

BENHAM^AND^NREEVES
RESIDENTIAL LETTINGS INTERNATIONAL

业主出租物业基本信息
(中文译本)

总公司
51-53 Heath Street
London NW3 6UG
电话: 020 7435 9681
电子邮件: info@brlets.co.uk
www.brlets.co.uk

我们的许多客户都采用我们的物业管理服务 - 他们发现这帮他们省去自己管理出租物业的麻烦 - 也是确保其业务有效运行的最简便之道。

但是，无论您决定如何规划您物业的出租及管理，所有业主都需要知道涉及的法律、财务和实际问题，因此我们编辑了这份有用的指南，为您提供帮助。

法律问题

同意出租

在出租物业之前，必须确认以下基本事项：

1. 如果您的物业涉及房贷，需先取得房贷贷款机构的同意。
2. 如果您的物业是租赁持有物业 (leasehold)，需先取得自由持有者 (freeholder) 的许可。
3. 通知您的保险公司您打算出租该物业。

租期类型

选择合适的租约将确保您在出租物业期间得到充分的保障。当然，我们每次在为您出租物业时，都会提供您建议哪种租约最合适。

1. 受保障短期租约 Assured Shorthold Tenancy (AST)

这是最常见的租约类型，适用于年租金低于 100,000 英镑的物业。承租人必须是个人或个人组成的群体，而不是公司。根据 1988 年住房法，承租人获得若干保障，但业主仍然有权在给予两个月通知的情况下（根据租约条款）重新持有该物业。

2. 合同或普通法租约 Contractual or Company Law Tenancy

此租约适用于年租金超过 100,000 英镑，且承租人是个人或个人组成的群体，但承租人不取得任何额外的法定保障。租赁双方只受租约条款的限制。合同租约不受 1988 年住房法的管辖，但需遵从其他法律规定，如 1977 年的清房保护法（这意味着必须取得收回楼宇令才能驱逐承租人）。

3. 短期租赁协议 Short-term Letting Agreement

此租约用于初始租期低于 6 个月的个案。承租人不取得任何额外的法定保障，租赁双方只受租约条款的限制。

4. 公司租约 Company Tenancy

此类租约的承租人为公司。该租约应列明居住于该物业的个人（被许可人）的姓名。该租约不取得任何额外的法定保障。

5. 期权金租约 Premium Lease

这是一种特别的公司租约，公司承租人基于税务考虑，选择事先支付整个租期的租金 - 该事先支付的款项称为“期权金”。在签订这种租约之前，您必须先咨询会计师，以便清楚理解这将如何影响到您自己的纳税情况。

通知

即使确立了初始租期，若要终止租期，您必须向承租人发出一份有效的通知或信件。如果不这样做，则意味着在初始租期到期后，租期将自动按相同的条款和条件以及租金支付安排继续执行，直到您向承租人发出有效通知，或承租人放弃占有物业为止。

能源性能证书 Energy Performance Certificate (EPC)

所有租赁物业依法必须具有一份 EPC（有效期为十年），以便显示物业的节能表现。业主必须提供准承租人一份 EPC 副本，且必须提供承租人一份副本。我们可以安排经由认可的供应商提供 EPC。

安全规定

业主依法有义务确保租赁物业的安全，适合承租人居住。不遵守有关规定的惩罚严重，可导致罚款甚至监狱服刑。因此，我们坚持要求业主确保遵守所有有关法规。

1. 燃气具安全

1998 年燃气安全管理规定要求，所有燃气具（包括燃气锅炉、热水器、天然气、煤炭和木柴燃炉、燃气灶台和烤箱）在承租人入住物业之前需进行检查，并每年进行检查，以确保合乎规定。该检查必须由燃气安全注册局 (Gas Safe Register) 认证的气体工程师来执行。不遵守这些法规属于刑事罪行，可处六个月徒刑，或高达 5000 英镑罚款。

