

# 租客须知

## 您开始租房前必须知道的事情

### 开始租房

房东或中介在签署租约之前必须给所有租客一份 **Tenant Information Statement**。

在签署租约之前，请务必仔细阅读这份《须知》。如果租约中有什么内容不明白，那就应该问清楚。请记住，您签的合同是有法律约束力的，而且没有冷静期。您一定要清楚并同意所签署的内容。

#### 房东或中介必须：

- 确保物业空置，合理清洁，适合居住并在开始出租的时候维修良好
- 合理地保持物业的维修良好状态
- 符合健康和安全法规（例如，游泳池围栏、电气装置、烟雾报警器、窗户和阳台的安全性）
- 合理地确保物业的安全
- 尊重租客隐私并遵守进入和通知的要求。

#### 租房时您必须：

- 按时支付租金
- 合理地保持物业清洁及完好无损，保持跟您搬进去住时相同的状态（不包括合理的磨损）
- 不得将物业用于非法用途
- 遵守租约的条款
- 尊重邻居的和平、舒适和隐私权

#### 签署租约前必须告诉租客的事情

有时，租客在签署租约之前应该知道要租的房屋以前曾经发生过的一些事情。

房东或中介**必须**告诉您该物业是否：

- 打算卖掉
- 取决于法院诉讼结果，该物业可能被判给抵押权人
- 属于某个分契楼宇计划，目前正在成立分契楼宇再开发委员会。

如果房东或中介知道该物业发生过下列情况，那么也**必须**告诉租客：

- 最近5年受到自然天气事件引起的水灾或山火的影响
- 具有重大的健康或安全风险（如果这些风险明显到一个正常人在看房时能够看出来）
- 最近在该物业5年来曾发生过严重暴力犯罪（例如谋杀或严重袭击）
- 列入 [loose-fill asbestos insulation register](#)
- 最近两年曾被用于制造毒品或种植违禁植物
- 属于有外部易燃包层的建筑物，对该建筑物已颁发了消防安全或建筑产品整改命令（或关于准备颁发禁令的通知）
- 属于有外部易燃包层的建筑物，为整改该建筑物已提交了建筑申请或合规建筑证书申请
- 属于某个分契楼宇计划，在租约的固定租期内，将对公用物业进行预定的纠正工作或大修
- 受地区划分或法规的影响而在今后拿不到停车许可证，该区只提供付费停车
- 市政府所提供的垃圾处理服务与所在市政府管辖其他物业不同
- 有别人可以合法使用的车道或人行道。

上述任何一条如果房东或中介没有做到，就会被处罚。

## 在签署租约前必须给租客的文件

在您签署租约或搬进物业之前，房东或中介**必须**给您：

- 这份Tenant information statement
- 已填好的拟签租约初稿
- 房东或中介填写的物业状况报告2份打印件或1份电子版
- 分契楼宇计划的章程副本（如果该物业属于分契楼宇计划的话）。

## 在签署租约时必须给租客的文件

在签租约时，房东或中介**必须**给您：

- 该物业的游泳池或水疗池最近3年内颁发的有效合格证或使用证。如果您租的住宅是属于2栋以上的分契楼宇计划或社区计划，那么此项就不适用。

## 在租赁之前或开始时

房东或中介**必须**给您：

- 提供一套钥匙（或其他开门设备或信息）以打开所租的物业或公用物业的锁或安全装置，在租约中指定的**每个**租客都无需支付任何费用来获得以上所提到的钥匙或开门设备。

## 该物业必须适合居住

该物业必须合理地保持清洁、适合居住、适当维修。

为了适合居住，该物业（至少）必须：

1. 结构牢固
2. 除储藏室或车库外，每个房间都有充足的自然或人工照明
3. 有足够的通风
4. 有电力或煤气，并有足够的电力插座或煤气接口用于照明、取暖和其他设备
5. 有足够的管道和排水系统
6. 有供水系统提供冷热水，用于饮用、洗涤和清洁
7. 有浴室设施，包括厕所和洗衣机，能够保护用户的隐私。

即使符合上述7个最低标准，也有可能因其他问题导致该物业不适合您居住。在您租用该物业之前，您应该告诉房东或中介采取步骤（例如进行维修）以确保该物业适合居住。

## 租约

租约是法定协议，有一些必须包含的标准术语是既不能更改也不能删除的。它还可能包括其他条款。口头租约对您和房东仍然具有约束力。

## 物业状况报告

在您签署租约之前，您应该已经收到房东或中介填写的物业状况报告。这个文件很重要，您应该在租约开始时花点时间检查物业状况。如果您无法准确填写这份报告，那么（搬出后）您的押金就可能会被扣钱以支付搬入时既有的损坏。

