

# 零售租赁：租户须知

Simplified Chinese 简体中文版

## 零售租赁

### 您需要知道什么

房东必须在与某人进行租赁商谈后立即向其提供本信息手册和拟议租赁合同的副本。根据2003年《零售租赁法》(Retail Leases Act 2003)第15条的规定，未能向承租人提供上述文件是一种犯罪行为。

### 租赁合同的重要性

理解您在租赁合同和《零售租赁法》下的权利和义务非常重要。租赁合同是一份重要的、可执行且具有法律约束力的文件，所以在签署任何租赁合同文件之前，最好先征求在租赁法律方面有经验的律师的意见。

### 核查列表

- 是否阅读了租赁合同全文？
- 是否阅读了披露声明，房东必须在签订租赁合同前至少 **14 天** 向您提供该声明？
- 您是否知道，您有权获得**至少五年的**租赁合同（包括任何延长租期的选择），除非您自愿选择接受更短的租期？选择更短租期，您需要在 [www.vsbcc.vic.gov.au/](http://www.vsbcc.vic.gov.au/) 上申请弃权证书 (waiver certificate) 。
- 租金** 是多少，如何**涨租金**？ \$.....

- 保证金/银行担保** 是多少？ \$.....
- 还需要支付其他什么费用（包括任何**装修费用**）？ \$.....
- 书面通知业主选择**续租**（即延长租期）的截止日期是什么时候？ ...../...../.....
- 是否完成了**验房报告**并对房屋进行了**拍照**？
- 生意经营是否需要**许可证**？
- 是否考虑过寻求**法律建议**？



## 常见问题

### 租赁合同什么时候生效？

租赁合同可在您占有房屋或开始支付租金，或者双方签署租赁合同后生效。

除非您愿意承租，否则不应做上述事宜。

### 在签订租赁合同之前，您应该得到哪些文件？

房东必须在签订租赁合同前至少14天提供一份披露声明和拟定的租赁合同。

披露声明包含您做出关于签订租赁合同的明智决定所需要了解的信息，其中包括以下详细信息：

- 租赁场址，包括平面图（若适用），以及租赁合同涉及空间的大小
- 业主提供的建筑、固定装置和设备
- 允许在租赁场所经营的业务类型
- 租赁期限和任何续约方案
- 允许开展的工程、装修、翻新和改造
- 支出（必须支付的费用）、租金和租金调整

如果房东没有提供披露声明，那么您可以在通知房东后暂停交租金。

### 在签字之前，您需要确保了解什么？

您必须要了解：

- 当前的租金金额和租金上涨幅度
- 支出和其他相关开销
- 如果需要任何许可，需要多长时间才能获得
- 租赁结束时，您有义务将房屋恢复到原始状态。

### 《零售租赁法》要求房东做什么？

房东须：

- 在签署租赁合同后28天内向您提供一份租赁合同副本
- 维修和维护租赁合同中规定的场所、结构、设备、配件和固定装置（除非您已经同意持最基本的安全措施）
- 提供年度支出估值（如果没有提供，则不必支付支出费用）和财务报表
- 将保证金存入计息账户
- 支付资本成本、起草租赁合同的费用和履行《零售租赁法》而产生的费用
- 发出租赁合同方案和续租的提醒通知（如果没有向您发出这些通知，租赁合同可自动延续）
- 考虑转让（让与）租赁合同的合理请求（如果您想将租赁合同转让给新租户，《零售租赁法》中包括了相关要求）。

以上规定会自动成为租赁合同的一部分，并且不能被否决，即使租赁合同另有规定，也不能违背以上规定。

### 我们可以提供什么帮助

维多利亚州小企业委员会提供有关2003年《零售租赁法》（Retail Leases Act 2013）的相关指导，并为解决房东、租客和担保人之间的纠纷提供低成本纠纷解决服务。如果房东和租客对市场租金上涨幅度有争议，并且不能就估价人达成一致，我们可以指定专业零售估价人来确定租金。必要时，我们还会免费为您安排一名口译员。



网站  
[vsbc.vic.gov.au](http://vsbc.vic.gov.au)



电邮  
[enquiries@vsbc.vic.gov.au](mailto:enquiries@vsbc.vic.gov.au)



电话  
13 8722

