



“不论你是投资一间房产还是投资数百间房产，你都应该一直把这本书放在身边。”
——戴夫·利立格，RE/MAX 国际有限公司董事长

Property Management FOR DUMMIES

系列

房产投资管理



(美) 罗伯特·格里斯沃尔德 著
(Robert Griswold)

广播节目《今日房地产！与罗伯特·格里斯沃尔德》的主持人
北京燕清联合传媒管理咨询中心 译



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS





Property Management

FOR
DUMMIES[®]

系列

房产投资管理

(美) 罗伯特·格里斯沃尔德 著
(Robert Griswold)

广播节目《今日房地产！与罗伯特·格里斯沃尔德》的主持人
北京燕清联合传媒管理咨询中心 译



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房产投资管理已经成为越来越多的人涉足其中的一个热门行业。进入到这一行业中比较容易,但是能在这一行业中做到游刃有余,并使自己获得收益却并非易事。因此,如果你已经进入房产投资管理界,或者正准备进入房产投资管理界,而有幸得到这本书,你将为自己在该行业中获得成功奠定坚实的基础。

Original English language edition Copyright ©2001 Hungry Minds, Inc. All rights reserved. No part of this book, including interior design, cover design, and icons, may be reproduced or transmitted in any form, by any means (electronic, photocopying, recording, or otherwise) without the prior written permission of the publisher.

All rights reserved including the right of reproduction in whole or in part in any form. This translation published by arrangement with Wiley Publishing, Inc.

本书中文简体字版由Wiley Publishing, Inc.授权机械工业出版社在全球独家出版发行,未经出版者书面许可,不得以任何方式抄袭、复制或节录本书中的任何部分。

版权所有,侵权必究。

本书版权登记号:图字:01-2003-1449

图书在版编目(CIP)数据

房产投资管理 / (美) 格里斯沃尔德 (Griswold, R.)
著; 北京燕清联合传媒管理咨询中心译. —北京: 机械工业出版社, 2004.1
(阿呆系列)
书名原文: Property Management for Dummies
ISBN 7-111-13696-9

I. 房... II. ①格... ②燕... III. 房地产-投资
IV. F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第120495号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)
责任编辑:刘秀云 余红 责任校对:李汝庚
封面设计:鞠杨 责任印制:施红

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004年2月第1版·第1次印刷
787mm×980mm 1/16·22.25印张·2插页·437千字
0 001-4 000册
定价:39.80元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话(010) 68993821、88379646
封面无防伪标均为盗版

作者简介

罗伯特·格里斯沃尔德从南加利福尼亚大学商学院获得房地产及其相关领域的一个学士学位和两个硕士学位。

罗伯特是一位有着20多年实践经验的资深的房产投资管理人，他已经管理了600多家共具有35 000个出租房屋的房产。他拥有并经营着格里斯沃尔德房地产管理公司，该公司在南加利福尼亚州和南内华达州设有办公场所。

在最近的10年里，罗伯特是广播秀节目《与罗伯特·格里斯沃尔德相约今日房地产！》的主持人，这是一个现场直播的、每周一次的房地产新闻和信息的脱口秀节目，并且在节目中开通了热线。南加利福尼亚州内，可通过收音机 Clear 频道的 AM 1130 KSDO 收听；世界范围内，可通过因特网查询信息，网址为 www.retodayradio.com。从1995年开始，罗伯特就是圣地亚哥国家广播公司——这个拥有自己的广播网的第一等级电台的房地产专家。在那儿，他对听众提出的房地产方面的问题作出的及时回答通过广播进行现场直播。

国家房地产编辑协会在他们第48次和第49次每年一度的国家新闻学竞赛中，已经把他两次命名为第一号广播或电视房地产新闻工作者。第一次获奖是因为《与罗伯特·格里斯沃尔德相约今日房地产！》节目，第二次是因为他为国家广播公司所做的工作。

罗伯特是特稿《圆桌出租房客/房东问题与解答专栏》主要专栏作家，该专栏的网址为 www.rentalroundtable.com。并且他在《洛杉矶时报》、《圣地亚哥联合讲坛》和《旧金山纪事报》上起到重要作用。他还撰写了一个国家性的特稿专栏——《出租论坛》，网址为 www.inman.com。

他已经获得“杰出的房地产顾问”的资格，世界上只有1 100名房地产职业者具有这一资格，并且这仅仅通过提名获得。罗伯特还是一位注册房产经理（CPM），即房产投资管理业中最知名的专业指示人，由全美房产管理协会（IREM）授予。他已经获得全美房产管理协会值得信赖的居所管理人的称号，同时是一位全国闻名的房地产诉讼专家，已经处理了近400起房地产诉讼事务——另外还50多次作为法庭指派的接待员、仲裁人或破产事项管理人。