您必须在搬入该物业后的**7天内**填好物业状况报告送给房东或中介，自己也必须留一份填好的报告。

## 租金、收据和记录

租金是您为了能住在该物业中而付给房东的定期付款。租客无需提前支付超过2周的租金。房东或中介在到期之前不能要求支付更多租金。

如果您拖欠租金14天以上，那么房东或中介可以终止租约，但必须提前14天通知。

您的房东或中介必须：

- 给您租金收据（除非租金付至指定的银行帐户）
- 保存您所支付的租金记录
- 在您提出书面要求后7天内向您提供租金记录的副本。

## 租房押金

押金是在开始租房时您可能要支付的担保金。押金必须是以金钱的形式，而不是仅仅作出保证。房东或中介只能要求您为租约交一份押金。应付押金不能超过4周的租金。如果房东同意，您可以分期付款。

房东或中介不能在签署租约前就要您支付押金。如果您在网上通过[Rental Bonds Online](#)（租房押金网上支付，简称RBO）付给Fair Trading，那么房东或中介在完成租约之前将会收到押金确认信息。

房东或中介必须允许您选择使用RBO支付押金。您可以通过RBO安全地将押金直接支付给NSW Fair Trading，可用信用卡或BPAY支付，无需填写、签署押金支付表格。一旦登记，您在今后租其它地方的物业也可以继续用RBO帐户交押金。

如果您决定不使用RBO，那么可以向中介或房东索取纸质押金支付表格并且签署该表，该表是要递交给Fair Trading的。房东必须在10个工作日内将您所支付的押金存到Fair Trading。如果将押金支付给中介，那么中介必须在您支付押金的当月底之后10个工作日内将其存到Fair Trading。

## 申请租房时的歧视

如果房东或中介基于您的种族、年龄、残疾、性别、性取向、婚姻状况或怀孕而对您歧视，这是违法的。

如果您觉得房东或中介因为上述原因而拒绝了您的租房申请或对您不利，那么您可以打电话1800 670 812 联系NSW Anti-Discrimination Board（新州反歧视委员会）或打电话1300 656 419 联系 Australian Human Rights Commission（澳大利亚人权委员会）。

如果房东或中介选择不租给抽烟的或租房记录不佳的或房租支付有问题的租客，那么并不违法。

## 与房东或中介沟通

即使通过中介，房东也必须将房东姓名和与房东的直接联系方式告诉你。

这些信息必须在签署租约之时或在此之前书面告诉您，或者包括在您签署的租约中。房东的详细信息如有更改，房东必须在14天内书面告诉您。

您与房东或中介之间有些正式的沟通（例如终止租约通知）必须采用书面形式才生效。您可以使用电邮发送通知或其他文件，但前提是房东或中介已允许您为此目的使用其指定的邮箱。

## 租房期间

### 租房期间可以增加租金吗？

如果固定租期少于2年，那么只有在租约中规定了增加的金额或增加额计算方法的情况下，才可以在固定租期内增加租金，无需书面通知加租。

如果固定租期为2年或更长，或者没有固定租期（例如，固定租期已到期或没有规定固定租期），那么在12个月内只能加租一次，而且必须至少提前60天书面通知租客。

## 支付电费、气费和用水费

您可能必须支付租约中规定的某些公用事业费用。例如，您将支付所有下列费用：

- 电费、非瓶装天然气费或油费，如果该物业有单独的表计费的话。电费或天然气费有些例外情况。
- 租房期间瓶装气的费用。

关于何时需要支付用水费有一定的限制。您可以只在该物业有单独水表（或者用水是用车运来）并符合下列节水措施的情况下才必须支付用水费：

- 所有淋浴喷头的最大流速为每分钟9升
- 家里厨房水槽或浴室洗手池的所有冷水水龙头和单个混合水龙头的最大流量为每分钟9升
- 租约开始时以及安装、维修或升级其他节水设备时，都应修好该物业所有漏水的水龙头或厕所。
- 从2025年3月23日起，卫生间采用两档冲水式座厕，并且至少必须达到WELS 三星级标准。

## 维修与保养

该物业必须一直适合您居住。房东应负责维修或保养，从而让物业处于合理的维修状态。他们还必须确保该物业符合健康和安全法规。

您有责任爱护物业，保持其清洁和完好无损。如果该物业有院子、草坪和花园，那么还必须保持这些区域的整洁。

如果需要维修或者出现损坏，您需要尽快告知房东或中介。除非是您造成损坏或允许损坏，否则他们将负责安排维修并支付维修费用。如发生家庭暴力犯罪，那么由家庭暴力肇事者造成的损害您概不负责。

如果维修是**紧急维修**，例如供水系统破裂、厕所堵塞或破损、天然气泄漏或有危险的电气故障，那么房东或中介应在接到通知后尽快安排维修。否则您可以自己安排维修，并在书面要求报销后14天内报销维修费用，最高金额为1,000元。[Fair Trading 网站](#)上有**紧急维修**的清单。

