

# 房产管理

## 第一步

### 准备入住

一旦您的出价被房东接受并完成背景调查,您的房产经理将向您介绍自己并提供详细的联系方式。若您同意,他们将开始为您做搬入准备。该过程包括开展您在出价时经协商的各种事项、组织专业的清洁工作,并确保所有必要的合格证书齐全。



## 第二步

### 入住

从租期开始,您的房产经理将随时为您解决任何疑问,并向您提供非正常工作时间承包商的详细信息。在收到财产清单和入住信息后,我们会征求您的同意,告知供应商和市政委员会最新情况,并向您提供有关公用事业供应商及媒体套餐方案的信息。



## 第五步

### 上门拜访

每年至少两次上门拜访。拜访的目的是报告房产的构造,我们无意侵扰您的隐私。拜访报告将提供给房东,让他们提出任何可能的顾虑。如您认为房产存在我们需要特别关注的问题,若您能在我们拜访前告知我们,将不胜感激。如出现任何问题,请告知您的房产经理。



## 第三步

### 您的责任

一旦您搬入新的住宅,您的房产经理将作为主要的联络人为您解决相关疑问,包括任何维修问题。作为承租人,您有责任告知我们有关房产的任何问题,以便我们提供必要的协助。



## 第四步

### 日常维护

问题上报后,如果我们经认证的的安全承包商需要登门拜访,我们将联系房东取得指示,并同您安排合适的时间。抵达房产后,可能需要报价,这需要得到房东同意。可能会当时就开展工作,或安排再次上门。

