



# 房东指南

## 租赁与房产管理





# 租赁知识与信息全解析

房产出租或投资组合管理流程有时很繁琐。Chase Evans 编写了本指南，便于您深入了解整个出租流程，并随时掌握最新的相关法律法规。如果您有任何问题，请随时联系我们。

## 目录

---

|   |                   |
|---|-------------------|
| 4 | 为什么选择 Chase Evans |
|---|-------------------|

---

|   |        |
|---|--------|
| 6 | 了解出租流程 |
|---|--------|

---

|    |          |
|----|----------|
| 10 | 如何成为合规房东 |
|----|----------|

---

|    |      |
|----|------|
| 12 | 房产展示 |
|----|------|

---

|    |        |
|----|--------|
| 14 | 租赁环节清单 |
|----|--------|

---

# 为什么选择 Chase Evans

自 1998 年以来，Chase Evans 竭力为投资者和开发商提供英国房地产市场咨询服务。我们是一家声誉卓著的房地产中介，拥有丰富的房产出租、投资、销售和房产管理知识。我们的团队具备专业的知识和独到的见解，无论您是首次投资房产的新手房东，还是拥有成熟房产投资组合的投资者，我们都能为您提供帮助。

## 我们的办公室

Chase Evans 在伦敦的办公室分别位于伦敦城 (City & Aldgate)、象堡 (Elephant & Castle)、金丝雀码头 (Canary Wharf)、潘半岛 (Pan Peninsula)、多克兰 (Docklands) 以及格林威治 (Greenwich)。我们的总部位于伦敦 Strata 大厦，房产管理团队、财务部和专门的中文业务部都设立在此。除了在伦敦的七个办公室，我们同时在新加坡、香港、马来西亚和迪拜也设有人员齐备的海外办公室，确保能提供适合当地客户语言和时区的优质服务，并向海内外租户推广您的房产。

## 我们的服务

Chase Evans 提供三种服务套餐，包括：

- 招租服务
- 招租与收取租金服务
- 租赁与全面管理服务

我们的**招租服务**只负责为您找到合适的租户。

如果您选择**招租与收取租金服务**，我们将代表您按时收取租金并管理您的往来账户。

我们的**租赁与全面管理服务**是一项综合性服务，为您配备一位专门的物业经理，服务内容包括日常房产管理和维护以及 24 小时紧急服务。您可以在我们的《房东费用与收费》(Fees and Charges for Landlords) 文件中找到服务明细单。

在您委托我们时，可以选择上述任何一种最适合您的服务套餐。

## 估值/市场评估

我们将首先对您的房产进行估值。经验丰富的租赁团队将实地查看您的房产，并根据其状况和市场情况为您提供租金建议。此外，我们将帮助您理解所有现行法律法规对租赁房产的规定与要求。

## 授权委托

如果您决定委托 Chase Evans 作为您的租赁管理中介，我们将与您一起完成出租流程的每一个环节，以确保您的体验省心无忧。服务具体包括：

- 列出您需要满足的所有法律要求，帮助您理解相关规定并为出租做好相应准备
- 安排专业摄影，并就如何展示您的房产提供建议
- 通过线上和线下渠道向广泛的受众以及我们的现有数据库宣传推广您的房产
- 审核申请人资格并陪同看房
- 提供详细反馈，向您汇报所有出价，并协助您做出明智决策
- 从您的利益出发与租户协商租赁细节和协议条款
- 确保房产符合所有法律要求，并确保您依法履行房东的责任
- 组织安排所有租赁前事宜，例如租户背景调查、押金登记、盘点清单、入住报告和交付钥匙

## 日常管理和维护

如果您选择了**租赁与全面管理服务**，我们的房产经理将作为您和租户之间的联络人，管理并解决所有租期内的相关事宜。如果房产出现任何问题，我们将立即通知您，必要时将安排独立的专业承包商进行维护或维修。所产生的成本和费用都将从收取的租金中扣除。

