

情况说明书 Form 17a (Information Statement)

## 租客袖珍指南 – 房屋和公寓

住宅租赁管理局 (Residential Tenancies Authority, 简称RTA) 是昆士兰政府法定机构, 负责执行《2008年住宅租赁和房间出租法案》(Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)。RTA提供租赁信息和相关支持, 同时负责押金管理、争议解决、教育服务, 并开展调查和检控工作。

### 租赁时 ...

#### 您必须

- 按时支付租金
- 保持物业干净整洁, 完好无损, 确保搬出时与入住时状况相同 (不包括正常磨损)
- 遵守租约条款
- 尊重邻居享有安宁和安静的权利

#### 房东/物业经理必须

- 确保物业在租约开始时空出、整洁并且维修良好
- 尊重您的隐私并且遵守进入要求
- 对物业进行维修和维护
- 遵守所有相关的健康和安法律
- 将您的押金交给RTA

### 租赁详细信息

房东/物业经理姓名和联络详情 (Property owner/manager contact details)


押金编号 (Bond number)

租约结束日期 (Tenancy end date)

 /  / 

紧急维修联系人 (Emergency repairs contact/s)


此信息仅作为一般指南, 并不是法律建议。RTA不能保证所供信息的准确性或完整性。  
如需更多信息, 请参阅《2008年住宅租赁和房间出租法案》(Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)。

Pocket guide for tenants – houses and units (Form 17a)  
CHINESE SIMPLIFIED/简体中文

# 搬入

## 租约

租约(*General tenancy agreement - Form 18a*)是您与房东/物业经理之间的一份具有法律约束力的书面合同。其中必须包括标准条款,并可能包括特别条款(例如养宠物)。

您和房东/物业经理必须签署该租约,而且您应该得到一份副本。

租约期限:

- 定期租约 – 有开始日期和结束日期,并且您同意在固定时间内租赁该物业(例如 12 个月)
- 不定期租约 – 您同意租赁该物业一段时间,不指定具体时限(有开始日期,但没有结束日期)

## 押金

租赁押金是您在租赁开始时支付的保证金,要交给RTA保管。房东/物业经理不得保留您的押金。您支付押金时,房东/物业经理必须给您收据并填写*押金缴纳表*(*Bond lodgement - Form 2*),您必须签署该表格。房东/物业经理必须在10天内将押金转交给RTA。或者,您可以通过RTA网站直接将押金交给RTA。请向房东/物业经理核实。押金上交后您将收到来自RTA的通知。

## 押金上调

如果租金上调,押金可能会上调。两次上调之间必须相距至少11个月,并且必须提前一个月通知您。

您支付的押金上调部分必须由房东/物业经理或您本人交给RTA。您可以通过RTA网站直接支付。

## 租金

通常会要求您提前或在搬入时预付房租。

- 对于定期租约:提前支付最多1个月租金
  - 对于不定期租约:提前支付最多2周租金
- 在预交的租金用完之前,不能要求您支付更多租金。

## 租金上调

自租约开始,或最近一次加租之日算起,两次上调的间隔至少是6个月。

定期租约期间不得上调租金,除非已在租约中写明,即便如此,也必须提前2个月书面通知。

不定期租约的租金上调,只需提前2个月给予书面通知。

## 租金下调

如果物业标准下降、提供的服务减少(例如不再提供停车位)或自然灾害(如洪水,火灾)导致物业有一部分不适宜居住,租金可能会下调。所有租金下调均应有书面协议,并由房东/物业经理及租客签署。

## 用水

只有房东/物业经理符合特定的各项条件,才能向您收取全额用水开支。您可以查看租约和我们的网站,了解详细信息。

水费账单可能每季度或每半年发送一次。请与您的房东/物业经理核实开账单的频率和时间。账单应在合理时间内提供给您,而您必须在收到账单之后的一个月內付款。

## 电/煤气/电话/互联网

查看租约 – 大多数情况下需要您安排接通服务并支付费用。向房东/物业经理查询有关互联网或电视连接、卫星天线安装或太阳能发电补贴的安排(如适用)。

## 入住状况报告

房东/物业经理必须为您提供*入住状况报告*(*Entry condition report - Form 1a*)。

在租约开始时,请务必花时间检查物业的状况。这将有助于避免在您搬出时双方就物业状况发生争议。您必须填写该表并在3天内将签名副本交给房东/物业经理。房东/物业经理必须在14天内为您提供最后报告的副本。

RTA还建议您拍一些照片并附在报告中作为房屋状况的证据。

# 租赁期间

## 维护

您有责任照看好物业，维持物业及其中的任何物品（例如烤箱）干净整洁。房东/物业经理有责任确保物业适宜居住并且维修良好，包括在您租住期间进行一般维修和维护。他们还必须确保物业符合所有相关的健康和安​​全法律。

