

申請私人出租物業

在尋找出租物業時，您應該在搜尋下一個住房之前和搜尋期間考慮以下幾點。

租房成本

在開始尋找出租物業前，您應該先設定預算。預算應包括以下各種安置成本：

- > 押金
- > 預付房租
- > 煤氣、供電和電話接通費用
- > 搬家費用
- > 傢俱和家用物品

請查詢自己是否有資格獲得經濟援助，如：

- > Rent Assistance(房租補貼)(有關詳情，請與 Centrelink 聯絡)
- > 預付房租(請與當地住房服務機構聯絡，查詢有關Housing Establishment Fund (HEF) (住房建置基金)的詳情)
- > 押金貸款(請向當地Housing Office(住房署)瞭解有關Bond Loan Scheme(押金貸款計劃)的詳情)

持續性費用包括租金、帳單以及住房財物保險(最好投保)等。此外，您還需要考慮經常性的交通費用。如果您無法找到或者租不起靠近工作場所、學校或大學的住房，就可能需要對交通費用作出預算。

➔ 如有可能，您的租金不應高於自己總收入的25%。

何處尋找

您可以在許多地方尋找通過房產代理出租的物業清單。

適合開始尋找的地方包括：

- > 房產代理提供的出租物業清單
- > 互聯網(房產公司網站和住房搜索網站，如domain.com.au和realestate.com.au)

私人出租物業或合租住房通常會通過以下渠道登廣告：

- > 報紙: *The Age* (《時代報》)(週六)、*Herald Sun* (《先驅太陽報》)(週六)、當地報紙
- > 當地咖啡館、書店、大學或技術進修學院(TAFEs)的社區佈告欄

安排檢查

若要檢查通過房產代理登廣告的物業，您需要支付鑰匙押金。鑰匙押金通常為\$50，但有時也可能為\$100(請務必索取收據)。在歸還鑰匙時，即會退還鑰匙押金。

在給您鑰匙之前，您可能需要出示帶有照片的身份證明。因此，不妨隨身攜帶某種有照片的身份證明。在檢查物業時，房產代理可要求複印您的身份證明並保留複印件。

如果房產代理複印了您的身份證明，您可以在歸還鑰匙時要求他們把複印件給您。

有時候，房產代理或房東會選擇舉辦‘開放檢查’，這意味著您可以與其他入同時檢查物業。開放檢查通常只有30分鐘時間，因此，您務必要在預定時間到達物業。檢查物業無需付費，也無需支付押金。

請注意：房產代理或房東會觀察前來檢查物業的人士，因此，您應該盡量給對方留下好印象，以備您決定申請該物業。

檢查出租物業

徹底檢查物業內外。在簽署租賃協議(租約)或做出任何付款前，請確保自己對物業感到滿意。請記住：一旦簽訂租約，即表明您已接受物業出租時的狀況。例如，在您簽訂租約時物業中若沒有暖氣，房東就無需為您提供暖氣。

(但房東必須修理已在物業中但已經損壞或失靈的物件。)

有關詳情，請參閱《物業檢查檢核清單》(Property Inspection Checklist)。

➔ 除非住房窗戶有鑰匙鎖並且房門可以閉鎖，否則大多數保險公司都不會提供住房財物保險。

申請出租物業

在檢查物業並確定自己對物業感到滿意後，您需要填寫申請表。

您可能要回答以下方面的問題：

接背面...

- > 收入
- > 銀行帳戶資料
- > 以前的租房記錄
- > 工作資料和工作經歷
- > 推薦人(可能至少需要提供兩位推薦人)

🔍 如果您新近抵達澳大利亞，您可能沒有所要求的所有文件。有關詳情，請參閱《**在維多利亞州租房：新抵澳移民和難民指南**》(**Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees**)。該指南有14種語言的版本，可向Tenants Union of Victoria(維多利亞州租戶協會)或Consumer Affairs Victoria(維多利亞州消費者事務署)索取。

房東或房產代理若有以下歧視，則屬於違法行為：

- > 種族
- > 婚姻狀況
- > 殘障或障礙
- > 性取向或性別認同
- > 宗教或政治信仰

房東或房產代理歧視有子女的租戶屬於違法行為，但根據Residential Tenancies Act 1997(《1997年住房租賃法》)規定，若屬於以下情況，房東或房產代理可以拒絕讓兒童住在出租物業中：

- > 房東住在同一物業中
- > 物業不適合兒童居住
- > 物業是政府專為單身人士或無子女的夫婦提供的

如果您認為自己受到歧視，可以向Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission(維多利亞州機會均等和人權委員會)投訴 ☎ 1300 891 848。

信用檢查

房產代理可能想檢查您的信用記錄。法律禁止他們檢查消費者信貸信息，但允許查閱公共記錄。如果房產代理堅持要做徵信檢查，請向Tenants Union (租戶協會)諮詢。

租戶資料庫

房產代理有時會使用租戶資料庫來查看您是否有不良租房記錄。若房東或房產代理通常使用租戶資料庫來評估租房申請，就必須在您申請時將此情況書面通知您—無論他們是否打算使用資料庫來評估您的申請。此書面通知必須說明所使用的資料庫名稱，為什麼使用該資料庫，並且必須包含資料庫公司的聯繫資料。

若發現有記錄，房東或房產代理有7天時間將該記錄通知您，並說明如何消除或糾正該記錄。

有關詳情，請參閱《**租戶資料庫**》(**Tenant databases**)須知。

若申請成功

如果房東同意將物業租給您，就會讓您簽署住房租賃協議(Residential Tenancy Agreement)(租約)。這是一份法律合同，因此您應該仔細閱讀，確保自己對租約感到滿意，然後再簽署租約。

公用事業接通服務

一些房產代理可提供公用事業接通服務，將煤氣、供電、供水、電話等接通在您的名下。

在簽署任何有關公用事業服務的協議時要非常謹慎。請查看各項條款和條件以及可能要收取的任何額外費用。您不一定要使用這項服務。如果您貨比三家，自己安排公用事業接通服務，最終可能找到更好的服務。有關詳情，請參閱《**公用事業**》(**Utilities**)須知。

有關租約、租金、押金以及開始租房時應考慮的其他因素的詳情，請參閱《**開始租房**》(**Starting a tenancy**)須知或者向Tenants Union (租戶協會)諮詢。

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