罗伯特是全美房产管理协会国家学院的成员，并且是国家公寓协会（NAA）和加利福尼亚州房地产部的注册教员。他是加利福尼亚州的特许经纪人，不动产经纪人，同时是国家公寓协会和他当地的公寓协会——圣地亚哥州公寓协会的现役成员。

在他的空闲时间里（?!），他喜欢旅游、训练年轻人运动以及和他的夫人卡罗尔（Carol）和他们的四个孩子莎伦（Sheri）、斯蒂芬（Stephen）、克姆（Kim）、迈克尔（Michael）一起进行家庭活动。总之，他仍然具有幽默感，并且真正地喜欢他正在从事的工作！

献辞

我谨将此书献给我最好的朋友和妻子卡罗尔，因为她在这近20年里对我的爱、支持、耐心，以及她不断地努力使我的生活中具有适当的平衡。当然，因为有了我的四个伟大的孩子——莎伦、斯蒂芬、克姆、迈克尔，生活总是有趣的，并且具有了真正的意义。我还想为我的父亲韦斯（Wes）和母亲卡罗尔对我的无条件的爱和无限的支持，向他们表达我的感激之情。但首先，我要为赋予我奇妙的天赋和不可思议的机会的上帝表达赞美与感激之情。

致谢

经过饥渴心灵有限公司的一些非常热心的人的努力，这本书才得以产生。马克·巴特勒（Mark Bulter）最初相信我的观点，乔恩·玛妮斯克（Jon Malysiak）的加入真正地使我的梦想变成现实。我还要为凯西·瓦尔特（Kathy Welton）、凯文·桑顿（Kevin Thornton）和劳文·酷笛夫（Lauren Cundiff）的支持和帮助表示感谢。

我的项目主编伊丽莎白·库勒（Elizabeth Kuball）是个非常好的合作伙伴，并且她的聪慧的建议使这本书更加完美，而这种完美是以甚至可能不会被充分认识到的方式表现出来的。我还想为帕姆·斯瑞利斯的智慧和有价值的反馈而感谢她，以及我的技术编辑乔·德卡路（Joe DeCarlo），是她帮助我确定了信息的精确性和建议的正确性。

我对房地产的兴趣可以追溯到我的父亲和良师益友——辩护律师韦斯·格里斯沃尔德。他建议我在房地产方面有所建树，而不要在法律上；以及我的朋友，南加利福尼亚大学的首位房地产教授洛基·塔让特罗（Rocky Tarantello）博士。谢谢你们！

我被赐福与房地产业中的两位最有见识的、渊博的和有道德的人一起工作而正式开始我的房地产管理生涯——谢谢你们！罗德·斯通（Rod Stone）和乔治·弗门里安（George Fermanian），因为你们让我沿着正确的轨迹开始前进。在我进行房产投资管理中，我遇到了许多非常好的人，其中有两个最好的是我的朋友泰德·史密斯（Ted Smith）和史蒂夫·凯勒门

(Steve Kellman), 他们都是圣地亚哥的辩护律师。

我将永远感谢卡尔·娜尔逊 (Carl Larsen), 《圣地亚哥联合讲坛》的家庭版编辑。他给了我第一次在《圆桌出租专栏》上发表文章的机会, 而他可爱的夫人, 莎伦·娜尔逊 (Sharon Larsen) 则帮助我产生了我的第一本书的计划。克瑞斯 (Kris) 和布瑞德·因曼 (Brad Inman), 尤其是因曼新闻特写的编辑狄克·巴恩斯使我能通过《出租论坛》与全国的房地产听众接触。

我还要对特稿专栏作家和时事通信作者鲍勃·布鲁斯 (Bob Bruss) 表示衷心的感谢, 他为这本书提供了支持和无价的宝贵建议。

最后, 我想感谢我所有的广播听众、《圆桌出租专栏》的读者和国家广播公司的新闻观众们。他们对房地产经营管理方面的兴趣和提出的能启发思考的相关问题使我在每周都能受到启示。

译者序

房产管理已经成为越来越多的人涉足其中的一个热门行业。进入到这一行业中比较容易，但是能在这一行业中做到游刃有余，并使自己获得收益却并非易事。因此，如果你已经进入房产管理界，或者正准备进入房产管理界，而有幸得到这本书，我要由衷地祝贺你，因为拥有本书，你将为你自己在该行业中获得成功奠定坚实的基础。

