

租客权利法案更新 – 2025 年 4 月

《租客权利法案》(RRB) 提議對私人租赁市场進行重大改革。該法案在議會中快速取得進展，已经通过了下议院。现在，普遍预计它将从今年春天开始生效。

虽然该法案为租客提供了更多灵活性，但房东在收回物业和年度租金上涨方面仍保留必要的保护。该法案旨在“平衡双方的权利”，预计将为租客和房东双方提供更大的长期保障。

该法案的关键部分包括;

- 廢除第 21 條通知 (Section 21 notices)，以及結束 Assured Shorthold Tenancies (AST)。
- 默认情况下，租赁将变为定期租赁 (periodic tenancy)，租客可以随时提前 2 个月发出通知终止租约。
- 租金支付/收取仅限于提前一个月。
- 通过第 13 条通知 (Section 13 notice)，租金上涨限每年一次 (从上次上涨之日起 12 个月)。
- 租客可以通过一级法庭 (First Tier Tribunal) 对被视为高于市场的租金上涨提出质疑。
- 双方协议的租金不能高于挂牌价价格。
- 租客有权要求饲养宠物，房东并且不能无理拒绝该请求。
- 房东将被禁止歧视接受福利或有孩子与他们同住或孩子会探访房子的租客。
- Awaab 法規 (Awaab's Law) 將適用於私人租赁市场 (PRS)，而不僅僅是社會住房。
- 体面房屋标准也将适用于私人租赁市场 PRS。
- 房東需要註冊 Landlord Redress Scheme 以及登記 PRS 資料庫。
- 需要向所有租客提供書面租賃合同。

作为您值得信赖的租赁代理，仲量联行已经采取措施为即将到来的变化做准备，并已成功指导数千名客户度过之前的法律变更，上一次法律变更是 2015 年的租客费用禁令。我們將與您合作，努力確保您的需求得到滿足，並在即將到來的變化引入后，最大限度地減少任何擔憂。

以下是目前预期的时间表和主要变更摘要。我们还回答了客户和合作伙伴提出的一些关键问题。





这会影响所有的租赁物业吗？

绝大多数是的。大多数房东将房子出租给个人，年租金低于 100,000 英镑，使其成为保障性租约（Assured Shorthold Tenancy - AST），因此这些变更将适用于英格兰的大多数房东。将房子出租给公司租户或年租金超过 100,000 英镑的房东将继续豁免，因为该法案不适用于公司租约或合同租约（非 AST 租约）。

这将于何时生效？

一旦法案通过成为法律，它将立即适用于所有新的和现有的租约，立即将所有租约转变为滚动周期性结构。应当注意的是，现有租约中关于未来租金上涨和/或中止条款的条款将完全失效，因为新法律将优先适用。

我的租客可以在我的物业中住多长时间？

如上所述，租约将不再有固定的结束日期，并将无限期延续，直到房东或租客发出有效的通知为止。租客将享有至少 12 个月的保护期。

如果我需要收回我的物业，会怎样？

目前的第 21 条通知（Section 21 notice）将不再存在，将被现有的（基于证据的）第 8 条通知（Section 8 notice）框架所取代。如果房东需要出售或自己或直系亲属入住，可以在租约开始八个月后发出四个月通知期的新通知。房东必须准备好并能够提供需要收回物业的证据，并且在通知期满后的十二个月内禁止将其物业作为租赁物业进行市场推广。这些要求旨在确保发出的通知是合法的。目前尚不清楚如何要求或提供此类证据。

一般的中止条款

租客在入住后的任何时候都可以给房东两个月的通知。虽然这并不理想，但搬家的成本、时间和精力意味着很少有租客会有兴趣搬迁，预计他们会像现在一样保持不变，只有在环境需要改变时才会搬家，所以房东不必太担心这一点。

除了上述房东通知规定外，房东只有在租客违反租赁合同的情况下才被允许发出通知。[在英文版“viewed here”可以查看涵盖违规行为的通知清单。](#)

租金支付和欠租

所有租金将仅按月支付。禁止预付款租金。仲量联行的调查和流程确保 97% 的仲量联行客户租金在到期日后三个工作日内收到。

租客欠租达到三个月后，房东能够发出四周的通知。

对于学生和海外租客呢？

同样适用。尽管普遍认为学生市场风险较高，但目前法案中并没有豁免条款。我们的申诉专员正在积极寻求进一步审查这一问题，但目前建议房东考虑未来的租金保护保险政策或要求租客有本地担保人，以获得额外的保障和安心。

广告和租金上涨

在进行市场推广时，房东将不能接受超过广告物业价格的租金报价或投标。

房东将能够使用第 13 条通知（Section 13 notice）每年提出市场租金上涨，提前两个月通知租客。如果租客认为租金上涨超过市场价值，可以通过初级法庭服务（First-Tier Tribunal Service - FTT）对上涨提出质疑。

FTT 不能将租金增加到超过房东提议的金额，但如果认为适当，可以裁定较低的金额。增加后的租金将从裁决日期（或 FTT 设定的任何日期）起支付，关键是不会追溯到第 13 条通知到期日。目前尚不清楚裁决需要多长时间，但报告显示可能长达六个月。

宠物

房东不能再合理地拒绝宠物，但可以要求租客购买适当的宠物保险。房东的买房合同如果禁止养宠物可能被视为合理拒绝的理由。

惩罚和罚款

首次违规最高罚款 7,000 英镑，重复违规最高罚款 40,000 英镑。