## 租赁终止与续租

租赁终止前，我们会与当前租户进行沟通，询问他们是否愿意续租，并重新协商新的租赁协议条款。如果您或租户决定不再续租，我们将尽快开始重新为您的房产招租，以免房产空置造成损失。

如果选择**租赁与全面管理服务**，我们将依法代您发出终止租赁的通知，并安排与租户进行退房检查。

## 我们的营销策略

通过 Chase Evans 来营销您的房产，可以提高其在潜在租户中的曝光度，从而最大限度地提高您的租金收入。我们的营销策略综合运用了最前沿的市场认知、数据库资源以及线上和线下的营销渠道。

Chase Evans 拥有庞大的租赁申请者数据库，其中包括年轻的专业人士和留学生，以及定居伦敦多年的长期租户。多年来，我们与当地的雇主和外派中介也建立了紧密的合作关系，这使我们能够稳定地吸引企业租户，为您提供源源不断的潜在租户。

接受委托后，我们将为每个房间安排专业摄影，并创建 3D 虚拟导览，随后通过我们的所有营销渠道发布相关内容，以确保最大限度地提高您房产的曝光。我们将在 Rightmove、Zoopla 和 OnTheMarket 等主要门户网站上宣传您的房产。

Chase Evans 网站每月浏览量超过 20,000 次，并提供 24 小时在线客服支持，确保我们不会错过任何申请人的咨询。此外，我们还活跃于 Facebook 和 Instagram 等主流社交媒体。

另外，我们还将在办公室街边橱窗中展示您的房产，让路过的行人能够对您的出租房源一目了然。



# 了解出租流程

接受您的委托后，我们将会负责所有相关事宜，包括寻找租户、获取必要的租赁资质证明和文件，并确保租户顺利入住等。由于需要掌握大量的信息并理解相关法律，您需要对整个出租流程有所了解。

## 寻找合适的租户

在出租房产时，租户是否合适至关重要。租户的责任不仅仅是支付租金，更需要照看您的房产。

看房是房产营销中的直接销售环节。房地产中介在组织看房前后，会对申请人进行审核和资格认证，能使得整个过程更加高效和可靠。所有看房活动都有专人陪同，确保能够当面了解申请人并评估他们的情况。我们会回答他们可能提出的任何问题，听取想法，并讨论房租、租期和出价等细节。

我们会根据看房情况提供建设性反馈，并指出可能会影响租赁的潜在因素。

## 出价

我们将审查所有收到的出价，并尽快告知您。这意味着我们将获取尽可能多的关于申请人的信息，帮助您全面了解每个出价和申请人的情况，以便做出明智的决策。

在选择合适的租户时，您可能需要考虑的因素包括：

- 企业租户或个人租户
- 入住房产的租户人数
- 租户职业
- 入住日期
- 租赁期限
- 附加要求

我们将凭借丰富的经验为您提供建议，帮助您选择合适的租户。

## 背景调查

一旦您接受了租户的出价，双方就租赁条款达成一致，且租户支付了保留押金后，我们便会开始进行租户背景调查。每位租户、居住者和担保人都需通过独立专业机构的背景调查。

背景调查主要包括：

- 工作证明
- 前房东推荐信
- 信用历史检查
- 选民登记确认
- 租赁权 (Right to rent) 和签证检查

公司租户也必须通过背景调查，并且租赁必须以英国注册公司的名义进行。如果租户公司家喻户晓，则可免去背景调查。

## 起草租赁协议

我们将根据您和租户以及担保人（如有）之间协商的条款起草租赁协议，一旦各方就所有细节达成一致，我们将向您发送最终的租赁协议，供您阅读和签署。协议将明确相关各方的权利和义务。您必须理解整个协议的内容。如果您对其中任何内容感到疑惑及／或需要进一步的建议，请咨询律师或公民咨询处 (Citizens Advice)。