# 词汇表

<b>ARLA</b> 住宅出租代理协会 (Association of Residential Letting Agents, 简称ARLA) 是英国一家出租代理专业监管机构。	<b>固定装置和配件</b> 指房东在房产内的所有固定装置、配件、家具、物品、地板、天花板或墙面涂料。	<b>财产清单和财产状况明细表</b> 在租赁开始前由独立的清单管理员起草的文件, 有关固定装置和配件的逐项详细报告, 包括其状况和房产的外观状态	<b>在结束租赁时腾空地方并承担该过程的全部成本。</b>	<b>承租人</b> 根据租赁协议的约定条款租赁房产的个人或公司。
<b>中断条款</b> 可写入租赁协议的条款, 允许承租人或房东在固定期限结束前终止合同。	<b>家具齐全</b> 指房产提供所有家具。多数房产都会提供大型家用电器。	<b>连带责任</b> 每个人都有履行义务并支付所有需个人和共同承担的费用和成本。	<b>配备部分家具</b> 配备部分所需家具的房产, 多数出租房产提供大型家用电器。	<b>租赁期</b> 承租人向房东租赁房产的整个期间。
<b>清算资金</b> Knight Frank 账户在收到款项的第二个工作日将其视为清算资金。	<b>燃气安全记录</b> 由授权的 GasSafe 注册工程师进行的年度燃气安全检查。需在承租人入住前向他们提供每年更新一次的燃气安全记录。	<b>了解您的客户 (KYC)</b> 检查其是否遵守有关反洗钱的相关法规。	<b>便携式器具测试 (PAT)</b> 对房产内的电器进行测试, 确保全部电器的安全。	<b>租赁协议</b> 房东和承租人以书面合同形式规定的租赁条款 (含租金), 包括原租赁协议的任何延期或续约。
<b>佣金</b> 我们出租房产的报酬, 按租金的百分比时间。在租期时间内, 房东需向 Knight Frank 支付佣金。	<b>担保人</b> 同意就承租人无法承担的任何损失、损坏、成本或其它费用向房东提供担保并赔偿的人, 这是其在租赁协议中需承担的义务。	<b>房东</b> 作为永久产权人或租赁人拥有出租房产的合法权利的的个人或公司。	<b>房产</b> 是指并包括属于房东的建筑物、边界、围墙、花园和附属建筑物的某个或多个部分, 除非在租约中被明确排除在外。若租赁大型建筑物的一部分区域, 则房产包括通用通道和设施。	<b>租赁押金计划</b> Knight Frank 是租客押金保护计划中的成员, 该计划由租客押金计划 (TDS) 管理。若 Knight Frank 持有押金, 我们将根据TDS条款持有押金。
<b>公司租赁</b> 租赁给公司而不是个人。	<b>主租契</b> 陈述房东对其上级房东所作承诺的文件。若承租人事先知道载于主租契中的承诺, 则这份文件对其具有约束力。	<b>地政局</b> 保存土地所有权记录和房产抵押贷款等费用信息的政府机构。	<b>租赁权</b> 为确定承租人在英国的租住权所进行的检查。	<b>地契</b> 描述房产、所拥有土地与相关权利和条件的文件。
<b>同意出租</b> 房东需确保承租人、租赁人、永久产权人、共同所有人、贷款人、承保人或上级房东同意出租。	<b>定金</b> 限时锁定房产并将其从市场下架的费用。此费用将在房东接受出价后收取。	<b>发售</b> 开始向客户发放房产广告。可通过互联网门户 (如 Rightmove、OnTheMarket)、印刷制品、社交媒体和手册等形式进行。	<b>背景调查</b> 检查承租人、准许居住者和担保人的信用、收入和先前房东证明的过程。	<b>公用事业</b> 指通常由多家供应商向房产提供的水、燃气和电力等服务。
<b>承包商</b> 受雇于 Knight Frank 的个人或公司, 从事特定项目。	<b>住房卫生安全评级系统 (HHSRS)</b> HHSRS 是评估英格兰与威尔士住宅房产卫生安全风险的官方程序。	<b>租赁权</b> 固定时期内在房产内居住及占有房产所在土地的权利, 通常为 99、125 或 999 年。	<b>背景调查费</b> 进行背景调查的费用。	<b>增值税</b> 所有费用均按现行税率征收增值税。
<b>押金</b> 在租赁期间, 代理或房东以利益相关者身份持有的款项, 以防承租人未能履行租赁协议条款。	<b>多人合租 (HMO)</b> 若房产由三位及以上来自不同家庭的承租人租赁, 房东须办理某些手续以遵守法律。	<b>地方当局</b> 负责区或镇内所有公共服务和设施的官方组织。他们收取市政房产税。	<b>续约选择权</b> 经房东同意, 承租人选择将租约延长一段固定期限。	<b>零押金担保 (ZDG)</b> “零押金担保”通过 Zero Deposit (ZD) 平台进行销售, 由 Great Lakes Insurance SE 提供, 承租人可 (选择) 购买, 用于替代押金, ZD 为 Global Property Ventures 有限公司的商标名。有关 ZDG 的条款和条件详见由 ZD 向房东和承租人提供的 ZDG 文件。
<b>损坏费用</b> 租赁到期时, 承租人因造成损坏或未能履行租赁协议条件而支付的费用, 将从退还给承租人的押金中扣除。	<b>清单管理员</b> 由房东或代理代表房东指定的个人或公司, 在租赁开始前编制财产清单和财产状况明细表, 并在租赁开始以及租赁终止时进行相关检查。	<b>非本地居住房东 (NRL)</b> 一年内在国外居住六个月以上的房东。	<b>租金</b> 承租人在租赁期间向房东支付的总金额, 通常不包括公用事业费和市政房产税。	
<b>能效证书 (EPC)</b> 显示房产能源效率的证书。该证书可表明燃料费金额, 提供两张图表: 能源效率与环境影响。每项评级从 A 级到 G 级 (A 级为最佳), 有效期为十年。目前出租 F 级或 G 级房产属于违法行为。		<b>通知</b> 根据租赁协议送达房东或承租人。	<b>利益相关者</b> 指持有押金的人 (通常为 Knight Frank); 只有在租赁结束时, 经房东和承租人书面同意, 才能对押金进行扣除。	
		<b>居住者</b> 指获房东或承租人授权居住在房产内的任何人。居住者不享有承租人权利; 从法律的角度来讲, 承租人有责任	<b>以合同为准</b> 在交换合同前, 条款不具有法律约束力。	
			<b>上级房东</b> 拥有房产权益的人, 在房东对该房产的租赁到期时, 其有权占有该房产。	