

租房：基本指南

当您租住一个地方时，您就是“承租人”，您付钱给“房东”才能住在那里。您可以通过互联网列出的、报纸上刊登的广告或与房产代理交谈来找到出租的房间、房屋以及更小的独立居所。

租赁协议

通常您与房东会签订一个租房协议（也叫做“租约”），其中会规定您在该住所会居住多久，您应付的金额（房租）以及您多久需要支付一次房租。

若有书面协议，房东必须给您提供一份签好字的副本以及解释您的权利与义务的书面指南。

租赁协议是一份具有法律约束力的合同。通常有两种类型的协议。

固定协议在固定时间段内有效(例如 6 或 12 个月)。如果您想在协议到期之前搬离，您可能需要支付广告费、转租费用，甚至是直至找到新租客之前的租金。如果您或房东想在租期结束时结束协议，任何一方都需要至少提前 28 天书面通知另一方。如果未给予书面通知，该协议则将作为定期协议继续执行。

定期协议没有具体结束日期。当您想搬离，您必须给予书面通知(提前 21 天或与租期相等的时长)。如果房东想要终止协议，他们也可给您发出通知（有特别原因的提前 60 天，或没有任何原因的，提前 90 天）。

入住

在您入住当日，房东必须给您一式两份、填好的验房单。如果有些东西未清洁或已损坏，您需要在验房单上注明。一旦您在验房单记录下房屋情况后，您必须在两份验房单上签名。将一份副本交予房东，而自己保存另外一份副本。有些人对房屋状况拍照留作证据。

房东必须指导您（如给您使用说明书）如何使用某些物品（例如，如何使用空调）。这些物品必须在租赁合同中列明。

考虑到房产的房龄，房东有责任提供一处可合理修复的居室。您则有责任保持居室整洁。

租赁押金

您可能会被要求支付押金，如果您的租金是：

- **每周 800 澳元或以下**，押金可以是相当于（或少于）4 周的租金。
- **每周超过 800 澳元**，押金可以是相当于（或少于）6 周的租金。



房东必须在 2 周内（或者如果房东有代理，则为 4 周内）将押金提交给消费者与商业服务处（Consumer and Business Services）。房东必须在 48 小时内给您提供收据。

在您租约结束时，您应该安排押金退还事宜。如果您未对房屋造成损坏、未拖欠房租或其他欠款，押金可以被退还给您。

（注意：南澳住房协会（Housing SA）也许可以帮助您支付押金。请致电 131 299）

房东的义务

房东必须给您提供：

- 签好的租约副本(如有书面协议)
- 关于承租人及房东的权利与义务的书面指南
- 验房单 – 记录房屋状况
- 每次支付房租的收据，除非您将房租汇至房东的账号里

房东还必须：

- 在您入住时，保证房屋整洁以及状况良好
- 在进入房屋之前给您通知（除紧急情况之外）
- 保证房屋配有好锁并且安全
- 在有需要时修理房屋（但如果是您造成了任何损坏，您可能需要支付费用）。

承租人的义务

作为承租人，您必须：

- 提前并及时支付房租
- 保持房屋整洁
- 如果您想终止协议，使用适当形式
- 将损坏或维修需要报告给房东
- 不得自己或允许他人将房屋用于非法目的
- 不得制造过度噪音或影响邻居的舒适或隐私
- 在房屋内饲养宠物、邀请他人同住或对房屋进行改变之前寻求房东的批准。

租金上涨

自协议开始或上次加租起至少 12 个月内不得加租。房东在加租前，必须提前至少 60 天给您发出书面通知。

在固定协议生效期内，不得加租，除非协议内声明可以增加房租。

租赁问题

如果您与房东发生纠纷，请联系消费者与商业服务处（Consumer and Business Services）。我们可以为您提供关于您的权利与义务的信息，并且为帮助解决纠纷提供建议与帮助。如果无法找到合适的解决方法，您可以向南澳民事及行政仲裁庭（South Australian Civil and Administrative Tribunal）（SACAT）提出申请。SACAT 将会做出决定并签发具有约束力的法令。

可使用您所讲的语言咨询

请致电 131 450 使用免费的电话口译服务。口译员将以三方对话的方式为您提供服务。请要求致电 131 882 帮您接通消费者与商业服务处（Consumer and Business Services）来获取租房建议。

获取更多信息：

消费者与商业服务处（Consumer and Business Services）
消费者服务中心（Customer Service Centre）
南澳大利亚州阿德雷德市格伦费尔街 91 号(91 Grenfell Street)
邮编 5000
电话: 131 882

了解更多租赁信息，请访问 www.sa.gov.au/tenancy/renters