

房东指南

许多客户使用我们的物业管理服务，因为他们发现这可以减少自己管理物业的麻烦。无论是决定使用我们的管理还是自己管理，所有的房东都需要了解所涉及的法律、财务和实际问题，因此我们整理了这本有用的指南来帮助您。

1 法律问题

出租许可-在出租您的财产之前，必须：

- 如果您的财产是抵押的，要取得抵押贷款人的同意。
- 如果您的财产是租赁的，要得到业主的许可。
- 将您的财产出租计划通知给您的保险公司。

租赁类型-选择合适的租赁协议将确保您在出租财产时受到完全保护。当然，每次出租您的财产时，我们都会告诉您哪种租赁协议是合适的。

a. 受保障的短期租约 (AST)

受保障的短期租赁 (AST) 是英国最常见的住宅租赁类型。它将以书面形式概述本协议的条款，包括固定期限、开始日期，并规定双方之间的义务。这是最常见的租赁协议类型，当租金低于 10 万英镑/年且承租人是个人或集体时使用。

b. 非房屋法案租赁 (包括公司出租)

也被称为合同租赁，这些协议是在受保障的短期租约 (AST) 不能使用的情况下创建的；例如当每年租金超过 100000 英镑或指定的承租人是一家公司时。如果租约由一个组织接管，那么协议通常也会说明谁是许可的占用人。

c. 短期租赁协议

初始期限不足六个月时使用。承租人没有任何额外的法定保护，双方仅受本协议条款的约束。

注：为了终止租赁，您必须向承租人送达一份有效且正确起草的通知，通知可以是“第 21 条通知”或“退出通知”的形式，具体由租赁类型决定。未能送达正确的通知将使该通知无效，也就是说如果在初始期限之后，在相同的条款和条件下，以及在支付租金之前，没有收到任何通知的话，租赁将继续，直至您向承租人送达有效通知或承租人交出管有权为止。

能源性能证书 (EPC)-法律要求所有的租赁财产都要有一份能源性能证书 (有效期为 10 年)，显示物业的能源性能。房东必须向潜在承租人提供一份能源性能证书的副本，并向承租人提供一份副本。我们可以安排由经批准的供应商提供能源性能证书。

选择性许可证——地方当局对在伦敦某些地区租出的物业要求有选择性许可证。

未申请许可证将被处以巨额罚款。

租房权-根据英国法律，如果申请租房者在英国有合法的租房权，那么必须先进行检查，然后才能出租物业。我们将亲自检查每个承租人的护照和签证是否有效并予以证明。

2 安全条例

房东有法律义务确保出租的物业对承租人来说在居住时是安全的，否则将受到严厉的惩罚，包括罚款甚至入狱。因此，我们坚持要求房东确保遵守所有相关法律。

a. 气体设施安全

1998 年气体安全规例 (经修订) 规定，所有使用气体的器具均须每年检查一次，并在搬进物业前及每次新检查时，向承租人提交有效报告。为确保符合规定，必须经气体安全登记处认证的气体管道工依法进行检查，要求业主至少保留两份之前的报告。不遵守这些规定是刑事犯罪，可处以 6 个月监禁或最高 5000 英镑的罚款。

b. 电气安全

2019 年初，用电安全已成为房东的主要责任。《1994 年电气设备 (安全) 条例》规定，物业内的所有电器均需安全，不存在人身伤害或死亡的危险。作为最佳实践，物业需要进行《便携

式设备测试 (PAT)》和《电气安装状况报告 (EICR)》。

c. 烟火警报

为符合《建筑条例》，1992 年 6 月后建造的物业必须在每层安装由电源操作的烟雾探测器和警报器。我们还建议您安装一氧化碳探测器。

d. 家具及陈设规例条例

出租物业内的所有家具必须符合《1988 年家具及陈设 (消防) (安全) 条例》及其后的修订版本。规定适用于沙发、床、床头、家具套、靠垫和枕头以及其它物品，不包括窗帘、地毯、床单、羽绒被和床垫套。1950 年以前生产的家具除外。

3 财务问题

a. 租金

我们将根据《租赁协议》代您收取租金，租金通常将在收到承租人的清算资金后的三个工作日内支付到您指定的银行账户。您可以在网上访问自己的安全帐户，以便在方便时查看所有对账单。您可以在网上注册我们的短信服务，这样一旦您的账户收到租金，我们会立即通知您。

b. 押金

我们会收取一笔押金，通常为 5 周的租金，如果适用，将根据《住房法》按政府支持的租赁押金计划登记。公司承租人可以通过提供担保书的形式免除押金。

c. 纳税

在英国，所有来自物业的租金收入都要纳税。您必须使用《自评税申报表》向税务局申报所有租金收入。共有物业的，物业的各个所有人必须自行办理纳税申报。您必须按照出租物业的利润支付所得税，但是有许多可扣除的津贴用来减少您的纳税金额，这些费用包括抵押利息、出租和管理费、保险费、地租和服务费、法律和会计费、修理、维护和重新装修，以及更换家具内的某些物品时的费用。英国税务海关总署要求我们披露我们所代表的任何房东的收入详情。我们建议您向会计师咨询专业意见。