## 短期保证租赁 (AST)

短期保证租赁是英格兰最常见的租赁形式。租赁期限为 12 个月到 36 个月不等，包括 6 个月或 12 个月的提前中断条款。大多数租约为固定租期，也有少数情况下为不固定租期（滚动租约）。请注意，无论租期长短，法院不会在租期的前六个月内批准和执行占有令 (possession order)。

短期保证租赁的优势在于，在以下情况中，房东可根据第 21 条 (Section 21) 的规定获得占有令：

- 原租赁期限已满（不适用于周期性租赁）；
- 房东已提前至少两个月发出通知，说明需要收回占有权。

请注意，根据即将出台的法例，租赁形式和收回占有权的方法可能会有所变化。更多相关信息，请参阅我们的《租户改革法案指南》(Guide to Renters Reform Bill)。

## 约期转账

在租赁开始时，我们将要求租户设定租金约期转账。租金按月预付（另行约定的情况除外）。如果选择**招租服务**，租金由租户直接支付到您的账户。如果选择**租赁与全面管理服务**，租户通过约期转账向 Chase Evans 支付租金，我们将在扣除维护费或其他费用后，通过 BACS 转账将净收入转入您的账户（另行约定的情况除外）。

## 租赁押金

在租赁开始时，租户需预付相当于五周租金的押金（年租金超过 £50,000 的房产则需预付相当于六周租金的押金）以及首月租金。

根据《住房法案 (2004)》，押金必须存放在政府批准的公共押金平台上，也称为**租赁押金保护计划**。根据法律规定，房东或中介作为利益相关方保管押金，并向该计划支付年费，避免无法退还租户应付款项的风险。

## 租赁押金说明

在收取租赁押金后 30 天内，房东或中介必须向租户提供有关租赁押金保护计划的详细信息，包括：

- 所选计划的联系方式
- 房东或中介的联系方式
- 如何申请退还押金的流程
- 押金用途说明
- 争议解决方案

在租赁结束时，需检查房产和房产内物品。房东或中介需要与租户商定押金的退还金额。

约定金额应在达成协议后的 10 天内退还给租户。如果无法达成一致，押金保护计划可提供免费仲裁服务，帮助解决争议。

## 违反规定

如果房东未能保护押金，或未能在计划规定的时间内提供规定的信息，租户可以向当地法院提出申请。法院可要求房东或中介将押金退还给租户，或者通过计划保护押金。如果房东或中介违反法院命令，将被责令向租户支付三倍的押金作为处罚。

此外，如果房东未能保护押金并提供规定的信息，房东将无法在租赁结束时按照第 21 条 (Section 21) 的规定发出通知，依法收回房产。

# 了解出租流程（接上页）

## 盘点清单和入住报告

入住报告和盘点清单是房产状况的直观记录，记录了租赁开始时的房产状况。这些文件是租户入住前房产状况的证明。租户需要根据此次检查签署入住报告，该报告将在租赁结束时用于确定租户对任何损坏或遗失物品的赔偿责任（如有必要）。我们的团队会在租赁结束时，从租户的押金中抵扣任何此类费用，保护您的权益。

盘点清单列出了房产内的所有物品。在每次新租赁开始时，清点公司都会尽可能重复使用先前的盘点清单。通常情况下，一份盘点清单大约可用于五次租赁，之后则需要重新清点。

入住检查是对租赁开始前房产状况的总结，详细记录了墙壁、地板、门等设施的清洁度和总体状况。根据相关法律，我们无法重复使用之前的入住检查报告，因此房东需要承担每次新租赁的入住检查费用。

每次租赁结束时，同一家独立清点公司都会前往房产所在地进行退房检查。他们将使用最初的入住报告和盘点清单来比较租赁开始时和租赁结束时房产的状况。随后，他们会对比两份报告之间的差异，并制作退房报告来详细说明。退房报告将发送给我们的团队，作为从租户押金中扣款的依据。