## 维修

对于任何必要的维修，您都应该通知房东/物业经理。房东/物业经理通常进行所有维修或安排其他人来维修。您不应在没有获得书面同意的情况下自行维修。进入物业维修时，房东/物业经理必须提供适当的进入通知期限。如果您或您的客人损坏物业，您将要支付维修费用。

## 固定装置

固定装置仅能在获得房东/物业经理书面同意的情况下添加，房东/物业经理如果有充足理由则可以不同意添加。

## 紧急情况下应该怎么做

如果无法联系到房东/物业经理，或租约中所列的指定维修人员，您可以安排符合资质的人员进行紧急维修，最高花费为两周租金。如果您付钱给维修人员，就需要将收据交给房东/物业经理，他们必须在7天内付钱给你。您要保留所有收据的复印件。您应该查看租约，明确紧急维修的含义。

## 烟雾报警器

房东/物业经理必须根据昆士兰的法规，在出租物业安装并维护烟雾报警器。请访问昆士兰消防与紧急救援服务处 (Queensland Fire and Emergency Services) 网站 [qfes.qld.gov.au](http://qfes.qld.gov.au) 了解更多详情。租客也要承担责任，包括清洁烟雾报警器及更换电池。请在我们的网站上查看更多信息。

## 检查和看房

每3个月可以进行一次例行检查，确保物业状况良好，不需要维修并且不存在健康和安​​全问题。

房东/物业经理也可能需要进入物业进行维修；如果物业再出租或挂牌出售，则需要允许其他人前来看房。大多数情况下，他们必须在进入前给您一份**进入通知** (Entry Notice - Form 9)。但是，他们也可以在紧急情况下，或您口头同意的情况下进入。进入的时间必须合理。对于公开看房（即同时允许多人看房），房东/物业经理必须取得您的书面同意。浏览我们的网站了解详细信息。

## 转租和共租

如果您想出租一个房间或部分房屋，必须征得房产物业经理/房东的书面许可，而他们必须有充分的理由才能拒绝。

首先检查您的租约，与您的房东/物业经理交谈，并写下双方都同意的安排。二房东与房东/物业经理负有相同的责任，包括向分租客提供已支付押金的收据，并将押金交给RTA。

## 问题

### 如果您有过错

如果您违反租约，房东/物业经理可以发出**违约补救通知** (Notice to remedy breach - Form 11)。

例如：您拖延7天以上未支付租金，或未将物业维持在约定状况。

如果您不解决问题，房东/物业经理可以向您发出**搬出通知** (Notice to leave - Form 12)。

### 如果房东/物业经理有过错

如果房东/物业经理违反租约，您可以发出**违约补救通知** (Notice to remedy breach - Form 11)。

例如：房东/物业经理没有对物业进行良好维护，不对维修请求进行答复，或未经适当通知便进入物业。

## 解决问题

良好沟通是解决大部分问题的关键。了解您的权利和责任，并尝试直接与房东/物业经理一起解决争议。如果不起作用，RTA免费且公正的争议解决服务或许可以提供帮助。如果依然无法解决，您可将该事宜呈报给昆士兰民事和行政裁决处 (Queensland Civil and Administrative Tribunal, QCAT)。

## 延长定期租约

如果您希望按新的定期租约继续居住，并且除结束日期外并无其他变化，您和房东/物业经理应签署一份包括新日期的信函或声明。

如果有任何变化，房东/物业经理就需要准备一份新的书面租约，并必须在旧租约到期前由你们双方签署。如果有重大变化（例如您认为租金涨幅过高），您可以提出异议，但只能在您签署新租约之后。请注意，除非已距上次租金上调后至少间隔了6个月，否则不能上调租金。

如果您和房东/物业经理之间没有任何联络，而定期租约的结束日期已经过去，则该租约作为不定期租约继续生效。

# 搬出

## 终止定期或不定期租约

定期租约结束时，您不能在没有事先通知的情况下搬出。如果您想搬走，就必须提前14天给予书面通知。如果房东/物业经理想让您搬出，他们必须提前2个月通知您。在搬出之前您必须继续支付租金。

在您搬出时，除正常磨损外，物业状况必须与您入住时相同。

记得断开当前租住房屋的电、燃气、电话和互联网，并在搬出时安排信件转寄。

## 违反租约

如果您违反租约（例如决定提前搬出），您有责任补偿房东/物业经理的租金损失，直到找到另一位租客或租约结束。

您可能还要负责支付其他费用，例如物业转租和广告费用。房东/物业经理必须努力减少您的损失或费用。

浏览我们的网站了解详细信息。

## 生活极度困难

如果您的生活极度困难而无法继续租赁，可以向QCAT紧急申请终止租约。

生活极度困难的例子包括患严重疾病或失业。

向QCAT提出申请者需要出示其生活困难的证据。QCAT可以向房东/物业经理就补偿问题下达指令，并在约定日期终止租约。

## 搬出状况报告

您必须填写**搬出状况报告** (*Exit condition report* - Form 14a)。这份报告显示物业在您离开时的状况。如果可能，您应尽量与房东/物业经理安排进行一次最后检查。

房东/物业经理必须填写报告中他们的那一部分，并在收到后3个工作日内将签名副本返还给您。

## 取回押金

您可在租约结束时取回押金，前提是不欠付房东/物业经理租金、损坏赔偿费或其他费用。

您可在交屋当日或之后申请退还押金。您需要向RTA提供您的联系方式、转寄地址和银行账户详情，以便获得押金退款。

押金只能退还到澳大利亚的银行账户。

### 如果您和房东/物业经理就退款额达成一致

您和房东/物业经理必须签署**租赁押金退款表** (*Refund of rental bond* - Form 4) 并提交给RTA。RTA将按指示在几日内退还押金。

### 如果您和房东/物业经理未能达成一致

您或房东/物业经理可以提交押金退款表。

提交的表格先得到处理的一方（甲方）将触发争议程序，而另一方（乙方）必须对押金退款要求提出异议以阻止退款。

RTA随后将向乙方发出**要求退款通知** (*Notice of claim*)，乙方可提交**争议裁决申请表** (*Dispute resolution request* - Form 16)。

如果RTA在14日内没有收到填妥的Form 16，则将按甲方押金退款表上的指示退还押金。

如果乙方做出回复，RTA争议解决服务将尝试帮助解决分歧。如果达成一致，双方将签署押金退款表并按约定退还押金。

如果没有达成一致，乙方可以向QCAT申请裁决。他们必须在7天内申请，并且在确切的时限内书面通知RTA已向QCAT提出申请一事。

如果乙方没有在7天内向QCAT提交申请，RTA将按甲方押金退款表上的指示退还押金。

了解争议解决和QCAT的更多信息，请分别访问 [rta.qld.gov.au](http://rta.qld.gov.au) 和 [qcat.qld.gov.au](http://qcat.qld.gov.au)。

# 家庭暴力援助服务

## 租住的房屋中发生的家庭暴力

家庭暴力是指任何形式的暴力或虐待行为，其中施虐者是配偶（包括事实上的配偶）、恋人或约会伴侣、家庭成员或非正式的护理人。

在租住的房屋中遭受家庭暴力的人，即使名字没有列入租赁协议，也享有租赁法规定的权利。如果有人租住的房屋中遭受家庭暴力，可以向QCAT申请：

- 终止租赁协议
- 登记成为租客
- 从租赁协议中删除施暴者的姓名
- 终止租赁协议，或在因施暴者的家庭暴力行为造成违反协议的情况下，防止自己的个人信息记录在租赁数据库内。

每个人都有权感到安全，在生活中免遭暴力。如果您家中存在暴力行为，您可以申请家暴禁制令（DVO）。有关家暴禁制令的更多信息，请访问昆士兰法院网站 [www.courts.qld.gov.au](http://www.courts.qld.gov.au)。

如果您遭受家庭暴力和/或性虐待的侵害，可以联系以下任一组织获取免费、保密的支持和帮助。

## 联系信息

### 住宅租客管理局 (Residential Tenancies Authority)

网站 [rta.qld.gov.au](http://rta.qld.gov.au)

电话 1300 366 311

周一至周五：上午8:30 – 下午5:00

### 紧急电话 (Emergency)

警察、消防或急救。

电话 000 (三个零)

### 昆士兰租客联盟 (Tenants Queensland)

网站 [tenantsqld.org.au](http://tenantsqld.org.au)

电话 1300 744 263

### 全国转接服务 (National Relay Service)

协助耳聋、听力或言语残障客户TTY或电脑调制解调器。

电话 133 677

### 翻译和口译服务 (Translating and Interpreting Service, TIS)

TIS将免费为您致电RTA。

电话 131 450

### Lifeline救助热线 (Lifeline)

个人危机救助。

遭遇家庭暴力以外的任何个人危机，如失去亲人、经济极度困难或患严重疾病，都可以联系Lifeline救助热线寻求支持并转介适当的服务。

电话 13 11 14

### 家暴热线 (DV Connect)

家庭暴力与危机救助。

网站 [dvconnect.org](http://dvconnect.org)

电话 1800 811 811 – 女性热线

电话 1800 600 636 – 男性热线

电话 1800 010 210 – 性侵求助热线

### 土著家庭暴力求助热线 (Aboriginal Family Domestic Violence)

受害人权利、心理辅导与经济援助。

电话 1800 019 123

## 我们乐意为您提供帮助

拨打我们的电话  
1300 366 311



注册获取有关昆士兰州租房的新闻和实用信息  
[rta.qld.gov.au](http://rta.qld.gov.au)