如果房东拒绝维持该物业处于合理的维修状态,或者不安排维修,那么您可以向Fair Trading申请整改令(rectification order)。同样,如果您拒绝维修您造成或允许的损坏,或者不安排维修,那么房东可以向Fair Trading申请整改令。如果房东不安排维修,您也可以向NSW Civil and Administrative Tribunal(新州民事与行政仲裁庭,简称The Tribunal)提出申请。

## 烟雾报警器必须正常工作

房东必须确保在物业的各个楼层都安装烟雾报警器,并必须加以维护,以确保其正常工作。

如果烟雾报警器不起作用,那么应该通知房东或中介。在得知警报不起作用后2个工作日内,他们应负责维修(包括更换电池)或更换烟雾报警器。

如果烟雾报警器的电池是可以取出的,那么需要换电池时您可以自己换,但是如果这样做,你必须通知房东您什么时候自己换了电池。您没有责任维护、修理或更换烟雾报警器。不过,在某些情况下,您可以安排修理或更换烟雾报警器。

## 隐私与出入的权利

在租房时您有权享受合理的和平、舒适和隐私。租赁法规限制您的房东、中介或其他获得授权者在租房期间进入物业的时间和频繁程度。如果有适当的通知(如果适用的话),那么在某些情况下房东、中介或获得授权者无需您的同意即可进入该物业。

例如:

- 在**紧急情况下**,无需通知
- 如果**仲裁庭下令**允许进入
- 在至少提前2天通知的情况下,对物业进行**必要的维修或保养**,或评估这样做是否必要
- **紧急维修**无需通知
- 在至少提前1小时通知的情况下,**维修或更换烟雾报警器**
- 在至少提前2个工作日通知的情况下,**检查或评估是否必须维修或更换烟雾报警器**
- 在至少提前7天书面通知的情况下,对物业进行**一般检查**(在12个月期间不超过4次)。

## 如何对物业进行“小”改动

您只有在获得房东书面同意或租约允许的情况下,才能对物业进行小改动。房东如果拒绝您的请求,必须有充分的理由。例如,改动牵涉到结构改变,或者与物业本身不相称,等等。

有些类型的“小”改动,房东没有理由拒绝同意。例如:

- 出于安全考虑,将家具固定到不是贴瓷砖的墙壁上
- 在单住户的住宅中将儿童安全门安到室外大门
- 在窗户上加装防苍蝇纱窗
- 安装或更换室内窗户遮盖物(例如窗帘)
- 安装防滑栓或线导轨以固定窗帘或窗帘线
- 在物业内安装儿童安全门
- 安装窗户安全装置以确保儿童安全(分契楼宇除外)
- 安装手持淋浴喷头或杆式水龙头,以方便老年人或残疾人士
- 装吊钩或换吊钩、钉钉子或旋螺钉来悬挂照片等
- 安装电话线或接互联网
- 在花园里种菜、种花、种草药或灌木
- 安装室外无线可移动安全摄像头
- 在窗户或玻璃门上涂上防碎膜
- 对物业的表面、固定设施或结构不会造成损坏或永久改变的改动。

有些情况属于例外。房东也可以要求某些小改动由具备资格的人员来做。

改动的费用以及对物业造成的任何损坏都必须由您负责。至于在租约结束时恢复您所做的改动,有一些规定必须遵守。

## 您在家庭暴力情况下的权利

每个人都有权感到安全,有权在生活中免受家庭暴力。如果您本人或受抚养子女在出租物业中遭受家庭暴力,那么您可以使用多种办法来保证安全。

如果您本人或受抚养子女需要逃避暴力,那么可以立即终止租约而不会受到惩罚。为此,您必须通知房东终止租约,并附上相关证据,同时将退租通知发给合租者。

或者，如果您希望留在家里，那么可以向仲裁庭申请颁发终止施暴者租约的命令（如果他们是合租者的话）。

租客或无辜合租者对家庭暴力犯罪中的施暴者造成的物业损失不承担任何责任。

## 终止租约

### 必须发出终止租约通知

租约是具有法律约束力的协议，只能以特定方式终止。终止租约通常是由您或房东向另一方发出通知，您在通知中指定的日期或之后搬出。

要终止租约，您必须在适当的通知期限内书面通知房东或中介。在某些情况下，您可以直接向仲裁庭申请终止租约的命令，无需发出终止租约通知（例如，如果您经历困境的话）。

如果您没有在终止租约通知中指定的日期前搬走，房东或中介可以向仲裁庭申请终止租约和所有权判决 (termination and possession order)。如果您不遵守仲裁庭的命令，只有法警 (Sheriff's Officer) 可以根据所有权判决将您从物业中合法地赶走。