为保证客观性，我们会聘请独立清点公司来进行入住／退房检查。因此，这些费用为估算费用，实际可能会略有出入。

## 租户入住前

在租赁开始前，房东必须完成下列事项。

### 钥匙

您需要为每位租户提供一套完整的钥匙，包括磁卡、门禁卡和遥控器等。如果由我们管理房产，为了安全原因与便于管理，您还需要为我们的房产管理团队提供一套完整的钥匙。

所有的钥匙、磁卡、门禁卡和遥控器都将列入盘点清单。租户必须在租赁结束时退还所有钥匙，否则换锁的费用将由租户承担。

### 公用事业费

更换租客时，我们会将您新租约的起止时间和相应时间点的仪表读数告知燃气、电力、水务公司以及当地政府。

若您目前住在该租赁房产内，您需要在搬家时告知燃气、电力和水务公司您的新地址，并提供最终的仪表读数。您还需要通知当地政府，结算最后一笔市政税。

租户行使租约期间，所有公用事业费和电视使用许可费均由租户承担。如果未处于租赁状态，则公用事业费由房东承担。请注意，空置房产仍需缴纳市政税。

## 税款

在英国，从出租房产获得的所有收入都受英国税法的约束。如需了解更多信息，请参阅我们的《租金收入纳税指南》（Guide to Taxation on Rental Income）。

我们建议所有房东就其税务问题征求独立税务师的意见，以便合法缴税，也同时避免多缴税款。请注意，Chase Evans 无法代表您进行报税。

## 费用

在保证服务质量的同时，我们尽力确保定价的竞争力和透明度。有关 Chase Evans 和第三方可能收取的所有费用的详细信息，请参阅我们的《业务条款与条件》（Terms and Conditions of Business）或《房东费用与收费》（Fees and Charges for Landlords）文件。



# 如何成为合规房东

为了遵守现行法律法规，房东需要履行一系列法律责任。在过去几年里，私人房屋租赁市场发生了重大变化。根据《租户改革法案》(Renters Reform Bill) 白皮书的规定，未来将出台更多的规定，以改善居住标准并保护租户。我们将随时更新讯息，以帮助您了解最新的法律要求。

## 符合安全标准

根据现行法律法规，您有责任确保您的房产不会引起严重的健康和安全风险。目前，房产是否满足标准，由房屋健康和安全评分系统 (HHSRS) 进行评估。为了符合这些标准，我们建议您采取以下行动：

- 在房产的每一层安装烟雾报警器；
- 在有煤炉或烧柴炉等固体燃料燃烧设备的房间安装一氧化碳探测器；
- 确保出租房产内所有家具和装饰品符合消防安全标准；
- 通过安装检查或便携式电器测试 (PAT) 确保任何电气设备可以安全使用；
- 安排军团杆菌测试，确保供水正常。

如有需要，Chase Evans 可帮助您选择可靠且值得信赖的公司来帮助您处理上述事宜。

## 电器和说明书

在租户入住前，您需要提供房产内安防系统、供暖系统、燃气设备、家电等所有电器的说明书。说明书应包括操作和安全说明。

## 许可证明

为了出租房产，您必须征得以下各方的许可，包括房产的所有合法业主、任何上一级房东/中介或产权人，以及您的抵押贷款银行。

### 租赁权许可

租赁前，您需要核对在英国土地登记处 (Land Registry) 登记的信息，并确保您已获得房产的所有合法业主的许可。我们将要求所有业主提供身份证明，并在租赁协议上签名。

如果您的房产是租赁的，您应联系上一级房东/中介或产权人，以确认您是否可以转租该房产，是否需要书面许可，以及是否有任何附带转租条件。

### 抵押贷款银行许可

如果房产办理了住宅抵押贷款，您在租赁前需要转换为买房出租抵押贷款。或者，如果您正在进行定期抵押贷款交易，您也可以选择向抵押贷款银行申请书面许可。获得此类许可通常需要支付较高的利率或费用，或两者兼而有之。

