

澳洲房地产协会（REIA）消费者资料页

租房 - 租户

租到房子

如果你打算在以前从未住过的地区租房子住，你就应当向房地产中介了解这个地区的情况，比如了解商店、公交线路、学校、餐馆、剧院、邮局的具体位置。花些时间让你自己熟悉这个地区。

有些地区租房会出现竞争，租户给房地产中介的第一印象非常重要。打动房地产中介的最好办法是言谈举止要得体并且做好充分的准备。去看房子之前，花时间向前房地产中介和雇主索取证明材料，包括打印出来的租赁对账单、房子定期检查报告、押金退还文件和工资单等。要具备和其他租户竞争的优势，你就需要向房地产中介提供证据，说明你能付得起房租并且会妥善维护住房。

经济承诺

选择新家时，你可能需要付一笔定金或预留费，以便能保证租到房子。在有些情况下，如果你改变了主意，你也许要放弃定金。因此，有关如何处理定金一事，你和各房地产中介之间一定要有明确的安排，这很重要。

房租与押金

在搬进新家前，你可能需要预付房租和押金。在大多数情况下，押金最多相当于 4 个星期的房租。不过，各州的情况有所不同，有些州的押金会高一些。你可向所在州或领地的房地产协会了解有关规定。

大多数房地产中介都要求租户先付清房租和押金后才能搬进住房。入住前，你一定要先跟房地产中介商量好需要付多少钱、什么时候需要付钱。

租赁协议有一个条件，就是房租必须按时支付并要符合协议的规定条件。你有责任按时付房租，这样你在租期结束时就能拿到一份好的推荐信。

如果你租房子住，涨房租是很常见的现象。如要涨房租，房地产中介就必须遵守法律规定，适当提前书面通知租户。你也应该仔细查阅租约。

保险

租户有责任为自己的物品和家具购买保险。现在盗窃现象越来越多，买了家中物品保险平时就不用提心吊胆。业主的保险不包括租户的财物。

租赁协议

重要的是要明白在签署租赁协议时你是在订立一份有法律约束效力的文件。签字前，你一定要仔细读懂租赁协议的所有条件。如果你对哪一项条件不理解，不要怕提问题。

状况报告

你搬进新家时，房地产中介需要填写住房状况报告。这份文件记录了你入住时的住房状况。你也一定要准确地填写状况报告，以免日后发生有关损坏、清洁或赔偿遗失物件的纠纷。

记录并保存谈话内容

一旦签订了租赁协议，你就应当考虑记下与房地产中介的每一次谈话，以减少纠纷或误解的可能，最好在每次谈话后寄一封信给房地产中介，确认你所理解的谈话内容。

常规检查

房地产中介查看出租房通常是一项法律要求，以确保房子得到适当的照管。你的租赁协议对此有规定。安排检查时间时你对房地产中介的配合会得到赞许。

修理

作为租户，你有权住在安全和适宜居住的房屋里。对你来讲，你也有责任照管好住房。你租用的房屋应当得到妥善的维护。如果出现问题或令人担心的事情，你一定要写信告诉房地产中介，这很重要。

出具通知

终止租赁时必须按照法律要求和租赁协议中规定的程序来办理。重要的是要向房地产中介了解需要提前多长时间发通知。发出的书面通知上一定要写明你打算搬出住房的具体日期。

沟通

你与房地产中介之间的各种交流渠道在任何时候都要保持畅通。要维持长久愉快的职业关系，最佳方式就是开诚布公地进行交流。