在任何情况下，除非法警执行仲裁庭或法院的所有权判决，否则谁都不能阻止您进住宅。

### 提前终止固定租期租约的违约金

如果您终止了租期3年或以下的固定租约，那么在租约不同的阶段，需要支付的强制性违约金可能也不一样。如果要付违约金，那么应支付的固定费用是：

- 如果租期过了25%以下，那么需要支付4周租金作为违约金
- 如果租期过了25%或以上，但少于50%，那么需要支付3周租金作为违约金
- 如果租期过了50%或以上，但少于75%，那么需要支付2周租金作为违约金
- 如果租期过了75%，那么需要支付1周租金作为违约金。

如果您由于法律允许的原因提前终止租约，那么不用交违约金。

## 退回租金押金

您应该在租期结束时全额退回押金，除非房东有理由从押金中扣款，例如下列情况：

- 拖欠租金或其他费用（例如未付的用水费、违约金）
- 没有交回锁匙，以致需要换锁
- 除了“合理程度的磨损”之外，与原来的《状况报告》相比，您造成了损坏或物业没有处于合理的清洁状态。

即使对物业进行了合理的保养维护，物业也会随着时间推移在使用过程中产生一定磨损，您不必对此承担责任。

## 检查清单

您只有在以下问题都是**肯定答复**时，才可以签租约：

### 租约

- 我已经看了租约，不清楚的事情已经问清楚了。
- 我知道租约的固定租期是在签约之前商定的，可以是6个月、12个月或其他期限。
- 我知道我可以至少有一种租金支付方式是不必向第三方支付费用的。
- 我知道租约的任何额外条款在签约之前都是可以商量的。
- 我已经检查了租约的所有额外条款。例如，租约不包括我在退租时必须由专业人员洗地毯的条款，除非由于房东允许我在物业内养宠物而必须这样做。

### 承诺的维修

如果房东或中介承诺修理任何东西（例如修理烤炉等）或做其他工作（例如粉刷房间、清理后院等），那么：

- 我确认这些事情都已经完成  
或者
- 我（在签署租约之前）已经得到完成这些事情的书面保证。

## 签约前应付费

### 我不需要支付：

- 超过2周以上的租金
- 超过4周的租金作为租金押金。

### 我不需要支付：

- 起草租约的费用
- 租约中指定的每个租客的钥匙和其他开门设备的费用
- 在物业内养宠物的许可费。

## 避免在租房方面出问题的重要诀窍

有些实用的诀窍有助于避免在租房方面出问题：

- 将租约、《状态报告》、租金收据、租金押金编号和您的来往信件或电邮保存在安全的地方备查。
- 拍照是记录您刚入住时物业状况的好方法。拍下带日期的物业照片，尤其是损坏或不干净的区域。保留这些照片，以防房东在租约结束时拒绝退还押金。
- 遵守您的租约条款，即使您认为房东不遵守租约（例如，不进行维修），也千万不要停止交租金。否则您最后可能会被赶走。
- 千万不要不要在未经房东或中介事先许可的情况下对物业作任何改动或者让其他人搬进去住。
- 保留您与房东或中介打交道的书面记录（例如，保留电邮副本或对话日志记录，包括时间和日期、与谁交谈、他们同意做什么）。保存一份书面协议很有用，例如要求维修。这是有用的记录，万一有争议是也很有帮助。

- 考虑购买家居财产保险，以防止失窃、火灾和自然灾害的损失。即使房东有建筑保险，租客的财产也不属于保险范围。
- 如果物业内有游泳池或花园，请弄清楚房东或中介希望您做哪些维护工作。
- 在签租约时一定要小心，不要让任何人催您。千万不要签署空白表格，例如《要求退还押金》表格。
- 如果您住得满意，而租约即将到期，请考虑要求续签下一个固定租约。这样就不必担心突然被要求搬走，也有助于锁定下一个租期的租金。

## 更多信息

请访问[Fair Trading website](https://www.fairtrading.nsw.gov.au)，或者打电话13 32 20，查询有关您租房的权利和责任的更多信息。NSW政府拨款给NSW各地的社区租客咨询和维权服务组织，由这些组织提供咨询、信息和租客维权服务。请访问租房联盟网站：[tenants.org.au](https://www.tenants.org.au)。

[fairtrading.nsw.gov.au](https://www.fairtrading.nsw.gov.au) 13 32 20

语言协助 13 14 50  
(要求找一名说中文的口译员)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020  
Creative Commons Attribution 4.0 licence.  
详情请见: [fairtrading.nsw.gov.au/copyright](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/copyright)  
本出版物不得当做法律建议予以依赖。  
关于本话题的更多信息，请参考相关法规。