### 保险公司许可

根据法律要求，您需要通知保险公司您房产的出租情况。您可能需要购买足额的保险，涵盖建筑物、房产、内部物品以及公共责任，并遵守保险公司可能提出的条件。

我们建议您确保房东保险包括第三方责任险，便于将租户对房产造成的损失纳入承保范围。

## 地方当局租赁许可

当地政府可以对出租房产实施强制性、附加性或选择性的租赁许可要求。由于每个地区的许可证规定、申请流程和申请费用不尽相同，房东通常需要向当地政府了解是否有现行规定，并在租赁期间反复核实是否有新的规定。不过，Chase Evans 的服务涵盖此项，能够在您的房产需要获得此类许可证时及时通知您。

如果房产需要申请租赁许可证，您则需负责获取许可证并支付相应费用。若接受委托，Chase Evans 可代表您申请许可证，费用将仍由您承担。

## 多人共居租赁许可 (HMO)

如果您的租赁属于多人共居，则您必须持有相应的许可证。当出租房产内有三名或三名以上来自不同家庭的人员居住，并共享厨房或浴室等设施，则该出租房产被视为多人共居房屋。

如果您的房产属于多人共居房屋，则必须符合《HMO 房屋管理条例 (2006)》的规定。除了一般的房东责任外，您还需要确保房产不会过度拥挤，并配备足够的厨房和卫浴设施。

## 安全证书

在我们可以正式营销您的房产之前，您需要获取一些安全证书和报告，确保您的房产符合现行的法规。

## 能源性能证书 (EPC)

所有出租房产在营销前都必须获得能源性能证书。能源性能证书的有效期为 10 年，房东需要向租户提供副本。如果您未持有有效的能源性能证书，我们可以代您办理，费用由您承担。

近年来，政府一直致力于提高能源效率，逐步提高私人房产可接受的最低能源性能证书等级，目前最低能效标准 (MEES) 规定的等级为 E 级。预计到 2030 年，私人房产的能效等级要求会被提高到 C 或以上等级。

## 燃气安全证书 (GSC)

根据《燃气安全 (安装和使用) 条例 (1988)》，房东必须在整个租赁期间持有有效的燃气安全证书。房产内的所有燃气设备、管道和烟道必须符合规定，并且每年检查一次。

若您有需求，我们可以安排燃气安全中心 (Gas Safe Register) 的注册安装人员进行检查，并提供燃气安全证书。该证书的副本必须在租赁开始前提供给租户。

所有的安装、维护和安全检查必须由燃气安全中心的注册工程师负责。

## 电气安装状况报告 (EICR)

根据《私人租赁市场电力安全标准条例 (2020 England)》，房东需要确保在租赁期间，租赁房产内的每个电气装置每五年接受一次专业人员的检查和测试。检查范围包括任何不可移动的固定设备。报告必须在新租赁开始前或当前租赁期间检查后 28 天内提供给租户。

如果缺乏符合要求的电气安装状况报告，则租赁不可继续。房东有责任确保房产符合这一规定。如有需要，Chase Evans 可代您安排一切事宜，确保符合规定，费用由您承担。

## 提供给租户的信息

根据规定，我们将向租户提供房东的全名和地址信息，以及一份由政府发布的《如何租赁：英格兰租房清单》(How to Rent: the checklist for renting in England)。

该指南为租户提供了英格兰租房的实用清单，让租户了解租房前和租房期间的基本知识。

# 房产展示

在竞争激烈的市场中，精心呈现的房产必然会吸引更多的申请人，从而具备更大的竞争优势。潜在租户通常会迅速做出决策，因此您只有一次机会给他们留下深刻的第一印象。一些简单的措施，如重新粉刷和专业清洁，可以给房产带来外观和印象上的显著改善。

## 清洁与修复

根据租赁协议规定，租赁结束时，房产的状况必须与租赁开始时保持一致，因此我们建议您在租赁开始前安排专业清洁。如果需要，Chase Evans 也可以委托长期合作的清洁公司为您服务。

