

# 申请租房：有哪些法律规定？

申请租房往往竞争激烈，也容易令人压力倍增。房东和中介在您申请时必须遵守某些法律法规。

本指南将为您说明您的权利，以及在申请私人租赁房产时，若遇到违法行为您可以采取的应对措施。

## 禁止租房拍卖和竞价

房东和中介不得组织租赁拍卖，也不得鼓励租客出价高于广告标价的租金。即使您或其他申请人愿意出更高价格，房东在法律上也不得接受高于广告标价的租金金额。

租赁房产必须以单一固定租金进行广告宣传，而不得使用租金区间。例如，房源应以每周 450 澳元的固定租金挂牌，而不能写成每周 450 至 500 澳元的价格区间。

请保留广告副本，若日后发生租赁竞价情况，该副本可作为有用的证据。

## 预付租金的限制

房东和中介不得要求、引导或接受超过**一个月租金的预付款**，除非每周租金超过 900 澳元。

## 标准租赁申请表

所有私人租房申请都必须使用 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局) 的标准住宅租赁申请表。

您可在 Consumer Affairs Victoria 官网上搜索“residential rental application”找到该表格。使用其他任何申请表均属违法行为。

房东或中介不得：

- 使用非标准或类似的表格
- 增加额外问题
- 删除必填问题
- 要求您以口头或书面形式提供本表格所列信息范围之外的其他信息

每位年满 18 周岁并希望作为共同租客列入租约的人士，都必须单独填写一份申请表。

## 您的个人信息必须得到保护

房东和中介必须妥善保护您的个人信息，防止其被滥用、丢失或泄露，不得向任何未经授权的人员披露您的信息。

在以下情况下，他们还必须销毁或对您的信息进行匿名化处理：

- 在房产出租给他人后的 **30 天内**
- 如果您同意将申请用于其他房源，则在 **6 个月内**
- 在您搬离且租约终止后的 **3 年内**

## 租金支付不应收取附加费用

根据法律规定，房东或中介必须始终允许您以以下方式支付租金：

- 除常规银行手续费外，支付方式不得产生任何其他额外费用
- 通过电子资金转账 (EFT)
- 可通过 Centrepay 支付 (如果您正在领取 Centrelink 的福利)

如果提供其他租金支付方式，房东或中介必须在您同意前，明确告知所有适用的费用或收费。

## 禁止收取租赁应用程序费及其他费用

任何第三方机构，包括运营租赁应用程序用于申请和支付租金的机构，均不得就以下事项向您收费：

- 申请租房
- 背景调查
- 租赁记录核查
- 信用核查
- 租赁记录数据库查询
- 身份验证
- 行政管理费用
- 付款失败
- 支付租金 (不包括任何其他法律允许的付款附加费用)

## 最低标准

租赁房产在挂牌或对外出租时，就必须符合所有最低租赁标准——而不仅仅是在签署租约或入住时才需满足。

如需查看最低标准的完整列表，请访问 Tenants Victoria 官网：[tenantsvic.org.au/minimum-standards](http://tenantsvic.org.au/minimum-standards)

本资料仅供参考，不能替代专业法律意见。

如果房产未达到最低标准，即使您仅在看房期间发现该问题，也可向 Consumer Affairs Victoria 举报。此外，您还可以在签署租约后立即申请紧急维修，以确保房屋达到最低标准。

## 烟雾报警器

房东或代理人必须确保烟雾报警器：

- 安装正确且正常工作
- 配备电池，或根据需要更换电池
- 每 12 个月按照制造商的说明进行测试

## 举报违法行为

即使有这些法律，某些违法行为仍可能发生。

如果您在浏览网上房源广告、参加看房活动或提交租房申请时有任何疑问，可通过 [forms.consumer.vic.gov.au/riarp](http://forms.consumer.vic.gov.au/riarp) 向 Consumer Affairs Victoria 报告相关问题。

## 需要帮助吗？

如果您不确定自己的权利，或认为房东或中介未遵守相关法律，可向以下机构寻求帮助：

- Tenants Victoria
- Consumer Affairs Victoria
- 社区法律中心

## 实用链接

### Tenants Victoria:

[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

### Consumer Affairs Victoria:

[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

### Federation of Community Legal Centres (社区法律中心联合会):

[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)