我们可以安排注册的燃气安全工程师执行承租人入住前所需的初步检查，以及随后的年度检查，以确保所有文件保持最新。

2. 电气安全

1994年电气设备(安全)管理规定要求, 物业内的所有电气设备必须符合安全, 没有导致人身伤害或死亡的风险。

我们可以安排合格的电工, 为您的物业进行电器安全检查 Portable Appliance Test (PAT)。

3. 烟雾报警器

依据建筑法规, 自1992年6月起完工的物业, 每层楼必须安装主电源控制的烟雾探测器和报警器。我们并建议您安装一氧化碳探测器。

4. 家具和装饰用品防火安全法规

出租物业内的所有家具都必须符合1988年家具和装饰用品(防火)(安全)法规及其后的修正条例。有关法规适用于沙发、床、床头板、家具罩、靠垫和枕头, 以及其他物品。窗帘、地毯、床单、被子和床垫套不包括在内。在1950年之前生产的家具豁免于外。

财务问题

1. 租金

我们将根据租约为您代收租金。这将存入您指定的银行帐户, 通常在收到承租人过户资金的三个工作日内存入。您可以在线登入您个人的安全帐户, 随您方便查看您的所有报表。您可以在线注册使用我们的短信服务, 它会在租金存入您的帐户后立即通知您。

2. 押金

我们将持有相当于6个星期租金的押金, 并依适用情况, 遵照“住房法”登记租房押金保障计划 Tenancy Deposit Scheme (TDS)。较大的企业承租人通常提供担保信而非押金。

3. 税金

在英国的所有物业租金收入都须纳税。您必须使用自我评估退税表向税务局申报所有租金收入。如果物业是共同拥有, 那么该物业的每个拥有者都须分别申报其退税。

您必须就出租物业所得的利润缴纳所得税 (Income tax), 不过您可以运用一些可扣除的免税项目来降低您的课税额度。它们包括房贷利息、出租及管理费、保险、地租及服务费、法律及会计费用、维修、维护及重新装修费, 以及对提供家具的物业所给予的磨损及耗损免税额。按税务局规定, 我们必须提供所代表的任何业主的收入详情。我们建议您咨询会计师, 获取专家意见。

海外业主

根据1988年的所得税与公司税收法案和1995年的(非居民)土地所得课税条例, 即使您不在英国居住, 您在该国所得的租金都须向英国政府缴税。

我们依法必须在代您收取的租金中, 扣除适当比率的税金, 并遵照非居民业主计划, 将其支付给英国税务海关总署。我们必须这样做, 除非获得他们的书面授权, 指明可以将全部所得不扣税支付给您。如果在物业出租期间您居住在英国国外, 那么您必须填妥适当的税务表格, 并寄送至英国税务海关总署。我们可以按您要求提供您这种表格的副本。或者, 您可以浏览至 www.hmrc.gov.uk/cnr/nr_landlords.htm 网站获取更多信息并下载该表格。

4. 费用

费用是指在介绍一个新的承租人, 以及在初始租期到期后, 任何重订租约、续约、按旧约延期、或订立新租约所应支付的款项。请参阅我们的条款和条件以了解全部细节。

为承租人迁入做好准备

1. 清点和登记程序

根据“住房法”, 在承租人迁入之前必须提出完整的清点清单, 列出物业内的项目内容及其状况。如果您还没有这份清单的话, 我们可以为您准备您物业的完整清单。

该清单将列明在承租人迁入前, 该物业以及其内容的状况。如果在租期期满时出现纠纷, 这可为您提供保障。租期期满时, 该清单将作为依据来清点检查物业的状况。

重要的一点是, 持有可提供支持的文件和证据, 以便在租期期满时可以在押金中扣款。这意味着, 专业的清点程序, 以及迁入和迁出前的检查报告十分重要。没有这些文件, 承租人依法有权对所提的扣款要求提出异议。作为服务的一部分, 我们可为您安排专业的清点人员, 在承租人迁入物业时进行检查登记, 以确保您合乎所有要求标准。

