



# 群租房租户指南

群租房是有 2 个或以上房间供人居住的一种商业住宅。

指定群租房有 5 个或以上房间，必须在消费者与商业服务处注册。

你（住户）可以独立租住或和朋友合租一个房间。业主（房东）也可以住在住宅内，或者只去住宅提供膳食、打扫公共区域或检查住户是否遵守租住规则。

## 作为一名住户，你必须

- 按时支付租金
- 遵守租住规则
- 不可将租住的房间用于或允许他人将之用于任何非法目的。
- 未经房东许可，不可在自己房间内或物业内饲养任何动物
- 保持房间整洁，避免火患或健康隐患
- 如果群租房内有物品损坏或需要维修，请告诉房东
- 允许房东在合理情况下进出你的房间。

## 群租房租住协议和你的权利

业主可能会建议或要求你签署一份书面租房协议，或一份记录了租住条款的文件。

这种情况下，房东必须在签署协议时，或在你将签署完毕的协议交还后的 14 天内，给你一份协议副本。

在租住开始时，房东只能要求你**提前支付一周的租金**。

房东未告知需要收费的，不能向你收费，除非事先书面说明。这包括水、电、气、电话、膳食或互联网等设施和服务的费用。

## 保证金

如果要求你支付**保证金**，保证金**不得超过 2 周的租金**。房东必须在 48 小时内给你保证金收据。

你可以访问 [www.sa.gov.au/redentialbonds](http://www.sa.gov.au/redentialbonds) 通过消费者与商业服务处（CBS）在线支付保证金，或将保证金交给房东代存，房东必须在 2 周内交付。如需在线查看代存情况、保证金退还或其它保证金情况，请把你的电子邮件地址给房东。

如果你希望以电子方式退还保证金，请开通有效的澳大利亚银行账户。如果你希望把钱存入国际账户，可能需要支付手续费。

## 租金收据和涨租

如果租金直接付给房东，那么必须在 48 小时内给你收据。如果租金直接付到房东的银行账户，则不需要收据；但若要求，必须在 7 天内给你。

房租只能每 6 个月涨一次，除非你在租住开始时同意在较短时间内涨租。

## 租住规则

租住规则必须张贴在醒目位置。

如果你要求，则须给你一份租住规则副本（除非你在前两个月内已经收到过一份）。

如果租住规则发生变化，房东必须至少提前 7 天书面通知你。

如果你认为某项规则不合理，可以向南澳州民事与行政法庭（SACAT）申请裁决。

## 房间和财产安全

房东必须提供门锁等器具并做好维护，保证你的房间相对安全。如果门锁有问题，请立即告诉房东，以便维修。

房东必须提供一个橱柜或其它家具给你放置物品，确保房内的个人财产安全。

## 清洁和维护

房东必须保持所有公共设施清洁卫生。租户负责打扫自己的房间。

独立设施和共用设施都应得到良好维护，保持合理维修状态（以使用年限和用途为准）。若需装修改造，必须提前 14 天通知你。如果浴室或洗衣房等公共区域需要维修，可能需要安排临时替代设施。

房东必须确保准备安装或更换的电器、配件和固定装置符合最低能效和节水标准。

## 一般事项

你有权享受安宁的生活，自主使用你的房间、设施、厕所和浴室。房东只能在合理情况下进入你的房间，并且在房内的停留时间不可超过进入目的所需的时间。

房东不得扣留你的个人财产抵偿未付租金。然而，如果两周内仍未付清租金，房东可以再给你两天时间补交，否则可能要求你搬离（驱逐）。

如果在至少 6 个月的固定期限协议结束前搬离，房东可以要求你赔偿损失（包括租金损失）。但房东无权要求赔偿本可避免的损失。在你搬离后若有物品遗留，房东必须保管 7 天。

## 终止你的协议

- 业主可以至少提前 **60** 天书面通知你终止非定期群租房租住协议，并且必须符合以下理由之一：
  - 你（在身体或心理上）威胁或恐吓房东、中介、房东或中介的立约人或雇员
  - 未经房东同意，你私自允许他人同住
  - 你通过虚假陈述、隐瞒身份或工作地点，诱使业主签订租房协议
  - 你不再符合房东的慈善组织群租房租住资格
  - 你不再符合“国家廉租房计划”（**National Rental Affordability Scheme - NRAS**）下房东分配租户的资格
  - 你不再是群租房租住协议约束的教育机构学生，或不再是房东雇员。
- 如果你自己或你的访客在群租房造成严重损坏，对室友（或财产）造成危害，或严重干扰其他居民的隐私或安宁，房东可以通知你立即（或在指定日期）搬离。
- 如果签订的是非定期协议（没有终止日期），你需要至少提前一天通知业主。
- 如果签订的是至少 **6** 个月的固定期限协议（有终止日期），并且想提前搬离，请尽量和房东协商。你可能需要承担房东寻找新租户的费用和租金损失。
- 租房不住，将终止协议。
- 连续两周不付房租，房东可以再给你两天时间补交。两天宽限期仍未付清，则必须搬离。

## 群租房出售

房东与房地产经纪人签订房产销售合同后 **14** 天内必须告知你打算出售房产。

如果房产售出，业主必须书面通知你，告知买房人的姓名及开始向其支付租金的日期。

## 其它建议和信息：

请前往消费者与商业服务处咨询，地址：**4 to 6 Chesser Street, Adelaide**；亦可访问网站 [sa.gov.au/renting](http://sa.gov.au/renting) 或拨打电话 **131 882**。

如果你和房东出现纠纷，无法靠消费者与商业服务处的建议解决，或需申请 **SACAT** 的听证会裁决。

申请 **SACAT** 裁决需要付费。如果你是全日制学生或持有政府批准的优惠卡，或许无需支付这笔费用。**SACAT** 受理案件时，可能会给租户安排代理律师。

## 支持服务

**Rent Right SA - 南澳州租赁权益**  
电话：1800 060 462（免费电话）  
[www.syc.net.au/rentrightsa](http://www.syc.net.au/rentrightsa)

**Community Legal Centres SA - 南澳社区法律中心**  
电话：1300 860 529  
免费在线法律援助目录：[ww.clcsa.org.au](http://ww.clcsa.org.au)

**Shelter SA - 南澳庇护**  
如需紧急援助，请拨打 1800 003 308

(Homeless Connect SA - 南澳无家可归联络服务处)  
[www.sheltersa.asn.au](http://www.sheltersa.asn.au)

本文内容仅为一般信息，不可替代法律建议和/或相关的住宅租赁法规。