residential tenancies authority

情况说明书Form 17a (Information Statement Form 17a)

租客袖珍指南 — 房屋和公寓

2008 年住宅租赁和房间出租法案
(第 67 条)

昆士兰州租赁法修订后已于 2025 年 5 月 1 日起生效。修订更改内容包括更新租房申请流程、进入通知期、进入频率、保护隐私、披露获益以及修改固定装置和结构改造申请流程。

如需了解法规修改细节，请访问rta.qld.gov.au或致电1300 366 311。

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，并开展合规检查和执法工作。

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
- 只有在与房产管理相关的情况下，才会在租赁期间收集租户的个人信息
- 按照法案规定，安全储存、处理和销毁在租赁期间收集的任何个人信息
- 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全法律
- 将您的押金交给RTA
- 提供租约中该住宅房租最后一次上调的日期。

租赁详细信息

房东/物业经理姓名和联络详情：

押金编号：

租约结束日期：

紧急维修联系人：

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）*。

Simplified Chinese

搬入

申请流程

物业经理/业主必须要求准租户使用符合该法案的认可表格申请住宅租赁协议。标准化的租赁申请表格是 RTA 的租赁申请表（Rental application – Form 22）。申请表所要求的信息不得超出 RTA 租赁申请表（表 22）的规定。申请流程中个人信息的收集、储存和销毁必须遵守相关规定。

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（例如维护泳池）。其中还必须包括最后一次加租的日期，除非是通过豁免的物业经理/房东租住的房屋。

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）。

单元/排屋/公寓章程

如果租住的是单元、排屋或公寓，您很可能有业主委员会章程，而您需要遵守该章程。物业经理/房东应在租约开始时给您一份相关的章程。这个章程是您所在的小区或大楼的一套规定，是您租约的一部分。

有关业主委员会各项法律的信息，请访问业主委员会专员网站（Body Corporate Commissioner's website）。

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/物业经理不得留存您的押金。无论周租金金额多少，允许收取的最高押金只能相当于四周租金。

房东/物业经理不得保留您的押金。您可以通过RTA网络服务（RTA Web Services）直接向RTA交押金。否则，在交押金后房东/物业经理必须开一张收据并在线完成交押金流程，或者提供一份必须由您签字的纸质《押金缴纳表-表2》（Bond lodgement - Form 2）。房东/物业经理必须在10天内将押金转交给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

如果上调租金，可以上调押金。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（RTA Web Services）直接支付。 无论周租金金额多少，允许收取的最高押金只能相当于四周租金。

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

在新租约开始时，物业经理/房东不得提出、接受或诱使您预付超出租赁法许可的租金，也不得接受高于此金额的租金。

在预交的租金用完之前，不能要求您支付更多租金。

若以电子方式支付租金，您必须事先设定从账户扣款的日期，当日即为租金缴纳日期。

物业经理/房东必须为您提供至少两种支付房租的方式，其中一种方式不得超过合理的交易费用（标准交易费以外的费用），并且必须是您比较容易使用的方法。

签署租赁协议前，物业经理/房东必须提供书面通知，写明所提供的付款方式会产生的各种相关费用。

物业经理/房东必须披露在您使用特定方式支付租金时他们可能获得的任何经济利益。

租金上调

只有在开始支付当前的租金额后至少12个月才能加租。

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。

根据《租赁法》，必须在租约中写明上次加租日期。在租期内，您有权要求提供上次加租的书面证明，而您的物业经理或房东必须在14天内提供这个信息。然而，这些要求在以下情况中不适用：

- 豁免出租人：《租赁法》概述了哪些人有资格成为豁免出租人。
- 对于在 2023 年 6 月 6 日至 2025 年 6 月 6 日期间购买的房产：如果新房东或物业经理没有上一次加租的相关信息，则不用在租赁协议中包含上一次加租日期，也不用应租户要求提供加租证据。
- 对于首次出租的房产：上次加租日期为房产首次出租日期。

注：如果物业经理、房东或其代理人（如房地产中介、物业经理或律师）拥有最近一次加租的证据，则视为拥有该信息。

如果您担心本次住房加租距上次加租时间不足12个月，可书面向物业经理/房东要求提供上次加租的证据。

某些加租规则不适用于获得豁免的物业经理/房东。《租赁法》给出了豁免的物业经理/房东的定义。

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/物业经理及您签署。

如果下调了租金，后来又恢复到原来的金额，在《租赁法》规定的 12 个月期限内，这一变化不视为加租。

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。物业经理/房东必须在收到文件后 4 周内提供这些账单，否则您无需支付。

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）。

对于租约和活动房屋中的一般服务费，即您支付的市政服务费或其它服务费，物业经理/房东必须向您提供相关服务商出具的收费文件副本。这必须在物业经理/房东收到文件后 4 周内提供。

这项要求适用于单独计量市政服务的活动住宅，并且不包括服务费或包含在租金中的市政服务费。

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7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。