2. 移交钥匙, 承租人入住

如果我们持有钥匙, 我们可将钥匙在迁入当日交给清点人员或承租人。我们还会提供承租人物业管理负责人的详细联络资料。

3. 公用事业帐单

承租人通常负责支付公用事业帐单，如煤气费、电费、水费、电话费，以及市政税和电视牌照税。在新承租人迁入时，您必须告知公用事业公司，并提供他们租期开始当日的水电表读数。您还应该通知地方议会，承租人将接手负责缴纳市政税。

租期期满时，承租人必须通知公用事业公司和地方当局。您也需要通知有关公司，在承租人迁出后直到新承租人迁入前，您将接手负责支付服务费用。

如果我们为您管理物业，那么我们会代您执行这些事项。

维护您的物业

您除了对承租人负有合同义务之外，也负有物业的维护责任。您当然也会希望您的物业保持良好状况，以便维持和提高其价值。

我们可以帮您分担作为业主所涉及的日常问题的压力。如果您采用我们的物业管理服务，我们将为您专门指派一位物业经理，负责管理您的物业。

我们的物业经理能处理您的所有需求，从收取租金到安排维修、联系公用事业公司、代您支付服务费、提供法律或税务问题咨询，让您得知有关的最新立法。

1. 保养和维修

我们与值得信赖的承建商有长期合作关系，为我们所管理的物业进行维修和保养。我们确知他们会按高标准来执行工作，并符合目前的建筑法规。我们深知，如果承租人向我们反映有问题时，迅速作出反应有多么重要。因此，我们的承建商每周 7 天，每天 24 小时随时待命。

业主通常不可能留在物业内等承建商进门，因此我们为客户提供代管钥匙的服务，帮您安全的保管钥匙，并安排承建商进入您的物业执行维修或保养。这也让我们能在发生紧急情况而联络不到承租人时，得以进入您的物业。

2. 物业现场检查

我们还可以对您的物业进行定期现场检查，以确保一切妥当。您的专属物业经理会每年进行一次现场检查，确保该物业得到妥善照顾。在现场访问后，我们将发给您一份完整报告，列出任何可能需要进行的工作细节。

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）往往要求高标准的服务，而这可能很耗时才能满足。这是为什么很多客户认为我们的物业管理服务极具价值的原因。事实上，许多公司都坚持只租用有管理的物业给他们调派地区工作的员工。

您可以对我们的充分专业性完全信赖；我们是一家具有正式执照的经纪，所以您大可以放心您的金钱时时得到保障。我们是住宅租赁经纪协会 Association of Residential Letting Agents (ARLA)、租房押金保障计划 Tenancy Deposit Scheme (TDS) 及地产经纪申诉专员组织 Ombudsman of Estate Agents (OEA) 的会员。我们所有的工作人员都经过充分培训，并遵从严格的实践准则和行为准则来营运。我们并有一个独立仲裁和纠正的正式投诉程序。

我们有 50 多年经营出租物业的经验，期间管理程序不断改进趋于完善。您在任何其他租赁经纪都找不到这种水平的经验。所以，您将不只获得一流的服务，在您出租物业时，可以完全放心。

我们将：

- 提供单一的联系点 - 一位专属的物业经理将处理有关您物业管理的所有事宜
- 安排所有相关的法律检查（燃气安全、电气安全等）
- 收取租金
- 安排转移公用设施服务
- 提供保管钥匙服务
- 安排支付帐单
- 安排维修和保养
- 提供 24/7 应急服务
- 进行年度物业现场检查
- 进行全面清点，并处理迁入和迁出登记程序
- 在转换租约之间的空置期管理物业

注一 本内容所述之租赁条例以英国法律为基础及准则。

注二 此乃中文译本，如有异议，均以英文版本为准。