

租房注意事项

应该做的事：

- 通过房地产中介机构租房。
- 始终亲自检查物业（看房），或者让澳大利亚当地的朋友代看
- 确认房东是业主还是二房东（主租客）
- 询问房东的联系方式，包括电话号码和电子邮箱地址
- 调查市场价格、地段以及和你进行租赁交易的公司
- 在Fair Trading进行押金登记
- 支付任何款项后都要保留收据
- 签订书面租赁协议
- 以书面形式与房东进行各类沟通。

应该避免的情况：

- 租用寄宿式房屋——可提供的法律保障较少
- 在检查完物业并拿到钥匙之前支付任何款项
- 直接向房东支付押金——应该首先要求通过Rental Bonds Online（在线租赁押金）平台支付押金
- 通过微信、Gumtree或Facebook等平台寻找住宿地点
- 提前支付超过两周的租金——这是违法行为。
- 被强迫立即付款或签署协议——你应该仔细斟酌！

检查清单

- ☐ 我已研究过该物业、地段、中介、市场价格
- ☐ 我已看过该物业
- ☐ 我知道房东的身份、房东的住址和手机号码
- ☐ 我拥有一份租赁协议的书面副本，并且已经阅读了协议内容
- ☐ 我拥有物业现况报告或者将在首次看房时拍摄可反映物业现状的照片
- ☐ 我已在NSW Fair Trading（新南威尔士州公平交易厅）完成押金登记
- ☐ 我拥有押金/到目前为止已支付的所有款项的收据
- ☐ 我每周或每两周付一次租金

在遇到租房相关问题或需要寻求法律建议时，我应该去哪里求助？

- （仅限新南威尔士大学学生）Arc Legal法律援助
- （新南威尔士大学预科学院学生）住宿管理处（Accommodation Officers）
- 东区租客服务（Eastern Area Tenant's Service）
- 金斯福德法律中心（Kingsford Legal Centre）
- 租客联盟（Tenant's Union）



了解你的权利



新手租客专用 租房指南

arc.unsw.edu.au/legal

避开租房骗局

在租房时要做的第一件事就是学习如何避开租房骗局。例如，一种以国际学生为目标的常见骗局就是要求学生到达悉尼之前支付住宿费用，而学生随后会发现他们租的物业其实并不存在！你有必要了解一下避开这类骗局的方法。在亲自查看物业之前，不要支付任何费用。常见的诈骗迹象包括：

- 模糊不清的照片
- 极其低廉的租金
- 提前收取大额租金
- 房东不允许你亲自检查物业
- 向你收取过多的费用，如灭虫费、清洁费等。
- 要求你支付超额押金（押金不能超过4周的租金）
- 强迫你立即付款或签署协议
- 无法联系房东/中介

了解你的权利！开始租房

对于租客来说，交易双方应该使用Fair Trading提供的标准格式租赁协议。请务必阅读租赁协议。如果你感觉不自在，那你不必因感受到压力而签署协议，同时应该避免订下口头协议。在开始租房之前，你的房东必须向你提供一份物业现况报告；如果没有收到物业现况报告，则务必在入住之前拍摄物业内所有损坏部分的照片。你的房东还必须提供其住址和电话号码，方便你联系他们。

如果你是一名分租客（从另一名租客那里租房的人），则你有必要签订一份书面协议，否则你可能无法享受法律所保障的大部分租房权利

押金

押金是为了防止物业受损、租客拖欠租金及其他费用而缴纳的款项。你的房东只可以要求你支付4周的租金来充当押金，而你应该把押金寄存在Rental Bonds Online（在线租赁押金）平台上。在租赁期间，房东不能取用租赁押金。将押金托管非常重要。如果你已经把押金交给了房东，请要求他们将押金托管到Fair Trading。这意味着当你终止租赁时，房东将无法轻易地扣下你的押金。

订金

你决定签订协议时，房东可以要求你支付订金。订金的数额不能超过一周的租金，而租赁期开始后，订金将转化为租金。房东收到订金时必须向你提供一份收据。

关于租房的常见误解：

- 如果我投诉了我的房东，那我的签证可能会受到影响！

这种说法是错误的——租赁纠纷通常不会影响你的签证状态。

- 我的房东可以随时进入我租的房子，因为这是他们自己的资产。

这种说法是错误的——租客有权保护他们的隐私。若未得到你的同意，房东必须提前7天发出书面通知，然后才能进行一般性的检查。

- 我必须支付所有紧急修理费用

房东有责任支付紧急维修费用，如马桶、水管损坏或漏水的修理费用。如果你已经支付了修理费，则你可能有权获得高达1000澳元的报销。

*请注意，以下的大部分信息仅适用于租客—如需确认你是不是租客，请访问我们的网站。