

# 2026年3月1日租赁法规变更：**租客指南**



## 2026年3月1日起，租赁法规有哪些变化？

2026年3月1日起生效的新租赁规则：

- › 强化租客权益保护
- › 变更房东终止租约的规则
- › 建立全国性租金管制体系

本次变更仅适用于2026年3月1日及之后签订的新租约。现有租约的规则保持不变。

## 根据新规，我能在租住的房屋中居住多久？

租住保障权（Security of Tenure）是您得以继续租住该房屋的权利。您在以下的情况下，享有该权利：

- › 您已在该房产中连续居住满六个月；且
- › 您的房东在此期间未向您送达有效的终止租约通知。

所有房东均可在租约生效后的六个月内，以任何理由终止租约。六个月后，您的房东仅可依据特定法定事由终止租约。具体事由取决于：

- › 您的租约开始时间；以及
- › 您房东的名下有多少份租约（适用于2026年3月1日起签订的新租约）。

### 2026年3月1日起 签订的租约

您将享有最低6年的租期保障（称为“最低租期保障”）。但房东可在以下情况下随时终止租约：

- › 您违反了租约义务。
- › 该房产不再适合您的居住需求。

**若您的房东有4份或以上租约（或是公司）：**则房东仅可在以上2个情况下终止租约。

**若您的房东有1至3份租约：**除以上两条外，房东还可基于以下额外理由终止租约：

- › **在6年最低租期保障内：**
  - › 若房东需出售房产以避免重大财务损失或其他困境。
  - › 若房东或其直系亲属需要入住该房产。
- › **在6年最低租期保障结束时：**
  - › 若房东或其家庭成员需要入住该房产。
  - › 为出售该房产。
  - › 为进行重大装修改造。
  - › 为改变该房产用途。

### 2026年3月1日前 签订的租约

房东可随时基于以下6种理由终止租约：

- › 您违反了租约义务。
- › 该房产不再适合您的居住需求。
- › 若房东或其家庭成员需要入住该房产。
- › 为出售该房产。
- › 为进行重大装修改造。
- › 为改变该房产用途。

**此规定统一适用，与房东持有的租约数量无关。**

### 2022年6月11日前 签订的租约

在Part 4租期或续期Part 4租期结束时，您的房东可以不限任何理由终止您的租约。并非受限于上述6条、适用于2026年3月1日前签订的租约的特定理由。

# 关于租金上涨有哪些最新规定？

自2026年3月1日起，新的全国性租金管制体系将适用于所有私人住宅租约以及学生专用宿舍（SSA）。根据此体系规定：

- 租金每年仅可上涨一次，最高涨幅为2% — 或按通胀率计算（以两者中较低者为准）。通胀率以消费者价格指数（CPI）为准。
- 对于2026年3月1日之后签订的私人住宅租约：**在特定情况下，允许将租金重置至市场水平。这些情况包括：
  - 新租约开始之时（但需满足以下情况：因上一租户主动退租、上一租户违反租约义务或房屋不再符合其需求而导致的租约终止）。
  - 在6年租赁周期（最短租期）结束时。
- 对于2026年3月1日前签订的现有租约：**不允许重置为市场租金。

## 例外情况：

- 对于2025年6月10日之后 开工的新公寓及社会保障署（SSA）项目：**年度租金涨幅可随消费者价格指数（CPI）调整，且不受2%的上限限制。
- 学生宿舍(SSA)的市场租金重置：**自2029年3月1日起，每3年仅允许操作1次。
- 核准住房机构及成本租金租约：**国家租金管控规则不适用。

租约类型	允许的年度涨幅	市场租金重置
<b>2026年3月1日前</b> 签订的私人租约	2% 或通胀率（CPI），取两者较低水平	不允许
<b>2026年3月1日后</b> 签订的私人租约	2% 或通胀率（CPI），取两者较低水平	新租约开始时允许，但“无过错终止”后除外。 在6年租赁周期结束时允许。
<b>新建的私人公寓</b> （2025年6月10日后开工项目）：	与通胀（CPI）持平。 <b>无</b> 2%涨幅上限。	新租约开始时允许，但“无过错终止”后除外。 6年租赁周期结束时允许。
学生专用住宿（SSA）	2% 或通胀率（CPI），取两者较低水平	自2029年3月1日起，允许每3年调整1次。
<b>新建的 SSA</b> （2025年6月10日后开工的项目）	与通胀（CPI）持平。 <b>不受 2%涨幅上限</b> 限制。	自2029年3月1日起，允许每3年调整1次。

## 需要更多协助？

爱尔兰住宅租赁委员会（RTB）负责监管全国租房行业。若房东违反租赁法规：可向 RTB 申请争议调解，或对房东的行为发起调查处理。

详情请访问：[rtb.ie](http://rtb.ie)

