

# 住宅租约支持计划 常见问题解答 (FAQ)

## The Residential Tenancy Support Package — Frequently Asked Questions (FAQs)

Chinese

### 什么是住宅租约支持计划？

新州政府在2021年7月14日推出了住宅租约支持计划，以帮助受COVID-19影响的租户和房东。

这个支持计划可以防止符合条件的在经济上受到COVID-19影响的租户被赶走，并且为支付租金提供经济支持。

### 驱逐租客禁令是怎么一回事？

驱逐租客禁令是指从2021年7月14日至2021年11月11日，经济上受COVID-19影响的住宅租户即使无法全额支付租金，也不能被赶走。

如果租户目前受到COVID-19的影响，那么，房东就不能对以前暂停执行租约期间累积的欠款采取终止租约的行动，直到2021年11月11日之后为止。

不过，房东或中介可以在其他情况下终止租约，包括：

- 出售该物业
- 该物业被非法使用
- 物业被损坏
- 困难情况
- 固定期限的协议已期满。

**重要提示：**驱逐租客禁令并不适用于租用社会住房 (social housing)，因为租用社会住房处理欠款另有不同的程序。

### 哪些租户有条件获得这种支持？

租户要想获得COVID-19影响下的这种资格，必须符合下列条件：

- 证明支付租金的家庭成员受到COVID-19的影响，并且已经：
  - 由于COVID疫情下的限制措施而失业、损失工作时间或收入，或者
  - 因为他们或其他家人（或其照顾者）感染COVID而不得不停止工作。

- 证明与2021年6月26日之前的4周内收到的其他每周收入相比，住户的家庭实际收入包括收到的任何政府援助减少了25%或以上
- 继续支付至少25%的通常应付租金。

### 租户需要提供哪些证据？

租户需要向房东提供COVID-19对其经济影响的证据，例如：

- 显示收入减少的工资单或银行对账单
- 雇主提供的文件，显示终止工作或停工或减少工作时间
- 企业关闭的证据或显示收益损失的业务记录
- 社会福利部 (Centrelink) 确认符合经济支持条件的文件
- 医疗证明。

### 如果租户符合经济支持的标准，应该怎么做？

租户应该联系他们的房东或中介，协商修改他们的租房协议。我们的网站上有一个模板 ([a template available on our website](#)) 可供参考。

协议的修改可以包括：

- 在一段时期内免收租金
- 现在减少租金，以后在正常还租金的基础上再偿还。
- 在一段时间内分期偿还现有欠款
- 结合多种办法。

**请记住，**除非您和房东书面同意少交租金，否则您需要支付至少25%的租金，才有条件得到保护而不被赶走。

如果您在这个日期之前有拖欠的租金，您仍然可以协商一个还款计划，但这部分款房东不能要求抵扣 (rebate)。

### 如果我的房东不愿意跟我协商租金怎么办？

如果您试图通过协商改变租金而没有成功，新州公平交易委员会可以提供帮助：

- [在我们的网站上填写《租金协商申请表》](#)
  - [在我们的网站上进行房产查询](#)，并附上申请表
- 在查询时不要提供个人财务文件。必要时，这些文件您可以在协商过程中向房东或中介提供。

可供下载的PDF文件：

- [由于COVID-19而变更租金的协议](#)
- [租金协商申请表：暂停执行住宅租约的禁令](#)

### 对房东有什么支持？

从2021年7月14日起，让受COVID-19疫情影响的租户少付租金的房东，可以申请高达4500元的住宅租赁支持金或[COVID-19土地税优惠](#)，但不能两项都申请。

### 哪些房东有条件申请？

符合以下条件的房东可以申请补助：

- 跟租户签订了住宅租赁协议。作为证明，您需要租赁保证金号码或书面租赁协议
- 租户是符合条件的受COVID-19影响的租户
- 房东已跟租户达成书面协议，减少或免除2021年7月14日起的租金；以及
- 房东已经申请COVID-19土地税优惠，今后不会再为同一租约申请该项优惠。

住宅租赁支持金适用于房东自有的每处房产，上限为转移给租户的租金减免或4,500元——以较低者为准。

**重要提示：** 社会住房和社区住房租赁、共用住房、寄宿、临时住宿或分租安排不符合支持金的条件。

### 跟租户协商

- 我们鼓励中介和房东跟租户诚恳地协商。
- 一旦双方达成了修改租金的协议，就必须以书面形式表达出来。我们的网站上有一个模板 ([a template available on our website](#)) 可供参考。

房东仍然可以同意减少或免除超过4,500元的租金，减少2021年7月14日之前的应付租金，改变并非符合条件的受COVID-19影响的租户的租金，或者推迟租金，但这些安排不能列入申请补助的付款。

### 申请补助

现在可以在我们的网站上递交 [online application for financial assistance](#)。

房东或其管理中介可以在网上申请这笔补助。从**2021年11月11日**开始，如果房东或中介还没有申请最高补助金额，租户也可以提出申请。这笔补助直接支付到房东的租金账户或者中介的信托账户（而不是租户的个人账户）。

您必须提供下列资料：

- 关于现有租约的证明，如住宅租约，包括租赁保证金编号。如果没有交保证金，则提供住宅租约的副本
- 如果是房东或中介提出申请，那么要征得租户同意；如果是租户提出申请，则要征得房东或中介同意。可以使用网上表格 ([online form](#)) 表示同意，与公平贸易委员会分享他们的个人详细资料
- 指定的付款账户。对于管理中介，这应该是其租金信托账户。

付给管理中介的款项视为其他租金付款，取决于管理中介协议规定的通常收费。

申请补助至**2021年12月31日**截止。

**重要提示：** 房东不能要求租户偿还在住宅租赁支持金或土地税优惠项下付给他们的减少的租金金额。

### 驱逐租客禁令过后呢？

驱逐租客禁令结束之后，从2021年11月12日到2022年2月12日是过渡时期。

在此期间，即使受COVID-19影响的租户如果在暂停执行租约期间（2021年7月14日至2021年11月11日）累积欠款，也不能因为此而被赶走，除非是属于以下情况：

- 如果房东和租户已经一致同意欠款偿还计划的话：
  - 租户连续两次或两次以上未能按照计划规定的金额和时间还款，并且
  - 根据具体情况，租户不被豁免是公平合理的。

或者

- 如果房东和租户没有一致同意还款计划的话：
  - 房东和租户已经诚恳地参加了新州公平交易委员会的正式欠款偿还谈判程序，并且
  - 根据具体情况，租户不被豁免是公平合理的。

### 更多信息

请[访问我们的网站](#)，了解有关支持计划以及租户和房东在这段时间内如何合作的信息。

本资料单张也有阿拉伯文、亚述文、中文(简体)、韩文和越南文版本。

### 关于COVID-19的更多翻译资源

如果需要为卫生工作者和社区提供的关于COVID-19的多种语言教育资源，请[访问新州政府网站](#)。

### 语言协助

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

语言协助 13 14 50 (要求汉语口译)

© 新南威尔士州（新州公平交易委员会）2021年版权所有  
Creative Commons Attribution 4.0 许可。

更多信息请见：[fairtrading.nsw.gov.au/copyright](http://fairtrading.nsw.gov.au/copyright)

本出版物不得作为法律意见加以依赖。

有关这一主题的更多信息，请参考相应的法规。