

新租户的检查清单

您在签署租约前必须知道的事情

在每一个租期开始时，您的房东或中介应给您以下文件：

- 一份本资料（新租户的检查清单）
- 一份您的租约（租赁协议）
- 两份房屋状况报告
- 一份使用Rental Bonds Online（在线租赁押金，即RBO）来缴纳押金的邀请信。或者，如果您不能使用RBO，您的中介或房东可以给您一份 *Rental Bond lodgement form*（租赁押金缴纳表），提交至 NSW Fair Trading。
- 您新居所的钥匙。

如果适用，您还应该收到：

- 一份游泳池合格证书
- 一份细则副本，如果物业是分契式公寓大楼的话
- 关于房屋是否已列入 Loose-Fill Asbestos Insulation Register（松散填充石棉绝缘登记册）的通知。
- 与房屋有关的任何其他“重大事实”（可能影响您租赁决定的相关历史信息）的通知。

在您签署租约之前，请确保细读租约。如果有任何不明白之处，请提出问题，或者请某位您信得过的人为您解释租约。

请记住，您是在签署一份有法律约束力而且没有冷静期的合约。您应确定您明白和同意所签署的文件。

只有在您能够对以下声明回答“是”的情况下，您才应该签署租约。

租约

检查以下几点：

- 我已阅读租约，如果有不明白的地方，我已经向房东或中介提问，或已经寻求建议。

- 我知道租期是在我签约前已协商过的，也就是说可以是6个月、12个月、或其他的租期。

- 我知道我必须至少有一种方式来支付租金，该种方式不需要向第三方支付费用。

- 我知道租约内的任何附加条款都必须在我签约前与我协商过。

- 我已经查核租约的所有附加条款都是合法的。例如，租约没有包括要求我在搬出前必须对地毯进行专业清洁的条款（除非我为了可以在房屋里饲养宠物而同意这样做）。

承诺的维修

对于房东或中介承诺的任何维修（例如，更换烤炉、油漆房间、清理后院等）：

- 我确定这些维修已经做好
或者

- 我（在签署租约前）已获得书面的承诺或协议保证这些维修将会进行。

预付的费用

我不必支付：

- 超过2周的预付租金，除非我自愿支付较多的款项

- 超过4周的租金作为租赁押金。

我不必支付：

- 准备租约的费用

- 第一次给租约上列明的每位租户提供的钥匙和安全设备的费用。

在线管理您的押金

您的房东或中介必须让您选择使用Rental Bonds Online (RBO) 支付您的押金。您可以通过RBO使用信用卡或BPAY直接把押金安全地付给NSW Fair Trading而不必填写和签署租赁押金缴纳表。一旦注册，您就可以在今后租房时继续使用您的RBO帐户。

如果您决定不使用RBO，那么您可以向您的中介或房东索取一份纸质的Rental Bond lodgement form，以便提交给NSW Fair Trading。

游泳池和水疗池

如果住宅有游泳池或水疗池，房东或中介必须向您提供过去3年内颁发的有效合格证书或启用证书的副本。如果您租的房是在分契式公寓或超过2个单元的社区项目里，这一条则不适用。

住宅有松散填充石棉绝缘

NSW在松动填充石棉绝缘测试中呈阳性的住宅，其地址会列入公共登记册中（请在NSW Fair Trading网站查阅）。如果住宅列入该公共登记册，中介或私人房东必须向新租户披露此信息。

必须告知租户的事情

有时候住宅在过去有些事情是您应该知道的。如果房东或中介知道以下任何事实，在签署租约之前，他们必须通知您：

- 如果住宅：
 - 在过去5年中曾受到洪水或森林火灾的影响
 - 有重大的健康或安全隐患（除非当您检查住宅时，这些隐患是显而易见的）
 - 在过去5年曾是暴力犯罪的现场
 - 受到分区或法律的影响，不允许您获得停车许可，在该地区只能付费停车
 - 市政府提供的收垃圾服务与该地区其他房屋不同

- 列入松散填充石棉绝缘登记册
- 允许其他人共用车道或人行道。

您迁入房子后

您必须：

- 填写房屋状况报告上您需填写的部分并确保您在7天内将副本交给房东或中介。这是一份重要的证明，如果您没有准确地填写报告，那么就有可能因为在您搬进房子时已经存在的损坏而被扣押金里的钱。
- 通过RBO缴纳押金，并检查您的电子邮件或电话，以获得公平交易委员会确认已收到押金的的通知。如果押金是通过纸质租赁押金缴纳表缴纳的，您应在接下来的2个月内收到公平交易委员会的信函，确认已收到您的押金并附上您的租赁押金号码。

如果您没有收到邮件，SMS通知或信函，请致电NSW Fair Trading，电话是13 32 20，核对押金确已缴纳。

顺利租房的实用建议

遵照这些实用建议，有助于在租房时避免出现

- 问题：
- 您刚搬进房子时，拍照是记录房子状况的好方法。拍摄物业相片，尤其是有损毁或脏的地方，并在照片上注明日期。保存好照片，以防在租赁期结束时，房东拒绝退还您的押金。
 - 将您的租约、房子状况报告、租金收据、Rental Bond号码的复印件和您发送或接收的信件或电子邮件副本存放在一个安全的地方，以便日后轻松找到它们。
 - 即使房东没有遵守协议（例如：没有进行维修工作），也切勿停止交付租金，否则您会被逐出房子。
 - 遵守租约的条款，尤其不要未经房东或中介事先同意就进行任何改建、饲养宠物或就让其他人搬入房子。

- 保留您和房东或中介的来往记录。记下所有对话的时间和日期、和您谈话的人和您同意的事项。如果需要维修，书面向房东或中介提出要求并保存副本。如果出现纠纷并最终提交给 NSW Civil and Administrative Tribunal（新州民事和行政仲裁庭，即NCAT），这类证明是非常有帮助的。
- 考虑购买家庭财产保险，这样可以在失窃、火灾及天灾时保障您的财物。即使房东有建筑保险，也不包括您的财物。
- 如果物业有游泳池或花园，必须清楚知道房东或中介期望您做哪些维修保养工作。
- 如果租约上有些地方不清楚，在签约前一定要寻求建议。不要让别人催您。切勿签署一张空白的表格，例如 *Claim for refund of bond form*（退押金申请表）。
- 如果您对租住的地方满意，而租期接近结束，您可以考虑要求再续一个固定租期。这样可不必担心突然被要求迁出，也有助于在下一个租期内将租金固定。

进一步资讯

请浏览 Fair Trading 的网站或致电 13 32 20，查询更多有关您的租赁权利和责任的资讯。

NSW政府在NSW各地资助一系列的Tenants Advice and Advocacy Services（社区租户建议和维权服务，即TAAS），为租户提供建议、信息和维权服务。请浏览Tenants Union的网站：www.tenants.org.au，查询您就近的服务，或查阅您当地的电话目录。

房东和中介必须新的租户签署住宅租约前给他们一份本资料声明。如果没有这样做，可能会被罚款。

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries 13 32 20
电传：1300 723 404
语言协助：13 14 50

这份资料不能作为法律依据。要了解有关这个话题的更多资讯，请参见相关法律。

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2017
The State of New South Wales 通过 NSW Fair Trading 开展各项工作，支持、鼓励充分利用州政府拨款编写的信息资源。本出版物根据 Creative Commons Attribution 4.0 licence 获得许可。详情请见：fairtrading.nsw.gov.au/ftw/Copyright.page