d. 海外房东

根据《1988 年所得税和公司税法》和《1995 年土地 (非居民) 所得税条例》的规定，即使您不在英国居住，您也有义务缴纳在英国收取的租金税。

根据法律规定，我们有义务代表您从收取的租金中按适当的税率扣除税款，并根据《非居民房东计划》向英国税务海关总署缴纳税款。我们必须这样做，除非我们得到他们的书面授权才可以在不扣税的情况下向您支付收入。如果您将居住在英国以外的地方同时出租物业，那么您必须填写适当的表格，并将其发送给英国税务海关总署。我们可以根据要求提供这张表格的副本，或者，您可以登录 www.hmrc.gov.uk/cnr/nr_landorders.htm 获取更多信息以及下载表格。

e. 收费

介绍新的承租人以及初始期后的任何续租、延期或新协议均需支付费用。详细情况请参见我们的条款和条件。

4 准备让承租人搬进来

a. 盘点和登记手续

需要一份完整的盘点清单，列出承租人入住前的财产状况及其内容，其目的是在您想提出扣除承租人的押金然后提出质疑时保护您的利益。在目前的背景下，举证责任落在房东身上，如果没有入住检查报告 (以及租期结束时退房报告)，那么索赔不太可能成功。

b. 把钥匙交给承租人让承租人搬进来

如果我们持有钥匙，那么我们可以把钥匙交给盘点工作人员或入住当天交给承租人。我们还将向承租人提供负责管理物业的人员的详细联系方式。

c. 水电费账单

承租人负责以其名义开具的水电费账单，如煤气费、水电费、电话费、市政税和电视费（除非另有约定）。新承租人入住时，我们会通知当地政府和公用事业公司，并向他们提供相关的电表读数。如果您只让我们提供承租人查找和租金收取服务，那么通知任何相关第三方的责任将由您自己承担。

5 您的物业维护

您对承租人既有合同义务，又有照顾义务。建议您进行常规性和日常性维护，使您的物业保持良好状态，以保持其价值。我们的全面管理服务旨在减轻房东日常工作压力。为此，我们将为您指派一名专门的物业经理，负责您的物业管理。他们将作为您的联络点，并代表您从组织维修、安排维护、联系公用事业公司、支付服务费等到让您随时了解法律的最新情况。

a. 维护和维修

我们与值得信赖的承包商有着长期的合作关系，我们使用这些承包商对我们管理的物业进行维修和维护。我们所有的承包商都有在它们的领域工作所需的证书，并且在作业时都有自己的责任保险。我们知道，当承租人告诉我们有问题时，快速的做出反应是多么重要，因此我们的承包商每周 7 天，每天 24 小时都可以听您的安排。房东通常不可能在物业为承包商提供访问机会，因此我们为客户提供钥匙保管服务，安全保管您的钥匙，并安排承包商进入您的物业进行维修或维护。这也允许我们在出现紧急情况且承租人不方便时进行访问。

b. 物业检查

检查对于监控您物业的最新情况是很重要的。作为一项服务，您指定的物业经理将每年进行一次检查，检查是否有人在照看该物业。访问结束后，我们将向您发送一份完整的报告，概述可能需要开展的任何工作的详细情况。我们强烈建议每年进行另外一次检查，既每年进行两次检查。

6 租期结束时

a. 结账程序

在我们的全面管理服务中，我们将指示在租期的最后一天进行结账。一旦结账完毕，我们将在结账后 3 到 4 天收到报告。副本将直接发送给您和承租人。您的物业经理将准备一份建议的量化报告供您审批。一旦双方达成协议，且承租人已证明其市政税和公用事业账户已结清，则我们将返回押金。

在提供承租人查询和租金收取服务时，房东有责任安排结账，并就押金的任何扣减与承租人联系。此外，您还需要通知公用设施提供商和地方当局将帐户恢复到您的名字下，直到新的承租人入住。

7 为什么客户选择我们的物业管理服务

承租人（特别是公司承租人）需要高标准的服务，但是满足它们的要求可能很费时，因此这就是为什么许多客户认为我们的物业管理服务是无价的。此外，事实上，许多希望重新安置员工的公司坚持认为，他们只能承租有人管理的物业。您可以信赖我们完全的专业精神；我们是一个经过全面认证的代理，所以您可以放心，您的钱在任何时候都是受到保护的。

我们是 ARLA Propertymark（住宅出租代理协会）、租赁押金计划（TDS）和财产监察员（TPO）的成员。我们所有的员工都经过了足够的培训，我们有严格的行为规范和行为准则。我们也有官方的投诉程序，有独立的仲裁和补救以及客户资金保护系统。我们出租物业已有 60 多年的历史，在此期间，我们完善了我们的管理程序。您在任何其它的出租代理处都找不到这种程度的经验。所以，您不仅会得到很好的服务，同时当您要出租您的财产时，您会完全的省心。

我们将：

- 提供一个单一的联系点-一个专门的物业经理将处理您物业管理的所有事务；
- 组织所有的相关法律检查（气体安全、电气安全等）；
- 安排公用设施支付的转移；
- 提供钥匙保管服务；
- 安排账单支付；
- 组织维修和维护；
- 提供 24/7 紧急服务；
- 进行年度物业检查；
- 进行全面清点，办理入住和退房手续。

Benham & Reeves

伦敦
金丝雀码头
城市
科林代尔
伊令
富勒姆

格林威治哈
默史密斯
汉普斯特德
海格特
海德公园
肯辛顿

裘园
骑士桥
九榆树
萨里码头
沃平
伦敦西区

国际
中国
香港
印度
马来西亚
新加坡

info@benhams.com | www.benhams.com

