



租户享有权利！

新南威尔士州租房简介

在澳大利亚新南威尔士州租房时您享有的法律权利概述。

本资料单由新南威尔士州租户联盟[Tenants' Union NSW]以及租户咨询与倡导服务网络[TAAS]的租户权益倡导者撰写。译文已由专业翻译人员审核。如需更多信息和视频，请访问我们的网站 tenants.org.au

如果您需要关于作为租户所享有的法律权利的建议，请联系您当地的租户咨询与倡导服务 [TAAS]。如需查找您当地的[TAAS]联系信息，请访问 tenants.org.au/get-advice。您当地的[TAAS]是一个独立的非政府组织，提供免费的信息、建议和租户权益倡导。

如果您需要口译员，请拨打口笔译服务处[TIS]的电话 13 14 50，并要求他们联系您当地的[TAAS]。或者，您可以使用[TAAS]的在线联系信息，请他们在有口译员陪同的情况下给您回电。

您还可以从公平交易局[NSW Fair Trading]获取租赁建议，该机构隶属于新南威尔士州政府。请访问 nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading 或致电 13 32 20 联系该机构。

最好对您与房东/中介之间发生的事情保留书面记录。同时也要保留您的租赁协议或租约[lease]、房屋状况报告[condition report]、收据、信件、电子邮件和物业照片。

房东向房产中介[real estate agent]支付费用来管理物业。请记住，中介是为房东工作的。

新南威尔士州的租赁法律有哪些？

新南威尔士州对租赁有具体的法律。大多数住宅租赁受《2010 年住宅租赁法》和《2019 年住宅租赁条例》的管辖。某些租户（如寄宿者和单间租客）不受《住宅租赁法》的保护——见下文。

《住宅租赁法》适用于：

- 拥有书面或口头住宅租赁协议（也称为租约 [lease]）的私人租户

- 社会住房租户[social housing]——包括公共住房 [Homes NSW]、社区住房和原住民住房办公室。社会住房租户在法律下享有某些特定的权利和责任。
- 在土地租赁社区[land lease community]租房的人

《住宅租赁法》不适用于：

- 寄宿者和单间租客 [boarders and lodgers]
- 没有书面协议的转租租户
- 在[land lease community]中租赁场地的房主
- 受保护的租户[protected tenants]——一类特殊的租户
- 老年服务机构、短期照护、养老院、退休村居住合同和医院
- 酒店、汽车旅馆、服务式公寓和背包客旅舍
- 临时住宿，例如避难所[refuge]和危机住宿；长期度假公园协议；不超过 3 个月的短期租赁住宿，且不是您的主要居住地，例如通过[Airbnb]的度假出租。
- 主要用于商业、贸易、职业或农业的场所
- 某些其他特殊安排。

如果《住宅租赁法》不适用于您的情况，本资料单的某些部分可能不适用于您。如果您不确定，请联系您当地的[TAAS]寻求建议。

什么是 [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]?

新南威尔士州民事和行政仲裁庭[NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]是一个独立的法律机构，有权裁决住宅租赁中房东与租户之间的争议。NCAT 不是一个正式的法庭，但其决定具有法律约束力。[NCAT]可以对押金、驱逐、维修、宠物和租赁的其他方面做出裁决。在[NCAT]听取案件并做出裁决的人被称为[Tribunal Member]。

[NCAT]尝试使用通俗易懂的语言和简单的流程。作为租户，您通常需要代表自己出庭。为了尽可能提高胜算，请清楚地陈述您的经历，并提供证据支持。

如果您需要口译员，请在您的申请表上注明，或者在收到开庭通知时告诉[NCAT]。[NCAT] 将免费提供口译员。口译员不代表您，也不能给您建议，他们的工作是确保所说的一切内容被准确翻译。

当您第一次去[NCAT]时，您会被鼓励尝试与房东/中介达成协议——这被称为调解[conciliation]，届时可能会有调解员来协助。

如果您未能达成协议，那么[NCAT]将根据您和房东提供的证据，依法对争议做出裁决。您需要提供诸如照片、书面声明、报告、电子邮件副本等证据。

如果您收到关于[NCAT]听证会的通知[notice of hearing]，您始终都应当出庭，即使房东说您不需要出庭。如果您不出庭，可能会在您缺席的情况下做出裁决。

