

住宅租赁指南

租房指南

住宅租赁计划

novascotia.ca/rta

1-800-670-4357

© Crown copyright, 新斯科舍省, 2023

住宅租赁计划

2023年1月

ISBN: 978-1-77448-437-1

租房指南

本文件仅作为信息指南。欲了解具体信息，请参考《住宅租赁法》和相关法规，网址为 novascotia.ca/rta。您也可能想根据您的具体情况寻求法律建议。

本指南中提及的所有表格均可在网站 novascotia.ca/rta 的表格下找到。

在签署租赁合同（租约）后，租客和房东就拥有相关权利和责任。

《住宅租赁法》对这些权利和责任进行了规定。无论您是租客还是房东，阅读本指南均有助于您获得积极的租房体验。

选择公寓

在选择住所之前，租客应该知道他们希望出租房屋具备的条件。

- 位置很重要。是否能步行到达工作地点或学校？附近是否有公交线路？
- 是否有朋友或家人住在附近？
- 租客应决定他们愿意每月支付多少租金、水电费和其他生活费用。

- 租客应通过与当前租客交谈来调查房东和出租房屋。住在这栋楼的人是否开心？
- 如果其他租客（合租人）将住在该单元，让他们参与所有租房决定。
- 租客应在租房前查看该单元。

申请流程

房东可以要求租客填写申请表。房东还可能要求租客提供标准信息，如姓名和联系信息、工作相关信息、个人或房东推荐信。房东可对准租客进行信用和背景调查，但不得强迫租客提供其社会保险号。

新斯科舍省《人权法》禁止房东因受保护的特征（如年龄、种族、肤色、家庭状况、性别等）而歧视他人。欲了解更多信息，请参见新斯科舍省人权委员会（Nova Scotia Human Rights Commission）网站。

房东不得为了让租客被考虑入住出租单元而收取申请费。房东在租约签署前或房租到期前收取的任何费用均被视为保证金。

检查房屋

当租客准备签署租约时，他们应与房东一起仔细检查房屋。应检查地板、墙壁、厨房和浴室台面以及单元内其他一切状况。在进行检查时，可使用《Rental Unit Condition Report Form》（出租单元情况报告表）。

如有任何损坏，房东应以书面通知并签字。如果有任何损坏被忽略，那么房东可能会认为新租客需对此负责，并使用押金进行修理。

如果租客和房东约定在租客入住前完成修理或翻新，那么该协议应以书面形式订立，并包含完成日期。如果租客同意自己进行维修，任何经济补偿都应包含在协议中。

租客保险

租赁的独栋住宅或公寓的物品很重要且有价值，所有租客都应考虑使用保险保护这些物品。否则，如果发生盗窃或损坏，租客可能会失去一切。房东可能会将保险列入房东规则，要求租客购买保险，以承保其个人物品和个人损失。

承租人或租客的保险一般承保个人财产，如家具、衣物、运动器材、音响系统、乐器、照相机、电脑等。

如果租客意外对出租单元造成损害（如火灾、爆炸或烟雾），保险也会承保其法律责任。所有这些都取决于保险计划。

欲了解更多信息和费率，请资讯保险代理人或经纪人，或访问加拿大保险局（Insurance Bureau of Canada）网站：ibc.ca。

房东规则

房东可以对出租房屋制定规则。规则需合理，且平等适用于所有租客。规则不能免除《住宅租赁法》或《标准租约》（Standard Form of Lease）所规定的房东或租客义务。

在租客签署租约之前，房东应该向其提供一份规则。如果租客未收到，其应该在签署租约之前询问房东是否有任何附加规则。

如果租客想养宠物，其应该查阅房屋规则，以确保允许养宠物。房东不能对宠物收取额外押金。

签署租约

租客在签署租约前应该花点时间思考其租房决定。租客应该确保该单元满足其所有要求，并确保其自己、其室友和房东均同意租约条款和房东规则。

租约是房东和租客之间签署的合同。新斯科舍省制定了《标准租约》以供使用。房东并非必须使用该租约，但无论房东使用何种租约，都不能删除租客在《标准租约》中所享有的任何权利。若无书面租约，则《标准租约》适用，其默认月续租赁。《标准租约》可在任何访问中心的《住宅租赁条例》（Residential Tenancies Regulations）中找到，或可在网站 novascotia.ca/rta 的表格下找到。