为防止出现争议，RTA 强烈建议双方确保将计量表读数记录在租约开始和结束时的物业状况报告中。

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。

最低住房标准

最低住房标准旨在确保所有昆士兰租赁物业的安全、稳妥和功能性。

出租的房产在您入住时和整个租约期间必须达到最低住房标准。

例行维修

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。

如果您通过电子邮件、维修申请、或违约补救通知（Notice to remedy breach – Form 11）通知了房东/物业经理需要维修，但他们没有在合理时间内维修，您可以在RTA申请免费解决争议，若调解无效，可以向审裁处申请维修令。

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。

紧急情况下应该怎么做

如果无法联系到租约（或本指南首页）列出的房东/物业经理或指定维修人员，您可以：

1. 安排符合资质的人员进行紧急维修，最高花费为4周租金（请查看租约关于“紧急维修”的说明）。

   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。或者，您可以要求房东/物业经理直接付款给维修人员。
2. 向审裁处提出紧急申请，要求下达紧急维修令。

申请维修令

为避免维修令的可执行性问题，我们鼓励您在向 QCAT 申请时列出所有相关各方，包括物业业主。虽然 QCAT 决定维修令的内容和具体细节，但在申请中包括业主可能有助于厘清责任、支持合规性并鼓励及时维修。业主详情可在租约中找到，或联络租赁物业的管理方。

如需了解如何申请维修令的详细信息，请参阅维修令资料说明书 (Repair orders fact sheet)。

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、维护及更换烟雾报警器。请访问昆士兰消防局（Queensland Fire Department网站fire.qld.gov.au）了解更多详情。您也要承担责任，包括测试和清洁烟雾报警器及更换电池（除非为了防止电池被拆除，已将其内置于烟雾报警器中）。

固定装置

只有获得物业经理/业主的书面同意，才能进行固定装置和结构变更。您必须使用固定装置或结构变更批准申请表(Request for approval to attach fixtures or make structural changes - Form 23)，向物业经理/业主申请固定装置或结构变更许可。物业经理/业主必须在收到您的请求后 28 天内以书面方式回复。您不能仅因为您的物业经理/业主未在 28 天期限内作出回应而对房产附加固定装置或进行结构变更。

如果您在未经同意的情况下对房产附加固定装置或进行结构变更，则您违反了协议。

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。遭受家庭暴力的租客可以安排符合资质的专业技工给出租屋换锁，以保护人身安全。租客必须向房东/物业经理提供备用钥匙，除非房东/物业经理同意无需备用钥匙。

租客不得更换社区产权计划中公共物业的锁具。

带宠物租房

如果您打算在住所养宠物，则必须提交《租房养宠申请书》(Request for approval to keep a pet in rental property - Form 21）获得房东的书面批准。

房东必须在收到请求后的14天内书面回复。

- 批准时房东可以列出养宠物的各种合理附加条件。您可以同意列出的条件或进行协商。
- 如果房东不批准请求，他们必须依法告知拒绝请求的具体理由。

若要养宠物，您还必须遵守其他适用规则，例如房屋管理规则、地方议会法规或业主委员会章程（body corporate by-laws）。

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物业。进入的时间必须合理。浏览我们的网站了解详细信息。

如果您的物业经理/业主向您发出搬出通知 (Notice to Leave -Form 12) 或您发出有意搬出的通知（Notice of intention to leave - Form 13），在该通知有效期内，物业业主/经理不得在 7 天内进入物业超过 2 次。值得注意的是，如果搬出通知（表格 12）是在租约开始时发出，则 7 天内进入物业两次的限制将适用于整个通知期间。

该限制不适用于以下进入情况

- 与租户双方同意
- 遵守*《1990 年消防法》*中有关烟雾警报器的规定
- 遵守*《2022 年电气安全法》*中有关核准安全开关的规定
- 物业经理/业主有理由相信有必要进入，以保护处所或其物品免遭即将发生或进一步的损害。

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。

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：您不按租赁协议支付租金，并且持续7天或更长时间不交租、或没有将物业保持在商定的状态。

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。

如果您已通知房东/物业经理需要维修，而他们没有在合理时间内采取行动，您可以向审裁处申请维修令。

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，直接与房东/物业经理对话沟通。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审裁处（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，除非距上次加租至少间隔了12个月，否则不能上调租金，同时物业经理/房东必须为您提供至少两种支付房租的方式，其中一种方式不得超过合理的交易费用（标准交易费以外的费用），并且必须是您比较容易使用的。

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，并在您搬出时安排信件转寄。

违反租约

如果您违反租约（例如您决定提前搬出），就可能需要承担再出租费用。

定期租约的再出租费用根据已过去的租期计算而得。具体的再出租费用取决于您搬出时约定的租期已过了多少：

- 低于 25% = 4 周租金
- 25% 至不到 50% = 3 周租金
- 50% 至不到 75% = 2 周租金
- 75% 或以上 = 1 周租金
- 对于最长3 年的租约，这是指定的再出租费用或新租户入住前的租金中较低的金额。

