

分租房屋的最低標準

住房租賃標準

2013年3月31日起，分租房屋經營者必須遵從《2012年住房租賃(分租房屋標準)法規》的最低標準。

這些標準涉及分租房屋的隱私性、安保性、安全性和舒適性。

住戶房間

- 用於出入住戶房間的房門必須安裝門鎖，且該門鎖可用鑰匙從屋外鎖上、在屋內無需鑰匙即可開啟
- 住戶房間內必須具備至少兩個正常工作的電源插座
- 住戶房間窗戶必須裝有保護隱私的遮蔽物，並可由住戶自行開關。

良好實踐規範：

- 房間內的冰箱或灶台等其他設備，不得佔用兩個規定的電源插座
- 兩個工作電源插座可以是一個雙電源插座或兩個單電源插座，但不得是雙適配器或配電板
- 電源插座不得放在餐具櫃裡
- 窗簾應足以防止他人從外窺視屋內，包括夜間時分。

浴室

- 公共浴室或衛生間必須裝有保護隱私的門門，在室內無需鑰匙即可妥善門緊。

良好實踐規範：

- 隱私門門應足夠堅固，不易折斷。

廚房

每個住戶均必須能使用食品製作設施。設施可設在住房房間或公共廚房。

若這些設施設在住戶房間，則必須包括：

- 食品製作區
- 水槽
- 處於正常工作狀態的爐具和灶台
- 容量至少80升的冰箱

- 儲藏容量至少0.1立方米(100升)的櫥櫃。

公共廚房必須備有：

- 食品製作區
- 水槽
- 每12名或以下屋內沒有爐具或灶台的住戶，必須擁有處於良好工作狀態的爐具及帶有四個爐頭的灶台(以分租房屋可容納的最高住戶人數為準)
- 容量至少400升的冰箱
- 為每個住戶提供儲藏容量至少0.1立方米(100升)的可上鎖櫥櫃。

良好實踐規範：

- 烹飪用具與準備用具應放在一起
- 若臥室有小廚房設施，則水槽能放在臥室裡，否則水槽應放在廚房裡
- 臥室裡提供的烤箱，必須至少足以放下一張全尺寸餐盤或中等焙盤；面包烤箱可不遵守此項要求
- 臥室裡的烹飪設施，必須經過消防安全評估
- 野營瓶裝氣爐不適合室內應用
- 所有冰箱均應配備冰櫃
- 有可上鎖的櫥櫃，鑰匙應分開，每個住戶均應配備自己的鑰匙。

公共區的用餐設施

- 根據住戶房間所能容納的最高住戶人數，提供足夠的餐椅
- 提供可容納餐椅數量的餐桌

公共洗衣間

- 洗衣槽或洗衣池連接供應連續充足的冷熱水
- 在緊鄰洗衣槽或洗衣池的位置，留有洗衣機冷熱水出口的空間
- 配備晾衣繩或其他幹衣設施

分租房屋通用標準

- 必須在每個住戶房間和所有公共區域的醒目位置張貼符合AS 3745第3.5條和附錄E規定的安全疏散圖
- 室內房間、走廊和過道必須有適合房間功能與用途的自然光或人造光
- 居住房間在日間必須能夠獲取自然光，在非日間必須有適合房間功能與用途的人造光

- 居住房間、浴室、淋浴室、衛生間和洗衣房必須具備符合《澳洲建築規範》的通風設施(參見法規第17條)
- 所有燃氣裝置和設備每兩年至少必須由持證煤氣工檢查一次
- 所有電力裝置和設備每五年至少必須由持證電工檢查一次
- 所有電源插座和電路必須連接至符合AS/NZS 3000的斷路器以及符合 AS/NZS 3190、AS/NZS 61008.1或AS/NZS 61009.1的配電盤式殘留電流設備
- 每個可以打開的外窗必須能夠無需鑰匙即可妥善開關
- 每個分租房屋入門必須安裝在屋外需用鑰匙、在屋內無需鑰匙即可開啟的門鎖
- 主入口必須安裝窗戶、觀察孔或對講機系統，並配備正常工作的戶外照明裝置，以便在非日間時分提供充足的安全入戶照明，並可觀察分租房屋的訪客。