如果您需要出庭[NCAT]，最好先向您当地的租户咨询和倡导服务[TAAS]寻求建议。

开始您的租赁

在申请租赁住房和开始租赁关系时，您拥有权利和责任。房东/中介必须遵守规定并向您提供某些信息。在开始租赁之前，检查物业非常重要。

您必须获得一份住宅租赁协议[**residential tenancy agreement**]，通常称为租约[**lease**]。租约通常是书面形式，但也可以是口头的。大多数房东使用标准租约。租约是具有法律约束力的合同。最好花时间阅读租约——注意任何被划掉的部分或额外条款。可以添加您和房东都同意的其他条款，前提是这些条款与《住宅租赁法》或其他任何法律都不冲突。

在大多数情况下，签署租约后，您将被要求提前支付两周的租金和一笔押金[**bond**]。押金的金额最多只能是 4 周的租金。押金就像是一种保证金。如果您违反租赁条款或对物业造成损坏，损坏程度超出合理的磨损，房东有权要求部分或全部押金。该押金由[**NSW Fair Trading**]保管。最好通过“在线租赁押金”（**Rental Bonds Online**）直接提交押金。

您不需要提前支付超过两周的租金。

您必须获得房东填写的房屋状况报告[**condition report**]。在拿到钥匙后的 7 天内，详细及时地完成房屋状况报告非常重要。在报告中，请确保记录下所有不干净、损坏或需要修理的事项。拍照也是个好主意。如果协议结束时对押金存在争议，房屋状况报告是重要的证据。您获得的房屋必须处于安全、清洁和合理的状态，包括任何户外空间。

如果您在开始租赁时需要建议，请联系您当地的租户咨询和倡导服务[**TAAS**]。

在您租赁期间

您需要按时支付租金。您需要在截止日期前提前两周支付足金，但不要求始终如此。房东必须提供一个免手续费且方便使用的租金支付选项。选项必须包括电子银行转账和 **Centrepay**。如果您亲自付款或通过支票付款，您必须获得租金收据。最好也保留自己的租金支付记录。

如果您未能按时支付租金，则属于违反租约[**breach**]。这可能导致驱逐[**eviction**]，但是您可以采取一些措施来挽救您的租约。请尽快获取建议。

关于租金上涨有法律规定。房东/中介在 12 个月内最多只能提高租金一次。他们还必须在提高租金之前至少提前 60 天书面通知您。如果租金上涨无效或过高，您可以在新南威尔士州民事和行政仲裁庭[**NCAT**]提出异议。您必须在收到通知后的 30 天内向[**NCAT**]申请。

房东通常负责公用设施[**utilities**]的初始安装，例如水、电、燃气和固定电话。租户通常支付公用设施的使用费用——只要这些费用是单独计量的。

如果您想养宠物，除了经过认可的辅助动物[**assistance animal**]之外，您需要征求房东的同意。房东/中介不能在没有正当理由的情况下拒绝您的请求，也不能对您养宠物设定不合理的条件。现在有一个正式的流程和明确的规则来申请养宠物。您可以从新南威尔士州政府网站下载标准宠物申请表。

您有责任保持物业的合理清洁和维护。如果您想对物业进行改动或添加设施，或者更换任何锁，您必须获得房东的书面许可。

如果物业需要维修[repairs]，您应该以书面形式告知房东/中介，包括您希望他们采取的措施。他们需要在合理的时间内进行必要的维修。您有权获得一处状况良好、安全且可靠的物业。

您有权在您的租赁住房中享有合理的平静、舒适和隐私[peace, comfort and privacy]。房东/中介在想要拜访时必须提前通知您。您有权提前 2 天获得书面通知以进行维修，除非是紧急维修。房屋检查在任何 12 个月内最多限于 4 次，每次需提前至少 7 天书面通知。您不得干扰邻居的安宁、舒适或隐私。

如果您想将房屋转租或将租约转让给其他人，您需要请求房东的书面许可。如果您住在合租房里，且并非每个人的名字都在租约上，那么可能会有一个主租户和几个次租户。主租户和次租户最好也签订书面协议。

针对寄宿者和单间租客有不同的法律规则。如果您住在注册的寄宿房[boarding house]或合租房中，而且房东、住家经理或看护人对物业有重大控制权，那么您可能就是一个寄宿者或单间租客。

如果与房东或中介发生争议，最好先进行协商。如果您无法达成协议，请向当地的租户咨询和倡导服务[TAAS]寻求如何向[NCAT]提出申请或向[NSW Fair Trading]提出投诉的建议。

