



租客有权利 开始租房

在澳大利亚新南威尔士州【New South Wales, Australia】的租房者，根据住宅租赁法律：《2010年住宅租赁法》和《2019年住宅租赁法条例》享有权利。本信息册解释了有关开始租房的法律。如果您需要帮助，您可以从当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获得免费的建议。请见下方的电话号码，或访问 tenants.org.au 查看其他的信息册。如果您需要口译员，您可以致电 131 450 联系口笔译服务处。

住宅租赁协议

住宅租赁协议是一种合同。其标准条款规定了承租人和房东的权利与义务。

所有协议都必须符合《2010年住宅租赁法》【Residential Tenancies Act 2010】。现有标准的协议，房东和房客可对其进行有限的修改。

房东/中介应免费向您提供一份书面的租约副本。如果没有书面协议，在租期的前 6 个月内，房东和中介不得在无合法理由的情况下增加租金和终止租约。

协议有两种类型：

- 定期协议【fixed-term agreement】——有特定的期限，如 9 个月；
- 持续的周期性协议【periodic agreement】——没有规定特定的期限。

合租

如果您打算从另一位租客那里租用住宅的一部分，与对方签订书面租约对您有利。

合租住房的人通常有自己的卧室，并共用住宅的其他部分。您的权利与义务取决于您的法律地位。您可能是：

- 合租人【co-tenant】——您的姓名与其他租客的姓名均在该住宅的租赁协议上。您与其他合租人共有权利与义务
- 二房东【head-tenant】——您的姓名在租赁协议上。根据额外的书面协议，您将住宅的一部分转租给另一个人（分租客）。对于分租客而言，您就是房东。
- 分租客【sub-tenant】——您与二房东共享住宅，二房东通过额外的书面协议将住宅的一部分转租给您。二房东是您的房东。如果没有书面协议，则您是一名住客【lodger】。

房东/中介应提供信息

房东/中介不得故意向您隐瞒各种重要的事实【material facts】。

在您签署协议后，房东/中介必须给您一份新州公平交易部的新租客检查清单【**NSW Fair Trading New Tenant Checklist**】。如果您租赁的住宅有物业管理，房东或中介必须在 7 天内给您一份物业管理章程【**strata by-laws**】。

房东/中介也必须书面为您提供联系方式（或把联系方式写在租赁协议上）。联系方式包括中介的姓名、电话号码和商业地址，如果没有中介，则应提供房东的联系信息。

初期费用

在租赁协议开始时，房东/中介只能要求您支付：

- 定金
- 预付租金
- 押金【**bond**】：

对于所付的任何款项，您都应取得详细的收据。

定金

房东/中介在批准您的租房申请后，可能会要求您支付定金。定金最高为一周的房租。

房东/中介每次只能收取一笔定金，并且在至少 7 天内（如果双方一致同意，时间可更长）不得与其他潜在得租客签订协议。从租期开始的第一天起，这笔定金就成为了您支付的租金的一部分。

如有以下情况，房东/中介须退还定金：

- 房东/中介决定不签订租赁协议；
- 或者，您因为房东/中介作出了虚假或误导性的陈述、或向您隐瞒了重要事实而拒绝签订租赁协议。

如果您因其他原因决定不签订租赁协议，房东/中介可保留定金。

预付租金

要求您预付的租金不可超过 2 周房租的金额。

押金

押金【**bond**】是您在租约开始时作为保证金支付的钱，这是为了以防您不遵守租赁协议的条款。

押金不是强制性的，但大多数房东/中介都要求支付押金。要求您支付的押金最多为 4 周房租的金额。

房东/中介必须将押金存入新州公平交易部【**NSW Fair Trading**】。新州公平交易部会给您存款通知和租赁押金号码。请将上述文件和您的租赁协议一起存放在安全的地方。您可在租期结束时取回这笔钱。

如果您住在合租房中，您可能被要求支付住宅的部分押金。请记得索要收据。您可在租期结束时取回这笔钱。

经济援助

Rentstart【Rentstart】 贷款计划能为私人租房市场中的弱势租客提供资金，帮助其支付押金和预付租金。请通过您当地的社区与司法部【**Department of Communities and Justice – DCJ**】办公室申请。

房屋状况报告

在您搬进新家时房东必须给您一份《房屋状况报告》【**condition report**】。该报告描述了房屋的状况。它必须由您和房东/中介在租期开始和结束时填写。请尽可能拍些照片。

房东/中介必须给您两份报告，一份返还给房东/中介，一份给您保存。请于 7 天内完成报告并将其中一份返还给房东/中介。

如果房东同意进行清洁、维修、扩建或其他工作，请详细写明在“房东承诺进行的工作”一节中。

连通公用事业

在标准的住宅租赁协议中，房东须缴付下列费用或收费：

- 首次连通电、水和/或燃气服务的安装费用
- 电和燃气——如果该住宅没有单独计量的电/气表
- 连接用水（在某些情况下您可能需要支付水费）
- 污水处理服务（清空化粪池的费用除外）
- 现有的燃气供应——在房东不提供燃气用具且租客不使用任何燃气的情况下。

租客通常会安排支付其他与公用事业有关的费用。您将需要联系服务提供商以建立新帐户或转移您现有的帐户。

电话电视和网络

房东不须提供住宅的电话、电视或互联网连接。

但房东必须确保现有的电话/电视/互联网插座状态良好，并须加以维护，租赁协议中明确排除了这方面责任的除外。

您应在房屋状况报告中注明插座是否能正常工作。如不能正常工作，请与房东或中介协商进行修理。任何协议都请进行书面记载。

新连接

如果您想安装新的连接，您必须得到房东的书面同意。如安装所需的工程不大，则房东无充分理由不能拒绝。

您将必须支付安装费用，但房东可能会同意支付或分担费用。

每位租客的钥匙

房东或中介必须给协议上的每位房客免费提供一份住宅和房客有权进入的共用房产的钥匙（或其他开门装置）。

困难与投诉

如果您与房东/中介之间出现困难：

- 首先，请从您当地的租客服务机构获得建议【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】
- 您可以向新州民事及行政仲裁庭【NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT】上诉
- 您可能可以向新州公平交易部【NSW Fair Trading】投诉。

歧视

作为新州的租客，您享有《1977年新南威尔士州反歧视法》【NSW Anti-Discrimination Act 1977】和联邦反歧视法律规定的权利。如果您认为自己因为属于某个特定群体而受到不公平对待，请联系您的租客服务机构，获取信息和推荐。

更多帮助

请访问 tenants.org.au 获取更多关于租客权利的信息。

请联系您当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获取免费、独立的租房建议。请见下方的联系号码，或访问【tenants.org.au/get-advice】输入您的邮编或郊区名称进行搜索。如果您需要打长途电话，可以让他们回电话给您。如果您需要口译服务，请致电 131 450。

本信息册旨在作为法律指南，不应作为法律咨询的替代品。本信息册适合居住澳大利亚新南威尔士州或受新州法律管辖的人使用。

©新南威尔士州租客工会版权所有

本信息册最后更新于 2021 年 5 月。

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

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

REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL:

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

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW