514-583-9859
SuningCanada.ca
Suning Jiang
REALTOR



01 第一步：收齐申请资料

最低完整申请包

所有成年申请人均应单独提供身份、信用、收入及居住资料。未成年入住人只列明姓名和关系，不进行信用审核。

A. 基本申请资料	B. 支持文件
☐ 完整 Rental Application / OREA Form 410	☐ 有效政府身份证件
☐ 所有成年申请人法定姓名和签字	☐ 最近 30 天完整信用报告
☐ 电话、Email、出生日期	☐ Employment Letter 或雇佣合同
☐ 当前及过去居住地址与时间	☐ 最近 2 至 3 张工资单
☐ 现任及前任房东联系方式	☐ 最近 2 至 3 个月银行流水
☐ 入住人员、宠物、车辆信息	☐ 自雇：NOA、T1、公司及业务资料
☐ 书面授权核实信用、就业和租住历史	☐ 学生：注册、资助、学签和资金证明

身份文件核对

必须核对	资料保护
☐ 姓名、出生日期与申请表一致	☐ 只收集审核所需资料
☐ 照片与本人一致	☐ 证件字体和编号无修改痕迹
☐ 证件未过期	☐ 外国护照配合有效居留文件核实
☐ 地址与其他资料基本吻合	☐ SIN 不是基本信用查询必要条件

资料不完整时

不要急于接受或拒绝。列出缺失项目，给予所有申请人相同的补件机会和合理期限。

514-583-9859
SuningCanada.ca
Suning Jiang
REALTOR


02 第二步：信用、收入与资金审核

信用报告 - 不只看分数

信用内容	真实性检查
☐ 姓名、出生信息和地址一致	☐ 完整报告而非单页截图
☐ 报告在最近 30 天内	☐ 页码连续、没有缺页
☐ 信用历史长度	☐ 字体、表格和行距一致
☐ 额度、余额和使用率	☐ 数字附近无覆盖或错位
☐ 30/60/90 天迟付	☐ 账户小计与总额逻辑一致
☐ Collection、Judgment、Bankruptcy	☐ PDF 日期与生成时间合理
☐ Hard Inquiries 及新增债务	☐ 必要时授权后独立拉取

收入与现金流 - 三方交叉核对

核心方法

Employment Letter 说明“应当赚多少”；工资单显示“公司申报多少”；银行流水证明“实际到账多少”。三者应互相对应。

就业和工资	银行流水
☐ 职位、入职日、雇佣性质	☐ 工资日期和净额对应
☐ 年薪/时薪、保证工时	☐ Opening/Closing Balance 衔接
☐ 是否处于 Probation	☐ 无频繁 NSF 或 Returned Payment
☐ Pay Period 连续	☐ 房租支出可识别
☐ YTD 收入合理	☐ 大额存款来源可解释
☐ CPP、EI 和所得税扣款合理	☐ 付押金后仍有生活备用金

合规提醒

收入应与信用和租赁历史综合评估，不应机械使用固定 rent-to-income 比例作为统一淘汰标准。

514-583-9859
SuningCanada.ca
Suning Jiang
REALTOR


03 第三步：独立验证

雇主核实

验证渠道	确认问题
☐ 从官网取得公司电话	☐ 目前是否仍在职
☐ 查询公司注册和经营地址	☐ 职位和入职日期
☐ 核实签信人的职位和公司邮箱	☐ 全职、兼职、合同或佣金性质
☐ 查看官网、LinkedIn 及行业记录	☐ 当前薪酬和平均/保证工时
☐ 小公司核实与申请人的关联	☐ 是否试用期或有已知裁员安排

重要

不要只拨打 Employment Letter 上的私人手机，应通过公司官网、总机、HR 或公开邮箱独立确认。

房东及租住历史核实

先确认对方确实是房东	建议询问
☐ 姓名与租约或产权资料对应	☐ 入住、搬出日期及租金
☐ 电话号码不是亲友冒充	☐ 是否按时付租或收到 N4
☐ 现任与前一任房东都尽量联系	☐ 是否有损坏或投诉
☐ 优先重视前一任房东反馈	☐ 是否擅自转租、短租或增加住户
	☐ 是否愿意再次出租给该租客

