

開始租房

租賃協議

租賃協議(租約)可以是書面的，也可以是口頭的。它可以是定期的（如6個月或12個月），也可以是不定期的（逐月）。

定期租約令房東更難將您逐出，因此更為可靠，但如果您想在固定期限結束之前搬出，可能就會造成很大代價。（有關詳情，請參閱《**中斷租約**》(Breaking a lease)須知。）只有在您肯定自己想住滿整個租期時才簽訂定期租約。

➡在做任何付款及搬入之前，請確保自己對物業狀況感到滿意。如果房東提出或同意在您搬入之前修理或改良物業（如安裝暖氣），請確保將這一點寫入租約或者獲得書面承諾。

如果有書面租約，您應該在簽署之前獲得一份租約。必要時在簽署之前進行諮詢，特別是租約附有“附加條款”時更要進行諮詢。您必須在簽署的14日內獲得一份租約。

狀況報告和其它文件

在租賃開始時，房東必須給您提供：

- > 一份權利與義務說明書（維多利亞州消費者事務署(Consumer Affairs Victoria)的手冊）
- > 2份已經填妥並由房東或房產代理簽字的狀況報告（如果您已經支付押金）
- > 房東或房產代理的全名、地址、電話和傳真號碼（如果沒有房產代理）
- > 供緊急維修時使用的緊急電話號碼（如果沒有房產代理）
- > 一份允許房產代理授權進行緊急維修的聲明書（如果房東有房產代理），其中列明房產代理能夠授權的維修費用的最高金額以及供緊急維修時使用的房產代理的電話或傳真號碼

狀況報告可能是證明您搬入時的物業（內外）狀況的確證。報告可以幫助您在租賃結束時對押金索回或損壞或清潔費用索求進行辯護。請務必在兩份報告上都記下任何問題（如地毯污漬）。如果表格上位置不夠，請在相關部份寫上“見附頁”，然後另附一頁。在填妥時，請簽署表格，一份寄回給房東（在3個工作日內），並將另一份保存在安全之處。

➡有關查看和申請出租物業的詳情，請參閱《**申請私人出租物業**》(Applying for a private rental property)須知。

租金和押金

如果您每周的租金為\$350以下，可能就會要求您預付最多一個月的房租，加上最多一個月的房租作為押金。如果您每周付房租，就只可以要求您預付2周房租。

如果您每周租金超過\$350，那麼預付的押金或房租就沒有最高限制。如果您的租約規定物業是房東的主要居所，而且他們打算在租約到期時搬回，那麼就沒有最高押金限制。

房東對首次發放租金支付卡或者建立及/或使用支付房租的直接劃帳設施而收費，這屬於非法行為。有關詳情，請參閱《**對房東和房產代理提出投訴**》(Complaints about landlords and real estate agents)須知。

如果您親自繳付房租，則應立即給您收據。如果您使用其他方法支付房租，並且在支付時要求提供收據，就必須在5個工作日內給您提供收據。即使您當時沒有要求提供收據，您也可以從支付之日起12個月內要求提供收據。

背頁續

在大多數情況下，不可以既要求您交押金，又要求您提供擔保。如果屬於這種情況，請向租戶協會（Tenants Union）諮詢。

在支付押金時，房東或房產代理必須填寫並簽署押金遞交表，然後將該表交給您簽字。他們必須在10個工作日內將該表和押金遞交住房押金管理委員會(Residential Tenancies Bond Authority)。押金管理委員必須在收到的15個工作日內將收據寄給您。有關詳情，請參閱《**押金**》(**Bonds**)須知。

➡ 每6個月增加房租的次數不得超過一次。有關詳情，請參閱《**增加房租**》(**Rent increases**)須知。

有關詳情，請致電租戶協會諮詢專線（Tenants Union Advice Line）☎ (03) 9416 2577。