房屋租赁：搬家之前的注意事项

警惕诈骗！在网上找房子时请务必当心。

当您在寻找合适的房子租住的时候，**在实地看房之前请勿支付任何费用或者签署任何文件。**

在网上寻找房源的时候请小心诈骗。在典型的租房诈骗中，假房东会在网上发布广告，声称有一个房间或公寓可供出租。这些出租广告中通常包含房屋地址和大量看似真实的照片，但其实这些照片都是假房东从网上下载的。

在各种租房诈骗案件中，假房东都会用因为他们身在国外或有事外出等借口不让您实地看房。**他们通常乐意提供护照复印件、其他官方文件和房屋租赁协议以让您相信他们的“合法身份”。**但实际上，房屋租赁协议是假的，而他们提供的护照或其他文件的复印件往往是从其他人那里窃取的。

在诈骗的第二步，假房东会让您把钱转到一个银行账户或转账公司，以确保您成功预留了该房子，并承诺会把房屋钥匙通过快递寄给您。然而一旦您存了钱，房东就音讯全无，消失不见——**这意味着您再也拿不回您的钱了。**

请避免成为该类租房诈骗的受害者！**在租房前务必现场看房**！没有亲自进行房屋检查之前，千万不要提供任何身份证明文件或者进行任何转账汇款。

房东/中介必须提供给您的资料

在签署租赁合同之前，房东或中介必须向您提供租客信息声明，并向您披露有关房屋的相关重要事实。如果该物业是分契式住房项目(Strata Scheme)的一部分，则会有额外的要求，包括向您提供该住房项目的细则副本(by-laws)。如果您的房东或中介不履行

他们的披露义务，您可以终止租约，向新南威尔士州民事与行政仲裁庭(NCAT)申请赔偿。

支付租房押金（Bond）

在租房合同开始生效时，您可能被要求支付定金（一周的租金），加上一或两周的预付房租，再加上一笔租房押金(最多为四周的租金)。建议您通过银行转账来进行以上支付，以获得所有支付记录。在转账时请使用清晰的描述，以便明确转账的用途，例如“给 Z Chen（房东）的房租（ ‘Rent to Z Chen (landlord)’ ）” 。

根据相关法律，中介/房东必须提供将您的租房押金线上提交进行管理的选项，该选项是将您的押金存入新州政府的在线房屋租赁押金池(Rental Bonds Online)。这个方法需要通过您的电子邮箱进行注册，但这是**最安全的押金管理方式。**您将收到一张有账号和密码的押金收据——当您想要搬出该房屋并向政府租房押金管理机构要求退还租房押金时，您将需要用到这张收据。

租房合同应包括哪些要素?

租房合同**必须**是书面的并由**双方签署的**（即房东或中介与作为租客的您（们））。如果您没有使用官方的《标准房屋租赁协议》，您的租房合同必须至少包括以下内容：

- 协议开始和结束的日期
- 房屋的地址
- 所有与出租该房屋有关的人的**法定全名**（即：房东、户主、二房东及/或房产中介等人）
- 您的全名和其他租客的全名
- 所有与出租该房屋有关的人的联系方式 （地址、电话号码和电子邮箱）
- 您的联系方式，以及其他租客的联系方式（电话号码和电子邮箱）
- 已经支付的保证金或租房押金金额

- 定金（如已支付）
- 每周的租金
- 租金的支付方式和时间
- 紧急修缮和维护联系人：租房合同必须列出一名维修人员或持证的技术工人，作为房东、户主、二房东和/或房产中介不在时，可以紧急呼叫的对象。
- 您的房东或中介关于他们已经阅读并理解了房东信息声明的承诺书。

请使用英文的房屋租赁协议（租房合同）

我们建议您使用新南威尔士州公平交易部门制定的《标准房屋租赁协议》。

即使您和您的房东没有使用《标准房屋租赁协议》，也请务必确保您的租房合同是**英文书面**的，哪怕您和您的房东/中介或二房东共同使用另一种语言。

一旦日后出现分歧，您需要在澳洲获得相关的建议意见或寻求律师代理时，英文书面版本的合同可以提供许多方便。比如，当房屋租赁发生争议并提行政上诉仲裁庭（“AAT”）审议时，您只能提交英文撰写的相关书面文件，或者经由 NAATI 认证的译者翻译的非英文文件。这包括了任何有助于在仲裁庭获取支持您的主张的相关文件（如合同，电子邮件和信件等）。您将需要花费额外的费用才能获得翻译版文件。**请通过使用英文的租房合同来避免这种麻烦。**

完成房屋状况报告

当您签好租房合同，房东/房屋中介**必须给您一份《房屋状况报告》**，并让您在入住后 7 天内完成填写并返还给他们。在《2019 年住宅租赁条例》中规定了房屋状况报告标准模板。

您最好**在入住之时拍下整个房子的清晰照片**，尤其是任何已经存在损坏的地方，然后把照片通过电子邮件发给您自己进行备份保存。请确保将您的房屋地址作为邮件标题，以方便日后查询。将来您要搬离房屋时，如果您和房东/中介对您的租房押金的返还出现争议，这些照片可以作为证据。

了解您是哪种类型的房客

请务必了解自己是属于哪种类型的房客，因为**不同类别的房客有着不同的权利。**

共同合租人（Co-tenant）

您的名字和其他租客的名字都在租房合同上。您与所有合租人共享权利和义务。

二房东（Head tenant）

您是一名租客（您的名字在房屋的租房合同上），您住在该房子内，并根据另一份书面租房协议将部分物业（如其中一间房间）分租给另一人。那个人是您的分租租客（sub-tenant）。

对于您的分租租客而言，您是他的**二房东。**有关您作为二房东的权利和义务的更多相关信息，请致电 133220 或点击链接以联系新南威尔士州公平交易部门(NSW Fair Trading)。

分租租客（Sub-tenant）

您跟另外的租户合租(他们的名字在主租房合同上),而您的名字并不在主租房合同上，但您跟该租户签订了另一份书面租房合同 ,分租了该物业中的一部分(如其中一个房间)。您就是分租租客，在主租房合同上的那个租客是您的二房东。

您作为租客的相关权利义务与二房东相关——**他们是您的房东**。如果作为分租租客您把房租交给二房东或者其他租户，**他们必须**把您的租房押金提交给公平交易部门进行管理。他们还必须给您提供相关的收据——除非您的租房合同中明确载明了租房押金的支付细节。建议：如果您将租房押金存入他们的银行帐户，请在转账描述中写明“【您的住址】的租房押金（‘Bond for [your address]’）”。

寄宿者或者房客（Boarder or Lodger）

如果房东对房屋（包括您的房间）有完全的控制权，那么您很可能是寄宿者或者房客。最常见的情况是您与房主合住一间房屋，或居住集体宿舍中。在新南威尔士州，可容纳 5 人或以上的床位的寄宿房屋必须进行登记。

免责声明

以上内容为截止至 2020 年 12 月最新信息，旨在为居住在新南威尔士州内或受该州法律影响的人群提供法律指南。以上内容不构成法律建议。

更新于 2020 年 12 月