

留学生租房须知



**Government
of South Australia**

Office of Consumer
and Business Affairs

Simplified Chinese

租房须知

对于来阿德莱德（Adelaide）学习技能和知识的留学生来说，找住所是必须解决的头等大事之一。您需要考虑费用、位置、条件、规定等多方面的因素。

如果您来自法规和权利等可能有所不同的其他国家，那么对于如何做出正确的决定以及如何知道该做什么和不能做什么，您难免会感到有些困惑和紧张。

您可以租用一栋房屋或一套单元房，并签署一份合同或“住宅租赁协议”；或选择租用一间房间，并签署“房间租赁协议”。

您应当了解自己的义务以及房东的权利与责任，这一点很重要。本文所载信息可帮助您清楚自己的权利，进而帮您在住宿安排方面做出正确的决定。本文由消费事务及商务署（OCBA）编制，如需帮助，请联系 OCBA 的租务分部，电话：8204 9544。

房间租赁协议与住宅租赁协议有何区别？

如果租房者在—处可向三位或三位以上的房客提供住宿的物业中租用—间带锁的房间，则需要签署*房间租赁协议*。您可以独立租用该房间，或与朋友进行合租。业主（所有人）也可居住在该物业中，或只是定期来访。有些业主的定期来访是为了提供膳食、清洁公共区域，或只是检查所有住户是否遵守了“住房规定”（业主须将该规定张贴于所有住户能够看见的位置）。

如果您（房客）向业主（房东）租用整栋物业，或是向业主租用—间房，并且与向该业主租用房间的其他房客共享该住宅的其他区域，则需要用到*住宅租赁协议*。根据住宅租赁协议的规定，在未得到您的允许或未向您发出适当的通知前，房东不能擅自访问该物业。

房间租赁协议

- **我向业主（所有人）支付租金后，是否应该获得—份收据？**

如果是用现金支付，业主（所有人）必须即刻向您提供—份收据。如果是用现金以外的方式支付，必须在 5 天之内提供收据。但是，如果租金是向业主（所有人）或其代理人的银行账户进行支付，则无需提供任何收据。

- **如未事先通知，业主（所有人）可以进入我的房间吗？**

不可以。业主（所有人）不得干涉您安静享用房间的权利。这也就意味着，他们必须提前通知您方能进入您的房间。

- **我卧室的窗户锁不上。如果需要进行此类维修，我该怎么做？**
您需要将此类维修要求告知业主（所有人）。建议您将维修要求以书面的形式告知业主。如果问题无法解决，您应拨打 8204 9544 联系 OCBA 的租务分部。
- **协议生效之时，业主（所有人）可索要多少金额？**
业主最多可向您索要 1 周的租金以及不超过 2 周租金额的押金。
- **如果我迟交了租金，会怎么样？业主可向我索要罚金吗？**
根据法律规定，业主无权因为房客迟交租金而向其索要罚金。有关不公平合同条款的具体信息，请拨打 8204 9544 向租务分部进行咨询。
- **业主（所有人）是否必须将押金上交给某个部门？**
不需要。业主（所有人）可以保留该押金。您向业主（所有人）交付押金后，后者必须向您提供一份收据。
- **如果业主（所有人）在协议终止后不返还我的押金，我该怎么做？**
拨打 8204 9544 联系租务分部。
- **房间租赁协议必须采用书面形式吗？**
此类协议无需采用书面合同的形式。但是，为证明所订协议的存在，最好还是采用书面形式。

住宅租赁协议

- **在协议生效之时，我必须填写完检查清单吗？**
在您入住某处物业时，房东必须向您提供两份填写完毕的 *检查清单*，该清单会对物业的状况进行说明。您应当仔细核对该清单，并且指出与房东持有不同评估意见的地方。请务必将修改内容标注在两份检查清单上，并将其中一份交给房东。这份记录十分重要，如果在租约结束时出现任何有关物业状况的争议，您就可能要用到它。
- **房东可向我索要多少押金？**
房东可以索要的最大押金额取决于周租金数额。如果每周的租金额等于或低于 250 澳元，则房东可以索要等于或少于 4 周租金数额的押金。如果每周的租金额高于 250 澳元，则房东可以索要等于或少于 6 周租金数额的押金。
- **房东可以保留押金吗？**
不行。房东必须在收到押金后的 7 日之内，向 OCBA 的租务分部上交该押金。如果房东聘请了代理人为其管理物业，则押金必须在收到后的 30 日内上交。押金一旦上交，租务分部会向您发一份收据，让您知道押金已经上交。

- **我支付租金后，房东是否必须向我提供收据？**
如果是向房东直接支付租金，则房东必须在 48 小时内向您提供收据。但是，如果是向银行账户支付租金，则房东无需向您提供收据。
- **我的租约到期了，可房东不愿返还我的押金。我该怎么办？**
您可向 OCBA 的租务分部提交一份押金退还表格（无需房东的签名），或者拨打 8204 9544 联系分部。
- **我如何要求房东进行房屋维修？**
首先，向您的房东提出维修请求。提出该请求时最好采用书面形式，OCBA 的网站上（www.ocba.sa.gov.au）有 *维修请求* 表格可供您使用。如果维修未得到实施，您可以拨打 8204 9544 向租务分部请求咨询。
- **我朋友停止支付其分摊的租金。我该怎么办？**
如果与房东签署的租房协议上写有您和您朋友两个人的名字，则此称为合租。如果超过 14 天未足额支付租金，则一名或所有合租房客都可被房东驱逐（要求离开物业）。如果您与合租房客成员无法解决该问题，则可能需要寻求法律咨询。
- **我搬出物业后，遗留了一些家具在那里。可是房东却拒绝返还我的家具，因为他说我还欠他租金。我如何才能要回我的家具？**
返还家具和拖欠租金是两件各自独立的事务。您的房东不能因为您拖欠其租金而拒绝返还您的家具。但是，如果在租约正式结束之后，您的家具在该物业遗留的时间超过两天完整时间，则房东有义务将该家具作为弃物进行处理。根据该家具的价值，房东可拒绝返还您的家具，直至您向房东支付了其因遵循弃物流程而产生的所有相关费用。同样，您可以拨打 8204 9544 向租务分部咨询更多详情。

更多详情，请访问 OCBA 的网站：

www.ocba.sa.gov.au，请在菜单栏上的**租务 (Tenancies)** 中进行查询。

我们的总部地址：

消费事务及商务署 (Office of Consumer & Business Affairs) 南澳阿德莱德市 Grenfell 街
Chesser House 91-97号 邮编：5000

本文所载信息仅为一般性内容，不应替代任何专业建议和/或作为相关立法的参照。消费事务及商务署是一家州政府机构，能够为您提供寓所租住方面的信息和建议。

我们可为您提供母语咨询服务

我们可以向您提供母语咨询服务。请拨打 131 450 使用免费电话口译服务。口译员将通过三方会话的形式为您提供口译服务。

请要求将电话转接至：

8204 9544 消费事务及商务署租赁咨询