

业主功能介绍与使用手册

Beyond Realty 维尚地产 · 业主门户 Owner Portal · 中文版

一、关于 Beyond Realty 维尚地产

Beyond Realty LLC（维尚地产）是持牌于美国路易斯安那州（LA）与得克萨斯州（TX）的房产管理与经纪公司，中英双语团队，服务覆盖 I-10 走廊主要城市：拉斐特、新奥尔良、巴吞鲁日、查尔斯湖（LA）；休斯顿、凯蒂、赛普拉斯、舒格兰、皮尔兰、博蒙特（TX）。我们为异地与本地房东提供从招租、托管到财务报税的一站式资产管理。

二、我们为房东提供的服务

- **招租与租客筛选**：发布房源、背景与信用核查、带看安排。
- **入住与租约**：入住验房、租约与披露文件签署。
- **租金收取**：统一代收租金，逾期跟进。
- **维修维护**：24 小时报修受理，对接持证承包商。
- **财务报表**：每月生成收支报表，空置月份不收管理费。
- **年度报税档案**：一键导出全年 Excel 报税档案。
- **合规与文件**：对账单、协议、披露文件集中管理，门户可下载。

三、业主门户使用手册

业主门户（Owner Portal）是您随时掌握资产状况的在线平台。登录地址：网站顶部「登录」，或直接访问 <https://www.beyondrealtyusa.com/portal.html>。

3.1 登录与账号

- 账号由管理后台统一创建，不开放自助注册。
- 需要开通或忘记密码，请联系 (337) 967-5561 或 sophie.z@beyondrealtyusa.com。
- 登录需输入邮箱与密码，并完成**滑块验证**。
- **首次登录**（或管理员重置密码后）须设置新密码：至少 6 位，且同时包含字母和数字。
- 提示邮箱或密码不正确 → 请检查大小写与空格，滑块会自动重置，重新拖一次即可；需要为家人或合伙人开通账号 → 告诉我们，我们为您添加。

3.2 概览仪表盘

登录后首屏展示四项关键指标：

指标	说明
物业数	您名下托管的物业总数
已出租	当前在租 / 总数
月度毛租金	在租物业月租合计
年内净收益	今年累计净收益 (收入 - 维修 - 管理费)

3.3 名下物业

以表格展示每套物业：地址、月租、状态（已出租 / 空置—本月无管理费）、租客、租约到期（剩余不足 90 天会高亮提醒）、上月收款。看到租约到期被标出时，就可以联系客户经理谈续约或启动新一轮招租——提前 60-90 天着手最从容。

3.4 财务报表与报税导出

- 「财务报表」列出每月：租金收入、维修支出、管理费、净额（盈利为绿、亏损为红）。
- 报表按「已入账的收款」与「已完成并结算的维修」生成。当月房屋空置、或维修尚未结算时，该月不会出现报表行。
- 管理费按您的房源单独设定（比例或固定金额），以合同与系统记录为准；空置月份不产生管理费。
- 点击 **↓ 导出年度报税档案 (Excel)** 可下载当年全年报税汇总（每套房源一个工作表），用于报税或交会计师对账。需要其他年份？把导出链接末尾改成 `?year=2025` 即可指定。
- 门户报表为**管理口径**，便于随时掌握经营情况；**年度报税请以正式税务文件（如 1099）及银行流水为准。**

3.5 维修工单

查看全部维修工单历史：日期、物业、类别、描述、状态、承包商、费用明细、费用由谁承担（房东 / 租客 / 平摊）、完工时间。支出凭证与完工照片由管理方上传。涉及**较大金额**的维修，我们会事先与您沟通确认后再安排施工；如果您希望设定一个金额门槛（超过需先经您同意），告诉客户经理，我们会记在您的档案里。

3.6 我的文件

集中管理方为您上传的文件：对账单、报表、协议、披露文件等。仅显示「仅房东」与「双方可见」的文件，可点击下载。您只会看到自己的文件与共享文件，其他业主的资料不会显示。

3.7 提醒与续约

- 系统会在**租约到期前 60 天**推送续约提醒。
- 您可直接在提醒下**回复管理方**（例如「希望续约一年，可接受小幅调租」或「我将于 11/30 搬出，请安排验房」），双方在同一对话中可见。

四、常见问题

Q: 账号怎么开通? A: 账号由我们统一创建, 联系 (337) 967-5561 或 sophie.z@beyondrealtyusa.com 即可。

Q: 为什么空置月份没有管理费? A: 按我们的收费规则, 物业空置期间不收管理费, 报表中也会标注「空置 — 本月无管理费」。

Q: 报税档案能导出哪一年? A: 默认导出当前年份, 也可在导出链接后手动加 `?year=2025` 指定年份。

Q: 这个月报表没有数据? A: 报表按已入账收款与已结算维修生成。若当月房屋空置或维修尚未结算, 该月就不会出现报表行。有疑问请联系客户经理核对。

Q: 想改密码 / 换邮箱 / 怎么退出登录? A: 直接联系客户经理, 我们为您更新; 退出登录点右上角「退出登录」即可。

五、联系我们

- 电话: (337) 967-5561 (24 小时垂询热线)
- 邮箱: sophie.z@beyondrealtyusa.com
- 网站: www.beyondrealtyusa.com
- 业主门户: <https://www.beyondrealtyusa.com/portal.html>

注意: 门户仅用于已托管客户的资产管理。非客户如需委托管理, 请先通过上述方式联系我们开通账户。紧急情况 (火灾、燃气泄漏、人身危险) 请先拨 911, 随后致电我们, 24 小时有人接听。