

寄宿房資料單張

本資料單張對經營寄宿房或住在合住房的居民、業主、經理和房客的主要管制措施提供了一個實用概要，並且概述了他們遵守有關法律的權利與責任，這些法律旨在保護公共健康和 safety，解決社區擔憂的問題。City of Ryde 市政府認識到有必要提供輔助文件，明確與寄宿房的定義和規管相關的管制措施，確保達到相應的標準。市政府已經通過了一項政策，這項政策適用於City of Ryde 地方政府轄區內的所有寄宿房。

這項寄宿房政策已於2013年10月20日開始實施，並且由兩個主要部份組成：

- City of Ryde 執行政策 - 寄宿房
- City of Ryde 開發控制計劃(DCP) - 寄宿房 (DCP 2010 第3.8 部份)

請注意：以下資訊僅為概要，應結合相關規劃管制措施、政策和法規一起閱讀。有關所有要求的更多幫助，可以通過市政府的客戶服務中心提供。

寄宿房和合住房有甚麼區別？

市政府支持大小不超過4個臥室的適當合住住房，不支持未經批准的建築作業或未經批准的寄宿房。按照市政府的“執行政策 - 寄宿房”，出於執行目的，對合住房和寄宿房之間作出區分，以確保達到相應的安全、健康、便利設施以及其它環境和生活標準。

寄宿房

概括而言，寄宿房 (Boarding House) 被定義為其中5個單獨房間出租給5個或更多房客(不包括住在該住房的經理/業主或其親戚)的住房。寄宿房不包括背包客住宿、集體宿舍、酒店或汽車旅館、老年人住房或酒店式公寓。

目錄

寄宿房和合住房有甚麼區別？

對寄宿房有甚麼要求？

甚麼地方允許經營寄宿房？

如何申請經營寄宿房的開發同意？

甚麼是非法寄宿房？

如何舉報非法寄宿房？

經理/業主以及住在寄宿房的人士必須遵守 *Boarding Houses Act 2012*。在登記寄宿房寄宿的任何人都必須與經理/業主簽署“居住協議”(“Occupancy Agreement”)。 *Residential Tenancies Act* 規定的“住房租賃協議(租約)” (Residential Tenancy Agreement (Lease)) 不適用於寄宿房的寄宿房客。

合住房

合住房 (Share House) 是指一群沒有親屬關係的人合住的最多不超過4個臥室 (每間臥室不可以有多張床) 的住房。租戶或寄宿房客可以住在祖母房 (Granny flats) (第二住宅)，計算臥室數目包括祖母房。例如，如果住房有3間獲準臥室，而且祖母房也有1間獲準臥室，那麼臥室總數就等於4間。

合住房通常都簽有住房租賃協議 (按照 *Residential Tenancies Act 2010* 制定)，但未必所有租戶都列在租約上。

對寄宿房有甚麼要求?

在City of Ryde內經營以上定義的合法寄宿房，必須達到以下標準：

1) 開發同意

必須提交開發申請供市政府考慮。開發項目設計必須滿足有關要求，包括市政府的寄宿房開發控制計劃以及2009年維州環境規劃政策(廉租房)。

2) 管理計劃

必須向經理提供一份獲準管理計劃，管理計劃必須張貼，隨時提供給房客查閱。計劃應概括確保房客安全和福祉的持續管理措施，如何儘量降低經營對周圍鄰居的影響，並協助市政府對寄宿房進行監督。

3) 登記寄宿房

業主必須在開始經營的28日之內，向新州Department of Fair Trading登記寄宿房(若有5個或更多住戶支付寄宿費)，一次性登記費\$100。寄宿房地址和業主列在可供公眾查閱的公平交易登記上。

市政府檢查

經理/業主每年必須安排兩次市政府檢查，收費標準按市政府年度費用和收費表所述。這些檢查是為了讓市政府覆查和稽核獲準寄宿房，確保寄宿房按照開發同意和管理計劃進行管理。

甚麼地方允許經營寄宿房?

City of Ryde只允許憑開發同意在以下區劃經營寄宿房(請參考Ryde地方環境計劃):

- R1 - 一般住宅區
- R2 - 低密度住宅區
- R3 - 中密度住宅區
- R4 - 高密度住宅區
- B1 - 鄰里中心
- B4 - 綜合用途
- B6 - 企業走廊。

如何申請經營寄宿房的開發同意?