“阿呆系列”《房产投资管理》是一本通俗易懂而又完美的杰作。作者是房产经营领域的杰出的带头人罗伯特·格里斯沃尔德先生。通晓本书，你将很容易发现本书有以下几大特征：

- 一、**权威性**。本书出自房产管理大师罗伯特·格里斯沃尔德之手，其中充满了他的真知灼见，更包含了他在20多年的房产管理生涯中所积累的宝贵的经验财富。无怪乎会有人这样评论：“你将不会找到其他人关于这一主题写得更好、更实用的书。”
- 二、**趣味性**。本书中虽然包含了丰富的内容，但是却写得详细而不累赘、简单而又生动，里面穿插着的有趣的真实故事，会使你在笑过之余深刻体会到作者谆谆告诫的一番苦心。
- 三、**实用性**。本书中提供了许多范例，从而使本书对你的实用性更强。你在获得理论知识的同时，还能根据本书提供的范例进行具体实践。使你能够在阅读本书的同时，真正做到理论与实践相结合，我想这也是作者撰写本书时希望达到的主要目标之一。
- 四、**完整性**。本书真正地是一本不可多得的好的教科书。它一共包括七大部分，从与你讨论你是否想进入房产管理界开始，带着你一步一步地经过进行房产管理的整个过程。在本书中，你能找到你有关房产管理方面的任何问题的答案。

另外值得一提的是，本书的第七部分可谓是本书中的点睛之笔，如果你翻开了这本书，你一定不要错过这一部分，这其中简洁的语句，精辟的内容一定能使你在最短的时间内真正地受益匪浅。

全书主要由李俊翻译，由陈之荣审校，陈刚负责专有名词和术语的校对工作。参与翻译工作的人员还有廉晓红、冯杰鸿、廉莉莉、任晓玲、陈燕、

朱剑锋、余艳艳、刘家林、李森、霍凯、朱美琴、张飞、任声策、徐凌枫、蒋晓东、宋玉可、詹云霞等。

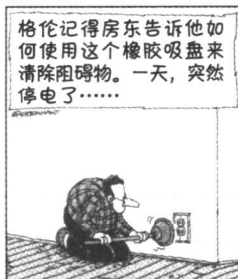
因译者水平有限，纰漏和不当之处在所难免，敬祈各位读者不吝赐教。

译者

卡通一瞥

里奇·坦南特 作

第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



第五次浪潮 里奇·坦南特 作



“在检查你的房产额时，你计算出你的出租房产已经在一年内贬值了9%。然而，通过仔细检查你的纳税，我们计算出你的智力已经降低了将近22%。”

“这是一封由瑞·查勒斯不动产公司寄来的驱逐信，上面写到，‘去撞街，杰克，并且永远永远不要再回来……’”

“不用担心，莫尔斯夫人。一旦铅管工人补好了屋顶，我会让他叫电工完成给餐厅贴壁纸的工作。”

目 录

译者序

引言.....	1
你为什么需要本书.....	1
怎样使用本书.....	1
本书的结构.....	2
本书中使用的图标.....	4

第一部分 你想成为房东吗.....5

第1章 你具备管理出租房产所需要的条件吗.....	7
认识拥有出租房产的好处.....	7
诚实地认识自己的技能和经验.....	8
第2章 决定是自己管理房产还是雇用一位专业管理人.....	13
进行它!：自己管理出租房产.....	13
探究专业管理.....	15
第3章 接管房产.....	24
知道提前准备什么.....	24
在移交期间与现有的房客合作.....	28

第二部分 出租你的房产.....33

第4章 为潜在的房客准备你的出租房产.....	35
-------------------------	----

提出一个处理空房的计划·····	36
准备出租房屋的正确方法·····	40
检查安全事项·····	44
雇用外面的承包商·····	45
第5章 租金、押金和租约：房产投资管理的三大块·····	47
设定租金·····	48
提出适当的押金·····	51
决定是使用有固定期限的租约还是使用月租制租约·····	54
第6章 出租：从你的租金收入中产生收益·····	66
制定推销计划·····	66
理解好的广告的重要性·····	69
知道公平住宅法律中的有关广告部分·····	72
看看你的广告选择·····	74
第7章 应付潜在房客和展示出租房·····	96
充分利用技术·····	96
为来电话做准备·····	100
提前计划公开展示日和步行参观·····	114
展示你的出租房屋·····	116
进行有义务的说明和环境事务·····	127
第8章 Eenie, Meenie, Miney, Mo：选择你的房客·····	136
知道筛选的重要性·····	137
设立房客选择标准·····	137
证实租用申请·····	141
告知申请人你的决定·····	152
避免住宅歧视控诉·····	155
第三部分 管理出租房产的根本问题·····	163
第9章 房客搬入·····	165

定下搬入日期·····	165
在搬入前与你的房客会面·····	167
建立房客档案·····	190
为你的新房客准备欢迎包裹·····	191

第 10 章 收取和提高租金····· 193

制定一个书面的租金收取准则·····	194
处理租金收取问题·····	198
提高租金·····	205

第 11 章 留住好的房客——和你的明智····· 207

房客想要什么·····	207
续签租约·····	210

第 12 章 处理惹麻烦的房客····· 212

知道和回应普遍的房客问题·····	212
探究实施驱逐的做法·····	216
驱逐房客·····	217
知道在有与众不同房客的情况下该做什么·····	220

