助来处理一些Handy Man才能应付的问题。也要谢谢地,自出租以来,我的公寓也没有出过啥大问题。”她感恩地说。



■常玲虽然是无奈当房东,但是也解决了实际的困难。