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

您应该填写搬出状况报告（Exit Condition Report - Form 14a）。这份报告显示物业在您离开时的状况，并与入住时的状况作对比。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/物业经理应该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。

为防止出现争议，RTA 强烈建议双方确保将计量表读数记录在租约开始和结束时的物业状况报告中。

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。

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。您可以在终止租赁通知的到期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。您可以通过RTA网络服务（RTA Web Services）在线快捷更新个人信息。

押金只能退还到澳大利亚的银行账户。取回押金最快最简单的方法就是您和房东/物业经理之间商定退款。

在 2024 年 9 月 30 日或之后上交的租房押金，物业经理/房东在申领押金或对退回押金提出争议时，需要向您提供支持证据。支持证据必须在申领押金或提出争议后 14 天内提供。申领押金或就押金提出争议时，若不向您提供支持证据，属于犯罪行为。

对于在 2024 年 9 月 30 日之前向 RTA 提交的租房押金，从 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 30 日的 12 个月过渡期适用。在此过渡期届满之前，不需要为申领押金提供证据。

如果您和房东/物业经理就退款额达成一致

您和房东/物业经理可以通过RTA网络服务（RTA Web Services）在线申请退还押金。否则，您和房东/物业经理必须签署纸质版《租房押金退还表-表4》（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

如果遇到问题，RTA建议您和房东/物业经理先尝试沟通解决。您或房东/物业经理都可以通过RTA网络服务（RTA Web Services）在线提交押金退还表，也可以提交签名的纸质版《租房押金退还表– 表4》（Refund of rental bond - Form 4）。

RTA将处理最先提交的押金退还请求（甲方）。如果另一方（乙方）未签字/赞同，不同意甲方的退款请求，可以在规定时间内提出异议，阻止付款。

RTA将向乙方发出押金退还请求通知，乙方可以通过网络服务(Web Services)在线提出异议，或在截止日期前向RTA提交《争议解决请求– 表16》（Dispute resolution request - Form 16）。如果在通知规定的14天内RTA没有收到乙方通过网络服务做出的回复或填好的Form 16，则按甲方押金退还表上注明的金额退还押金。

如果乙方通过上述程序对退还押金提出异议，RTA争议解决服务将安排进入争议解决程序，由调解员尝试协助解决。如果双方达成一致，则需要签署押金退还表，按调解过程约定的金额退还押金。

如未能达成一致，乙方（对退款请求有争议者）可申请QCAT裁定。乙方必须在7天内提请裁定，并在规定时间内将QCAT申请书面通知RTA。

如乙方在7天内未提出QCAT申请，RTA将按照甲方押金退还表上注明的金额退款。有关争议解决的更多信息，请访问rta.qld.gov.au；有关QCAT的信息，请访问qcat.qld.gov.au。

联系我们

LinkedIn YouTube Instagram eNews Podcast

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。

如果租住物业中有人遭受家庭暴力，感到在此居住不安全，可以向房东或物业经理发出“七日搬离通知”并附相关证据，从而终止其在租约中的权益。租客可以在七日内搬离，但仍要负责支付租金，直到七日通知期结束。

租客可以填写一份《终止租赁权益（家庭暴力事由）通知书– 表20》（Notice ending tenancy interest (domestic and family violence) - Form 20），以终止其在租约中的权益。

租客和房东/物业经理也可以填写《家庭暴力受害人押金退还表– 表4a》（Bond refund for persons experiencing domestic and family violence - Form 4a）申请退还租客或其中某个租客已缴的押金，理由是因遭受家庭暴力而终止租赁权益。

最重要的是，房东/物业经理必须保护家庭暴力受害租客的隐私，确保其安全。不遵守法律要求将受处罚。
请访问rta.qld.gov.au详细了解您的权利和责任。

租客还可以提请QCAT:

- 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
- 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

住宅租赁管理局（Residential Tenancies Authority）
网站 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
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
电话 1300 744 263

全国转接服务（National Relay Service）
面向听障或语言表达困难人士的协助
电话 133 677

Lifeline 救助热线
危急援助和防止自杀服务
电话 13 11 14

家暴热线（DV Connect）
家庭暴力和性暴力受害者帮助服务
网站 dvconnect.org
电话 1800 811 811 – Womensline
电话 1800 600 636 – Mensline
电话 1800 010 210 – Sexual Assault Hotline

1800 RESPECT 性侵受害者帮助热线
全国性侵、家庭暴力咨询服务
网站 1800respect.org.au
电话 1800 737 732

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

Interpreter **其它语言：**您可以致电RTA获取免费的传译服务(free interpreter service)。
电话 1300 366 311
(周一至周五：上午8:30 – 下午5:00)

了解最新情况
注册获取昆士兰州的租房新闻和实用信息
rta.qld.gov.au