



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

## 租客袖珍指南 — 房屋和公寓

昆士兰州租赁相关法规经修订已于2021年10月20日生效，并正在分阶段实施。

- 从2021年10月20日起，在防止家庭暴力方面加强了对租客和住户的保护。
- 2022年10月1日起生效的有：经修改的终止租约理由、带宠物租房协商新原则以及增添的维修令。
- 2023年9月1日起，新租约开始实行最低住房标准。如果新签租约或续签租约，签约物业一定要符合最低住房标准。
- 2024年9月1日起，最低住房标准将对所有剩余的租约生效。

如需了解法规修改细节，请访问[rta.qld.gov.au](http://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
- 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的法律
- 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：

  

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

## 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)。

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。

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。

## 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。

## 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内付款。

## 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。

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

您有责任照顾好物业，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

最低住房标准说明了维修和维护义务，自2023年9月1日起对新租约生效。

如果是新签租约或续签租约，签约物业必须符合最低住房标准。该物业必须在整个租期保持最低住房标准。

2024年9月1日，最低住房标准对所有剩余的租约生效。

## 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，可以向仲裁处申请维修令。

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. 向仲裁处提出紧急申请，要求下达紧急维修令。

## 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，包括测试和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。

## 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。

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。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，您可以向仲裁处申请维修令。

## 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仲裁处 (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，除非已距上次租金上调后至少间隔了12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。

## 更多信息

欢迎联系住宅租赁管理局了解更多信息



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



1300 366 311



RTA 网络服务  
RTA Web Services

## 联系我们



LinkedIn



YouTube



eNews



Podcast

# 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。

如果房东/物业经理想向您索赔，则应该尽量减少申报的损失或费用。

例如：如果房东/物业经理在找新租户期间收取您的租金，就应该尽快再刊登招租广告。

## 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。

RTA建议拍照并随附在报告上，以证明物业状况。

## 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。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。

### 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](http://rta.qld.gov.au)；有关QCAT的信息，请访问[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员。

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

### 其它语言

您可以致电RTA获取免费的传译服务。

电话 1300 366 311 (周一至周五：上午8:30 - 下午5:00)

### 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

## 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](#)