物業業主若有意將現有住宅改為寄宿房或申請寄宿房批准，請向市政府的遞交申請前服務部門聯絡。市政府的建築與開發諮詢服務位於Ryde規劃與商業中心，可以幫助解答任何查詢，對開發申請的理由提供書面反饋意見。請前往網址:www.ryde.nsw.gov.au/rpbc做出預訂或致電9952 8222。

如果你的建築或物業未經同意而作為寄宿房經營，City of Ryde 市政府的要求是必須將其改回到原有狀態，然後才會考慮申請。

提出申請時需要查詢的相關資料包括：

- 2009年維州環境規劃政策(廉租房)
- City of Ryde 2010年開發控制計劃- 第3.8部份寄宿房
- Ryde 2010年地方環境計劃
- City of Ryde 網站- 費用與收費表
- 新州Department of Fair Trading 網站 - 寄宿房。

申請必須隨附的佐證文件包括：

- 澳州合規建築標準評估報告
- 進入報告
- 環境影響說明
- 管理計劃
- 廢物管理計劃。

甚麼是非法寄宿房？

若屬於以下情況，作為寄宿房經營的建築將被視非法：

- 沒有預先獲得市政府的開發同意
- 沒有登記
- 是有5個或更多房客的住房，而且沒有開發同意以及/或者登記
- 是有4間或更少臥室的住房，而且房客人數多於臥室
- 臥室有多張床
- 開展過非法建築作業
- 違反開發同意和管理計劃
- 不符合消防安全要求。

如何舉報非法寄宿房？

如果你懷疑某一建築非法作為上述寄宿房經營，可以請求市政府調查，電話：9952 8222。你需要提供自己的聯絡資料。這一資料將會保密。

市政府若收到調查請求，就會開展以下程序。

第1步（開始調查）

市政府健康與建築科（Health and Building Unit）將：

- 檢查該建築是否在獲準區劃內並且是否需要遵守文化遺為、易發水災等條件
- 聯絡提出請求的客戶進一步瞭解詳情

- 覆查以前的開發申請和平面布置圖
- 覆查以前的任何檢查報告
- 覆查航拍照片
- 查看NSW Department of Fair Trading 寄宿房登記。

第2步 現場檢查

如果覆查表明該建築確實可能是非法的，市政府將：

- 向業主或房客發出市政府有意檢查建築的書面通知
- 檢查建築。如果沒有人在家，就會留下名片，然後再發出信函要求進入。
- 如果沒有回覆或者拒絕進入，則按照《1979年環境規劃與評估法》以及《Boarding Houses Act 2012》獲得搜查令。

第3步 調查

在提供進入時，市政府工作人員將與房客、業主和附近居民面談。在調查建築和物業期間，工作人員可能會照相取證，並且留意：

- 任何未經批准的建築作業、非法臥室或臥室內有多張床
- 車庫改建臥室
- 臥室門上張貼的號碼
- 廚房、浴室和洗衣房的數目
- 張貼的居住規定
- 安裝的烟霧警報器及其是否工作
- 張貼的緊急疏散計劃
- 垃圾桶/廢物桶的提供和管理
- 物業的清潔和整齊狀況
- 住房的一般便利設施和安全，如沒有外露電線
- 是否有獲準停車位
- 游泳池欄桿（如果適用）

第4步 執行行動

若證據表明建築作為非法寄宿房經營，市政府可以：

1) 向物業業主送達命令

命令是要求做甚麼事情的書面指示。在送達命令之前，市政府會發出意向通知（Notice of Intention），讓業主有機會遵守命令的條件和期限。常見的命令可以是拆毀非法牆壁或將其恢復到原有狀態，停止未經批准將其用作寄宿房，做出消防安全升級，處理池水或清理過度生長的植被。

2) 發出罰款單（違規處罰通知）

對開展非法建築作業和未能遵守市政府命令將發出罰款單。若未採取行動或業主行動遲緩，則會發出多個罰款單。

違規處罰通知	個人	公司
開展非法作業	\$750	\$1500
非遵守命令	\$1500	\$3000
未登記寄宿房	\$4125	\$8250

3) 提起法律訴訟

如果業主不配合遵守命令的條件，市政府將提起法律訴訟來糾正違反行為。若市政府覺得房客的安全可能受到風險，就會越過命令發出出庭通知（Court Attendance Notice (CAN)）以便立即獲得糾正。

聯絡方式

客戶服務中心

Civic Centre, 1 Devlin Street, Ryde NSW

星期一至五上午8.30-下午4.30

電話 9952 8222

傳真 9952 8070

TTY 9952 8470

電郵 cityofryde@ryde.nsw.gov.au

網址

www.ryde.nsw.gov.au

郵寄地址

Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670

Ryde規劃與商業中心

1 Pope Street, Ryde NSW 2112

電話 9952 8222

星期一至五上午9.00-下午5.00

 Twitter.com/CityofRyde

 Facebook.com/CityofRyde

 Instagram.com/CityofRyde

 Pinterest.com/CityofRyde

 YouTube.com/CityofRydeCouncil

 www.ryde.nsw.gov.au/eNews

翻譯服務

電話 131 450

若需要翻譯幫助，請致電翻譯與傳譯服務電話131 450，並請口譯員為你聯絡City of Ryde，電話：9952 8222。

翻譯資源

本文件有以下語言的版本：

- English
- Chinese Traditional (繁體中文)
- Chinese Simplified (简体中文)
- Korean (한국어)
- Vietnamese (Tiếng Việt)