

# 健康住房标准

出租房屋健康住房标准于2019年7月1日正式成为法律。政府希望通过改善出租房屋的质量(更温暖和干燥)，以保障租户的健康和保护房东的资产。

2020年12月1日起

房东必须就任何新的、变更的或续签的租赁协议提供一份声明，描述目前对健康住房标准的遵守情况。

2021年7月1日起

私人房东必须确保其出租房屋在新租约或续租租约生效后90天内达到健康住房标准。

## 健康住房标准涵盖以下五个方面：



### 供暖

- 出租房屋都必须安装一个或更多的固定暖气设备，可直接为主客厅供暖，使客厅温度不低于18°C，并能够全年维持这一温度



### 保暖隔热层

- 从2019年7月1日起，所有出租房屋的天花板里面和地板下面只要有可能都必须安装保暖隔热层
- 2016年7月1日之前安装的现有天花板保暖隔热层的厚度应至少达到120毫米。地下隔热层的R值应至少为1.3



### 通风

- 所有卧室、餐厅、客厅和厨房都必须至少有一扇门或窗户(包括天窗)与室外连通，其总面积必须至少为建筑面积的5%
- 所有厨房和浴室必须有一个向外部通风的抽风机



### 防潮排水

- 出租房屋必须具备有效的排水系统(包括排水槽、落水管和排水沟)，可排走雨水、地下水及以便从屋顶排水
- 如果有封闭式底层地板，在合理可行的情况下则必须安装地面防潮层



### 防止漏风

- 房东必须对墙壁、天花板、窗户、地板和门上任何不合理的缝隙和洞进行填补或堵塞，以免产生明显的漏风
- 除非租客和房东另行约定，否则必须封闭开放式壁炉



## MICHAEL CHAN (陳永泰)

M 0278 234 888 T 03 377 0377

michael.chan@harcourts.co.nz

142 Sherborne Street, St Albans

www.michaelchan.co.nz

Licensed Agent REAA 2008

**Harcourts** Holmwood



# 2020年《住房租赁法修正案》

《住宅租赁法修正案》最近于8月21日通过并成为法律。

随着该法案的通过，租客现在有了另一层的保障。以下是改革的主要内容：

2020年8月12日起



- 房东在12个月内只能上调一次租金(目前为6个月)。而且房东只能以定价出租房屋，不能竞价。

2021年2月11日起



- 房东如要终止租约，需符合以下理由及给与租客相关的通知期：
  - 提前14天通知：警察对租户殴打房东或他们的家人的行为提出了指控(适用于定期和不定期租约)
  - 提前63天通知：房东或其家人需要该物业自住(只适用于不定期租约)
  - 提前90天通知(只适用于不定期租约)：
    - 1) 房东打算将该出租房上市；
    - 2) 房东打算对该出租房进行大规模翻新或
    - 3) 房东打算将出租房的使用改为商业用途
- 房东如非以上理由要终止定期或不定期租约，可向租赁仲裁庭提出申请。例如：在90天内已向租户三次个别发出有关反社会行为的通知或在90天内已三次通知租户他们拖欠了至少五个工作日的租金。



- 定期租约将自动转为不定期租约，除非双方同意延期、续约或者解约。租户可以无需任何理由在最少28天的(现为21天)通知期后终止不定期租约。



- 当租户要求对出租房进行较小的改动并自行负责相关费用，房东必须给予许可。(所谓较小更改例如安装儿童保护装置以及窗帘等。)



- 无论是定期租约或不定期租约房东需要考虑所有转租的请求，不能无故拒绝。如果租赁协议禁止转让，该条款则无效。



- 租赁仲裁庭的管辖和行政权得到扩大。例如该庭可以在听证会中判处最高10万(现为5万)纽币的罚款。

## CAROLINE REGISTER

M 027 509 3121 T 03 366 6577  
caroline.register@harcourts.co.nz  
74 Edgeware Road, Edgeware Village  
www.holmwood.co.nz

Licensed Agent REAA 2008

**Harcourts** Holmwood