租客需要向房东提供所有居住在该单位的人的姓名。租约中所提及的每位租客对出租房屋承担同等责任。

根据租客的财务状况，房东可要求租客拥有担保人（共同签署人）。房东和担保人可能会签署担保协议。他们可以创建自己的协议，该协议必须遵《住宅租赁法》。根据协议条款，担保协议将规定担保人对其租约中所列承租人的部分或全部财务义务承担责任。

每份租约都应说明

- 租赁起始日期
- 房东或其代理人的联系信息
- 对出租房屋的描述
- 每月或每周的总租金
- 租金中包含的电器、水电和服务项目
- 所有押金的金额
- 租约终止要求

有2种租赁方式：周期性租期和固定租期。

周期性租期租约签署一年，一个月或一周。租赁每年、每月或每周续约，直到租客通知不想续约。

固定租期租约有具体的起始和结束日期。租约不会在结束日期后续约。租客和房东可以签署追加的固定租期租约。必须为每次追加的固定租期签署一份新固定租期租约。如果租客在最初的固定租期租约的结束日期后继续支付租金，那么租客和房东之间就开始了月续租约。

当发生以下3中情况之一，租客/房东关系就开始了：

1. 租客和房东已达成协议，即租客在承诺付款的情况下居住出租单元
2. 租客已支付或同意向房东支付租金
3. 租客搬进出租单元并已支付或同意向房东支付租金

房东必须在租客签署租约或搬入出租单元的10天内，向租客提供一份签署的租赁协议以及一份《住宅租赁法》。《住房租赁法》可通过以下形式之一提供：纸质版、电子版或租约中包含的网址。若无签署的或纸质版租约，那么租约将自动默认为月续租赁，并且租客和房东仍然拥有《住宅租赁法》所规定的所有权利和责任。租赁会一直持续，直至租客或房东发出适当的《退租通知》（Notice to Quit）。

标准租约的最低要求在《住宅租赁法》中列出，该法案可在网站 novascotia.ca/rta 上获得。

押金

押金为房东提供保护，防止在租赁期间出现任何未付租金或房屋损坏的情况。当租客签署租约时，房东可以要求付押金。押金最高可以是月租金的 1/2。房东需要将押金放在一个信托账户中。

信托账户与属于房产，而非房东。如果房东更换，押金将由新房东负责。

房东可能想在租客搬走时用押金支付任何未付租金或损失。单元出现一定程度的损耗是正常的，押金不能被用于支付这些维修费用。

有关租约终止时押金处理的信息，参阅《租约终止指南》(Ending a Tenancy Guide)，网址为网站 novascotia.ca/rta

搬入

租客搬入时应检查房屋。虽然租客和房东一起检查更好，但是该检查可在房东到场或不在场的情况下进行。如果先前检查过该单元，并同意进行修理或翻新，那么租客应确保相关工作已经完成。

可使用《Rental Unit Condition Report Form》(出租单元情况报告表) 帮助进行检查。租客与房东均须在该检查表上签字并注明日期。

该报告有助于确定损坏是在租赁开始前还是在当前租赁期间存在的。

如果有任何损坏被忽略，那么房东可能会认为新租客需对此负责，并使用押金进行修理。对发现的任何损坏拍摄照片并加盖日期戳，如果租约终止时发生损坏纠纷，这也会有所帮助。

租金

房东可要求租客以多种方式支付租金。应在租赁协议中注明可接受的付款方式。

租客必须按时支付租金；收租金并非房东的责任。房东可对任何逾期租金每月收取月租金的 1%。租客不能扣留租金以督促房东修理或采取其他行动。

如果租客在支付租金方面存在困难，那么其应该在知道存在问题后，尽快与房东沟通。房东可能会愿意与租客一起制定协议，以确保不拖欠租金。

当房租逾期 15 天时，房东就可以向租客发出驱逐通知(表 D: 房东租金拖欠退租通知)。如果租客在收到通知的 15 天内未支付租金，那么其必须在通知上的日期前搬走。

如果租客在 15 天内支付了租金，那么驱逐通知(表格 D: 房东拖欠租金退房通知) 将会撤销，租约将跟以前一样继续。

租金上涨

房东在 12 个月内只能涨一次租金。

房东需要以书面形式向租客发出涨租通知。其需要说明涨租金额和涨租日期。

房东需要向租客提供：

- 年续租约的提前 4 个月通知
- 月续租约的提前 4 个月通知
- 周续租约的提前 8 周通知

对于固定租期租约，房东需要在签署时将所有涨租的金额和日期包含在租约中。

如果租客决定因涨租而终止租约，其可根据租约类型，在规定期限前向房东发出《表 C：租客退租通知》，以终止租约。

如果房东在租期周年日外涨租，租客因涨租而决定终止租约，那么租客必须使用《表 C1：租客收到涨租通知时租金退租通知》。如果租客签署的是年续租约，并且涨租通知未在租约周年日的 4 个月前发出，则表 C1 将让其能够在收到涨租通知后，至少**提前 3 个月**发出通知以终止租约。