租赁结束

如果您想搬离，具体规则取决于租约的类型以及结束租赁的原因（如有）。在大多数情况下，您需要向房东或中介提供书面终止通知[termination notice]，并根据您的通知搬离。在您搬出并归还钥匙时租赁关系结束。您可以在通知中的日期之前搬出，但除非与房东达成协议，否则您必须继续支付租金，直到通知期结束为止。

有两种类型的租约：

- 固定期限[fixed term]——期限固定，例如 12 个月
- 周期性[periodic]——持续有效，没有固定的期限。

在固定期限结束时，租约会自动转为周期性（持续）租约，除非您或房东终止租约。

如果您是周期性[periodic]协议，您可以在不需要理由的情况下，提前至少 21 天发出终止通知。如果您是固定期限[fixed-term]租约，或有特定的法律理由终止租赁，则适用不同的规则。如果您在固定期限且没有法律规定的理由就搬离，将会收取解约费。如果您是固定期限[fixed-term]协议，请在采取行动之前获取更多信息或建议。

您在搬离时需要将房产恢复到与开始租赁时相同的状况，正常的磨损和损耗除外。搬离时最好拍照。

在您搬出后，就可以申请退还押金。押金是您的钱，除非房东有合法的索赔，否则应该全部退还给您。合法索赔包括以下合理费用：

- 您欠的租金或其他费用
- 维修——如果您、其他居住者或客人对物业造成的损坏超出了正常磨损和损耗[wear and tear]
- 清洁——如果您离开时房屋的任何部分未做到合理的清洁。
- 更换锁或其他安全设备——如果您在未获得房东同意的情况下更改、移除或添加这些设备

您可以在搬出后立即申请退还押金。您不需要等待房东/中介的签名。如果他们想要对您退还押金的申请提出异议，他们需要向新南威尔士州民事和行政仲裁庭[NCAT]提出申请。如果他们先申请扣留押金，而您不同意，您可以向[NCAT]提出申请。[NCAT]将对押金的去向做出裁决。

如果房东/中介想让您搬离，他们必须终止您的租赁协议。他们必须给您一个有效的终止通知[termination notice]或向 NCAT 申请。终止通知必须包括适当的通知天数、终止协议的正当理由和证据。结束租赁的正当理由包括：

- 如果您违反了协议——例如租金逾期未缴纳或将物业用于非法目的
- 物业出售
- 重大翻新
- 房东或其家人要搬进来。
- 其他原因。

终止通知本身并不会结束您的租赁关系。您的租赁关系在您搬出并归还钥匙时结束。如果您在通知的日期之前未能搬出，房东可以向[NCAT]申请终止令[termination order]。终止令结束租赁关系，并指定您必须搬出的日期。房东/中介不能强行驱逐[evict]您——只有[NCAT]可以。如果您未能在终止令指定的日期之前搬出，房东可以从[NCAT]获取收回房屋令[warrant for possession]。凭借此令，治安官[Sheriff]可以强行将您驱逐出该场所。

在家庭暴力、房产出售、灾害（如火灾或洪水）和抵押权人收回房产的情况下，终止租赁有特殊规定。

如果您需要关于终止租赁的建议，请联系您当地的租户咨询和倡导服务[TAAS]。

更多信息

- 来自[Tenants' Union NSW]和[TAAS]的信息、指南和视频，网址为：tenants.org.au
- 来自新南威尔士州政府的信息：nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live 或拨打 13 32 20
- 联系您当地的租户咨询和倡导服务[TAAS]，获取免费、独立的租赁建议：tenants.org.au/get-advice 如果您需要口译员，请先拨打 13 14 50。

免责声明

本资料单是法律指南，不应作为法律建议的替代。适用于居住在澳大利亚新南威尔士州或受到该州法律影响的人。© 新南威尔士州租户联盟

本资料单最后更新于 2026 年 2 月。

如需免费建议，请联系您当地的租户咨询与倡导服务：

悉尼：

- Eastern 9386 9147
- Inner 9698 5975
- Inner West 9559 2899
- Northern 9559 2899
- Southern 9787 4679
- South Wes 4628 1678
- Western 8833 0933

偏远地区：

- Blue Mountains 4704 0201
- Central Coast 4353 5515
- Hunter 4969 7666
- Illawarra Sth Coast 4276 1939
- Mid Coast 6583 9866
- Northern Rivers 6621 1022
- Northwest NSW 1800 836 268
- Southwest NSW 1300 483 786

原住民：

- Sydney 9833 3314
- West NSW 6881 5700
- South NSW 1800 672 185
- North NSW 1800 248 913