特殊收入

学生	自雇、佣金、季节性收入
☐ 学校官网或 Registrar 确认注册	☐ 查看 6 至 12 个月收入趋势
☐ 确认奖学金/TA/RA 金额和期限	☐ NOA 与银行流水交叉核对
☐ 核实学签或其他身份	☐ 公司营业额不等于个人收入
☐ 确认学费后可支配资金	☐ 不用单月最高收入作为平均值



04 第四步：风险判断与文件异常

风险等级	典型表现	建议处理
低风险	资料一致、可独立核实，信用和租住表现稳定。	完成接受前确认，可建议接受。
中等风险	新入职、兼职、自雇、学生或信用历史短。	补件并核实稳定性；必要时评估担保人。
高风险	拒绝核实、关键矛盾、入账不符或文件疑似修改。	暂停接受；要求解释和第三方证明。

重点检查清单

真实性红旗

- ☐ 拒绝授权独立核实
- ☐ 身份、地址、工作时间矛盾
- ☐ 只能通过私人号码核实雇主
- ☐ 工资单与银行入账不一致
- ☐ 信用报告缺页或只有截图
- ☐ PDF 局部字体、数字、排版异常

财务和租住红旗

- ☐ 申请前突然大额转入
- ☐ 资金来自短期借款或信用额度
- ☐ 频繁 NSF、Payday Loan 或退票
- ☐ 前房东身份无法确认
- ☐ 搬家原因反复变化
- ☐ 多次补件仍无法解释关键差异

一项异常不等于造假

发现不一致时，应要求书面解释及第三方证明。判断重点是解释能否被独立验证，而不是个人感觉。

审核记录

建议记录

- ☐ 收件日期和资料版本
- ☐ 核实日期、渠道和联系人
- ☐ 答复摘要
- ☐ 关键计算与未解决差异

不要记录

- ☐ 基于口音或外貌的推测
- ☐ 无关的族裔资料
- ☐ 怀孕、宗教、性取向等信息
- ☐ 不必要的健康或家庭隐私

514-583-9859
SuningCanada.ca
Suning Jiang
REALTOR



05 第五步：建议面试

建议方式

可选择视频面试或见面沟通。面试用于澄清疑点并再次核实资料，不替代书面文件和第三方验证。

面试前准备

- ☐ 汇总申请资料中不确定、不清楚或相互矛盾的部分
- ☐ 列出需要确认的工作、收入、资金及居住问题
- ☐ 所有成年申请人尽量共同参加
- ☐ 对所有申请人采用一致、非歧视的问题框架

建议询问内容

- ☐ 搬家原因、预计租期与实际入住人员
- ☐ 工作内容、地点、工时及收入结构
- ☐ 资料中缺失、不一致或难以解释的地方
- ☐ 租金支付人、资金来源与付款安排
- ☐ 宠物、车辆、吸烟及物业使用情况
- ☐ 是否理解保险、水电及物业规则等责任

观察回答与反应

- ☐ 回答是否清楚、自然，并与已提交资料前后一致
- ☐ 对工作、收入、地址等基本信息是否熟悉
- ☐ 面对补充问题是否愿意配合并提供合理证明
- ☐ 面试后再次核实相关资料的真实性和有效性

合规提醒

可主观感受租客的回答和反应，但主观印象只能作为辅助观察，不能替代客观证据，也不能成为唯一拒绝理由；不得询问或评价受安省人权法保护的因素。

面试记录

方式：☐ 视频面试 ☐ 见面沟通　　日期：_____

待进一步核实：_____

面试结论：☐ 无新增疑点 ☐ 需要补件 ☐ 需要第三方再次核实

514-583-9859
SuningCanada.ca
Suning Jiang
REALTOR


06 第六步：决定与接受前确认

建议结论

结论	适用情况
建议接受	身份、信用、收入、资金和租住历史均通过核实。
补件后接受	整体良好，但需补充最新工资、银行、身份或资助证明。
进一步核实	存在关键矛盾或真实性疑点，暂不建议接受。
不建议接受	基于可记录、非歧视、与付款或履约风险直接相关的原因。

免责声明

本清单仅作为安省住宅租赁审核的参考流程，不构成法律、税务或其他专业建议。涉及法律、税务及其他专业知识，请咨询合格的律师和会计师。