良好實踐規範：

- 為保證通風通暢，房間應配備可以打開、足以充分通風的窗戶，或在天花板或牆壁上安裝排氣扇
- 房間內充足照明，一般是指可以在房內舒適地看報紙或雜誌
- 走廊和通道充足照明，一般是指可以安全通行這些區域
- 主入口應配備充足的外部照明裝置，能夠照亮門外區域，這樣住戶才能看到誰在敲門或按門鈴。

記錄

分租房屋業主必須保管如下記錄，並根據要求提供給維州消費者事務署署長：

- 燃氣安全檢查——檢查後保管兩年，包括實施檢查工作之持證煤氣工的相關資料
- 電力安全檢查——檢查後保管五年，包括實施檢查工作之持證電工的相關資料

良好實踐規範：

- 若已請持證煤氣工或電工做過工作，您必須能提供有效的合規證書。

例外情況

特殊情況下，消費者事務署署長可豁免分租房屋業主遵守法規標準的責任。豁免分為無條件或特定條件，也可採取完全或有限豁免形式。

只有在分租房屋業主出現如下情況時方可予以豁免：

- 由於分租房屋的性質、年份或結構導致無法根據相關標準來改動分租房屋，或
- 由於承擔遵守衝突法律的義務導致無法根據相關標準來改動分租房屋，或
- 已通過其他方式充分達到相關標準。

住戶聯繫方式

若住戶認為分租房屋沒有達到最低住宅租賃標準，則應聯繫維州消費者事務署。

公共健康與福利標準

分租房屋必須在當地市政府登記。市政府可檢查分租房屋是否達到《2009 年公共健康與福利法規》的標準。

這些標準包括(但不限於)：

- 每10人至少有一個廁所
- 每10人至少有一間浴室或淋浴室及梳洗盆
- 為所有廁所、浴室、洗衣房、廚房和飲用水設施供應持續充足的冷熱水
- 房間與公共區域保持清潔良好狀態。

分租房屋必須安裝充足且良好的硬接線型煙霧報警器，以保護住戶安全。欲知詳情，請參閱《2006 年建築法規》。

住戶聯繫方式

若住戶認為分租房屋沒有達到最低健康與福利標準，則應聯繫當地市政府。

本頁中：

- [住房租賃標準](#)
- [公共健康與福利標準](#)

住房租賃標準

2013 年 3 月 31 日起，分租房屋經營者必須遵從《2012 年住房租賃(分租房屋標準)法規》的最低標準。

這些標準涉及分租房屋的隱私性、安保性、安全性和舒適性。

住戶房間

- 用於出入住戶房間的房門必須安裝門鎖，且該門鎖可用鑰匙從屋外鎖上、在屋內無需鑰匙即可開啟
- 住戶房間內必須具備至少兩個正常工作的電源插座
- 住戶房間窗戶必須裝有保護隱私的遮蔽物，並可由住戶自行開關。

良好實踐規範：

- 房間內的冰箱或灶台等其他設備，不得佔用兩個規定的電源插座
- 兩個工作電源插座可以是一個雙電源插座或兩個單電源插座，但不得是雙適配器或配電板
- 電源插座不得放在餐具櫃裡
- 窗簾應足以防止他人從外窺視屋內，包括夜間時分。

浴室

- 公共浴室或衛生間必須裝有保護隱私的門門，在室內無需鑰匙即可妥善門緊。

良好實踐規範：

- 隱私門門應足夠堅固，不易折斷。

廚房

每個住戶均必須能使用食品製作設施。設施可設在住房房間或公共廚房。

若這些設施設在住戶房間，則必須包括：

- 食品製作區
- 水槽
- 處於正常工作狀態的爐具和灶台
- 容量至少80升的冰箱
- 儲藏容量至少0.1立方米(100升)的櫥櫃。

公共廚房必須備有：

- 食品製作區
- 水槽
- 每12名或以下屋內沒有爐具或灶台的住戶，必須擁有處於良好工作狀態的爐具及帶有四個爐頭的灶台(以分租房屋可容納的最高住戶人數為準)
- 容量至少400升的冰箱
- 為每個住戶提供儲藏容量至少0.1立方米(100升)的可上鎖櫥櫃。

良好實踐規範：

- 烹飪用具與準備用具應放在一起
- 若臥室有小廚房設施，則水槽能放在臥室裡，否則水槽應放在廚房裡
- 臥室裡提供的烤箱，必須至少足以放下一張全尺寸餐盤或中等焙盤；面包烤箱可不遵守此項要求