如果房东计划停止一项服务或特权，而这被认为是涨租，那么房东在 12 个月内只能进行一次此类变更，即在租赁（租约）周年日。房东需要根据租赁类型给出相同的通知期。该通知必须以书面形式发出，要说明变更内容以及生效时间。

对公共住房和土地出租社区（移动房屋区）中的活动（移动）房屋有不同的规定。

在公共住房中，房东在提高租金之前需要提前 4 个月通知。租金每 12 个月只能上涨一次。如果房东提高了收入的租金收取比例，则被认为是涨租。如果租金随着租客的收入增加或减少，则不被认为是涨租。

在土地出租社区，房东在提高租金之前必须在租客周年纪念日之前提前 7 个月通知。

维护

租客需要保持出租单元和所有家电清洁。对于因租客自己或其允许进入房屋的任何客人的疏忽或造成的损坏而导致的修理，租金需承担责任。租客不得干扰房东或其他租客安全使用房屋的能力。

房东需要保持出租房产适合居住，并遵守任何关于健康、安全或住房标准的法律。这包括进行不因租客疏忽而导致的任何修理。房东不得干扰租客安全使用房屋的能力。

暖气及水电

即使租客欠租金或存纷争，房东也不得关闭该单元的暖气。如果租客负责向单元供暖，租客需要保持足够的温度以防止损坏。房屋内的温度应该保持在 20°C 到 22°C。

房东不得切断租约中包含其他公用事业（如电力、供水或有线电视）的连接。

锁与房东权限

只有在租客和房东都同意后，方可更换锁。允许房东拥有单元的钥匙。

房东只能在紧急情况下

- 进入出租单元
- 他们需提前 24 小时发出书面通知，告知其将进入该单元，并且需在白天进入。

《进入通知》应说明房东计划进入该单元的时间和日期，并由房东或代表签署。

如果房东想出售或出租某个单元，需允许房地产经纪入进入。代理人可能需提供房东出具的授权证明。代理人仅可在白天进入。房东需要提前 24 小时向租客发出通知。代理人仅可在白天进入。房东或代理人只有在征得租客同意的情况下才能举办开放日。房东在进入或计划让其他代理人进入单元之前，需要至少提前 24 小时通知租客。

变更租约条款

当租客入住单元后，可选择将年续租约改为月续租约。要改变租赁类型，租金需要在周年日之前至少 3 个月使用《DR1 表：将年续租约变更为月续租约》，向房东发出书面通知。

如果是固定租期租约，只有在租客和房东同意的情况下，租客才能更改条款。该协议应以书面方式订立。

转租或让他人接管租约

转租意味着租客会搬出去，同时其他人会搬进来。如果租客转租，他们仍需就租约条款向房东负责。

租客必须在获得房东许可之后才能转租其单元。如果租客未得到房东的许可，他们的租约会终止。

如果租客不想继续租约，他们可以请求房东允许将租约剩余的月份转让给另一位租客。

欲了解更多信息，参阅《租约终止指南》，网址为 novascotia.ca/rta

终止租约（退租通知）

除非发出适当的《退租通知》，否则所有租约（固定租期租约除外）都会自动续相同的期限。《退租通知》是终止租约所需的提前通知。提前时间取决于租约类型、通知提交方，以及通知的原因。

租客在搬离时应带走其所有物品。如果租客未将所

有东西都搬走，房东可以按照被遗弃个人财产的程序进行处理，其可能包括存放、处置或出售物品。

欲了解更多关于终止租约或被遗弃个人财产的信息，参阅《租约终止指南》网址为 novascotia.ca/rta

如果存在问题

如果租客与房东发生了纠纷，双方应努力合作，以期找到解决办法。查阅租约和《住宅租赁法》可能会找到纠纷的答案。

如果双方无法自行解决纠纷，住宅租赁计划可提供帮助。欲了解更多关于纠纷解决流程的信息，请参阅《纠纷解决指南》，网址为 novascotia.ca/rta。