一些看似微不足道的修复可以加快房产招租的进程。仔细检查您的房产，修复任何明显的损坏或磨损，如漏水的水龙头、松动的门锁或灯泡。如有可能，用自然中性的颜色进行重新粉刷，会让房产更有吸引力。

## 装饰和家具

合适的装饰和家具可以帮助您在竞争激烈的市场中吸引更多租户，并缩短您的房产空置时间。只需几个简单的步骤，比如换上一套新的床品，就可以让人在线上或线下看房时感受到家一般的氛围。

配备全套家具或配备部分家具的房产都有其利弊。配备全套家具的房产会吸引年轻专业人士和新手租户。配备部分家具的房产更具灵活性，可以吸引更多类型的租户。

## 专业摄影

房产门户网站和房产中介网站对房产的第一印象起着至关重要的作用。因此，专业摄影和 3D 虚拟导览有助于从一开始就吸引潜在租户。

我们将安排对每个房间进行专业摄影，并创建 3D 虚拟导览以及户型图。这让潜在租户随时随地都能对您的房产有一个大致的了解，增加了实地看房的可能性。我们所有级别的服务套餐都包括这项服务。



# 租赁环节清单

以下是一份简明的清单，可以协助您按时而全面地完成出租房产的各项关键步骤：

## 在将您的房产投放到市场之前

- ☐ 准备烟雾/一氧化碳探测器和灭火毯（如适用）
- ☐ 获得必要各方（房产的所有合法业主、租赁人、抵押贷款银行和保险公司）的许可
- ☐ 确认是否已获得当地政府要求的租赁许可证
- ☐ 为您的房产购买合适的保险
- ☐ 获得所有法律要求的证书和报告等（见下文清单）
- ☐ 为专业摄影装饰布置房产
- ☐ 提供所有电器和设备的说明书

## 找到租户后

- ☐ 委托独立公司进行租户背景调查
- ☐ 协商租赁协议条款
- ☐ 通过政府批准的租赁押金保护计划登记押金

## 出租房产所需的全部文件

- ☐ 能源性能证书 (EPC)
- ☐ 燃气安全证书 (GSC)（如适用）
- ☐ 电气安装状况报告 (EICR)
- ☐ 由政府发布的《如何租赁：英格兰租房清单》
- ☐ 盘点清单和入住报告
- ☐ 地方当局租赁许可证（如适用）

## 租户入住后

- ☐ 安排转寄您的邮件（如适用）
- ☐ 记录燃气、电力和水务等公用事业的最终仪表读数
- ☐ 确保租户掌握所有的公用事业费信息
- ☐ 移交钥匙并确保每个租户都有一套完整的钥匙



## 办公室

### Strata Tower SE1

Head Office & Property Management  
T: +44 (0)20 3869 2191  
E: headoffice@chaseevans.com

### Canary Wharf Office

T: +44 (0)20 7515 1000  
E: canarywharf@chaseevans.com

### City & Aldgate Office

T: +44 (0)20 7247 3888  
E: city@chaseevans.com

### Docklands Office

T: +44 (0)20 7510 8444  
E: docklands@chaseevans.com

### Elephant & Castle

T: +44 (0)20 3869 2888  
E: elephantandcastle@chaseevans.com

### Greenwich Office

T: +44 (0)20 8853 8979  
E: greenwich@chaseevans.com

### Pan Peninsula Office

T: +44 (0)20 7536 7900  
E: panpeninsula@chaseevans.com

### Singapore Office

T: +65 6622 5570  
E: singapore@chaseevans.com.sg

### Hong Kong Office

T: +852 3975 2970  
E: hongkong@chaseevans.com.hk

### Kuala Lumpur Office

T: +603 2169 6174  
E: malaysia@chaseevans.com.my

### Dubai Office

T: +971 4 3197854  
E: dubai@chaseevans.ae

### Coming Soon

### Nine Elms Office

T: +44 (0)20 3869 0388  
E: nineelms@chaseevans.com