- 臥室裡的烹飪設施，必須經過消防安全評估
- 野營瓶裝氣爐不適合室內應用
- 所有冰箱均應配備冰櫃
- 有可上鎖的櫥櫃，鑰匙應分開，每個住戶均應配備自己的鑰匙。

公共區的用餐設施

- 根據住戶房間所能容納的最高住戶人數，提供足夠的餐椅
- 提供可容納餐椅數量的餐桌

公共洗衣間

- 洗衣槽或洗衣池連接供應連續充足的冷熱水
- 在緊鄰洗衣槽或洗衣池的位置，留有洗衣機冷熱水出口的空間
- 配備晾衣繩或其他幹衣設施

分租房屋通用標準

- 必須在每個住戶房間和所有公共區域的醒目位置張貼符合AS 3745第3.5條和附錄E規定的安全疏散圖
- 室內房間、走廊和過道必須有適合房間功能與用途的自然光或人造光
- 居住房間在日間必須能夠獲取自然光，在非日間必須有適合房間功能與用途的人造光
- 居住房間、浴室、淋浴室、衛生間和洗衣房必須具備符合《澳洲建築規範》的通風設施(參見法規第17條)
- 所有燃氣裝置和設備每兩年至少必須由持證煤氣工檢查一次
- 所有電力裝置和設備每五年至少必須由持證電工檢查一次
- 所有電源插座和電路必須連接至符合AS/NZS 3000的斷路器以及符合 AS/NZS 3190、AS/NZS 61008.1或AS/NZS 61009.1的配電盤式殘留電流設備
- 每個可以打開的外窗必須能夠無需鑰匙即可妥善開關
- 每個分租房屋入門必須安裝在屋外需用鑰匙、在屋內無需鑰匙即可開啟的門鎖
- 主入口必須安裝窗戶、觀察孔或對講機系統，並配備正常工作的戶外照明裝置，以便在非日間時分提供充足的安全入戶照明，並可觀察分租房屋的訪客。

良好實踐規範：

- 為保證通風通暢，房間應配備可以打開、足以充分通風的窗戶，或在天花板或牆壁上安裝排氣扇
- 房間內充足照明，一般是指可以在房內舒適地看報紙或雜誌
- 走廊和通道充足照明，一般是指可以安全通行這些區域

- 主入口應配備充足的外部照明裝置，能夠照亮門外區域，這樣住戶才能看到誰在敲門或按門鈴。

記錄

分租房屋業主必須保管如下記錄，並根據要求提供給維州消費者事務署署長：

- 燃氣安全檢查——檢查後保管兩年，包括實施檢查工作之持證煤氣工的相關資料
- 電力安全檢查——檢查後保管五年，包括實施檢查工作之持證電工的相關資料

良好實踐規範：

- 若已請持證煤氣工或電工做過工作，您必須能提供有效的合規證書。

例外情況

特殊情況下，消費者事務署署長可豁免分租房屋業主遵守法規標準的責任。豁免分為無條件或特定條件，也可採取完全或有限豁免形式。

只有在分租房屋業主出現如下情況時方可予以豁免：

- 由於分租房屋的性質、年份或結構導致無法根據相關標準來改動分租房屋，或
- 由於承擔遵守衝突法律的義務導致無法根據相關標準來改動分租房屋，或
- 已通過其他方式充分達到相關標準。

住戶聯繫方式

若住戶認為分租房屋沒有達到最低住宅租賃標準，則應聯繫維州消費者事務署。

公共健康與福利標準

分租房屋必須在當地市政府登記。市政府可檢閱分租房屋是否達到《2009年公共健康與福利法規》的標準。

這些標準包括(但不限於)：

- 每10人至少有一個廁所
- 每10人至少有一間浴室或淋浴室及梳洗盆
- 為所有廁所、浴室、洗衣房、廚房和飲用水設施供應持續充足的冷熱水
- 房間與公共區域保持清潔良好狀態。

分租房屋必須安裝充足且良好的硬接線型煙霧報警器，以保護住戶安全。欲知詳情，請參閱《2006年建築法規》。

住戶聯繫方式

若住戶認為分租房屋沒有達到最低健康與福利標準，則應聯繫當地市政府。