第 13 章 搬出房客····· 224

要求房客出示搬出计划的书面通知·····	225
给予房客搬出信息信·····	227
步行穿过房屋查看搬出时的状况·····	229
处理特殊的搬出情况·····	234

第四部分 管理的技巧和工具····· 239

第 14 章 与员工和承包商一起工作····· 241

雇用员工·····	241
建立你梦想的承包商和售卖者团队·····	247

第 15 章 保养····· 250

认识保养计划的重要性·····	251
为不同类型的保养事项做准备·····	252
处理出租房产保养·····	255
第 16 章 安全和保证 ·····	261
处理你的出租房产内和周围的犯罪行为·····	261
采取安全预防措施·····	265
谈论环境事项·····	269
第五部分 钱，钱，钱！ ·····	273
第 17 章 房产投资管理中两个必不可少的事项：保险和纳税 ·····	275
掩护我，我要进去了：确保你具有你需要的保险·····	275
收税人来了：知道你有责任支付哪些税·····	280
第 18 章 财务管理和记录保留 ·····	286
建立你的档案·····	286
保留房产记录·····	287
留意业务：出租房产会计·····	288
第六部分 仅仅因为勇敢 ·····	293
第 19 章 非租金收入和租用期权 ·····	295
找到通过非租金收入增加你的现金流的新途径·····	295
使用租用期权·····	298
第 20 章 政府规划 ·····	301
租用补助金规划·····	302
第八条方案·····	302
复兴借款·····	305
第 21 章 在少众市场工作：学生、老年人和其他 ·····	307

从另一角度看你的宠物准则	307
出租给学生：它将不会成为动物室	309
投合老年人	309
指出你的出租房屋禁止吸烟	310

第七部分 十大秘诀 313

第22章 成为房东的十条理由 315

多样化你的投资	315
不需要有很多的钱来开始	315
它能成为第二收入	316
获得税收优惠	316
房地产保值	316
你得到杠杆原理	317
它干扰通货膨胀	317
你能规避你的收入	317
你得到积极的现金流	318
它能帮助你退休	318

第23章 租出你空房的十种途径 319

保持路边吸引力	319
把房屋保持在准备好出租的状况	320
制定具有竞争力的租金	320
向潜在的房客提供租金保证	320
保持领先技术曲线	321
提供介绍费	321
接受宠物	321
提供搬入礼物或更新	322
与公司迁移服务部联系	322
接受第八条方案	322

第24章 增加现金流的十条途径 324

提高租金	324
------	-----

减少你的运营支出.....	324
使你的房客支付公用设施费用.....	325
控诉你的房产税.....	325
减少你的房客变更.....	326
负债再借你的出租房产.....	326
向你的房客提供租用期权.....	326
更新你的出租房产.....	326
预先租出以最小化房客间的间隔期.....	327
利用折旧的税收优惠.....	327
名词术语.....	328

引 言

欢迎阅读“阿呆系列”《房产投资管理》一书。在工作中进行一些反复尝试能使你发现许多生活中的教训。但是房产投资管理不应当是其中之一——在进行房产投资管理中犯错误的代价太大，而且相关法律的规定也太严格。在本书中，你将发现已被实践的策略将对房产的所有和管理有利，而且是令人愉快的。

你为什么需要本书

虽然本书中包含了许多有用的建议和信息，但是我却将它用一种明快、容易被人接受的格式呈现出来。本书解释了怎样在该行业中扮演不同的角色：广告人/推销商（在寻找房客时），房主（在展示房产时），受雇做杂事的人（在及时进行修理和安排维修时），会计员（在保留记录时），甚至还要充当顾问（在处理房客和他们的问题时）。同样重要的是，本书还将帮助你在对付这些挑战和其他挑战时保持你的幽默感，并且使你作出明智的选择。

怎样使用本书

在本书中，我作了一些关于读者对象的一般假设。你可能无意成为一名房主——因为一系列原因，突然出乎意料地得到了一份房产。如果你属于这一类人，你有可能是从亲属那继承了一幢房子，你不想让它闲置在那里，而决定把它租出去。或者是你可能已经到另一个城市工作，而你又不能卖掉你的房子，所以你必须把它租出去以支付抵押和运营费用。或者是你希望拥有一个属于你的地方并且找到了一幢大的两层楼的公寓，因此你决定自己住一个房屋而把其他的房屋都租出去。不论情况如何，底线都是一样的：你希望从房产中产生足够的收入来支付借款和所有的运营费用，你甚至还可能希望随着房产增值和房产净值的累积而获得一些现金流。管理是你获得成功的关键。本书将为你提供这方面的