

# 寄宿房信息介绍

这份信息说明为居民、业主、管理人员和租客对主要的规范管理作出了一个较实用的介绍，同时还概述了他们的权利和遵守相关法律的责任，这些法律旨在保护公众的健康、安全以及社区对寄宿房的运营或居住在分租房中的忧虑。City of Ryde市政意识到提供一份支持性文件的必要性，这样可以阐明与寄宿房的定义和管理有关的规定，以确保这些标准都得到满足。市政还制定了一项政策，对所有City of Ryde当地市政管辖地区的寄宿房适用。

《寄宿房政策》于2013年10月20日开始实行，主要由两部分组成：

- City of Ryde 《强制实行政策》——寄宿房
- City of Ryde 《开发控制规划》(DCP) - 寄宿房 (2010年的DCP中3.8条)

请注意，以下信息只是概述，应该要结合相关的规划管理、政策和法律来阅读。对于其中的所有要求，可以在市政的客户服务中心获得更多帮助。

## 寄宿房和分租房的区别是什么？

市政支持最多4个卧室的合理的分租房，但不支持未经批准的施工或未经批准的寄宿房。市政的《强制实行政策——寄宿房》对分租房和寄宿房作出了区分，目的是为了能做到强制实行，以确保安全、健康、舒适和其他环境以及居住标准都能够符合要求。

### 寄宿房

寄宿房的定义是用一般术语，是指一个有5个独立房间出租给5个或以上租客（不包括管理人员/业主或他们住在房内的亲戚）的房子。这不包括背包客住宿、护理院、酒店或旅舍、老人公寓或自助式公寓。

## 内容

寄宿房和分租房的区别是什么？

对寄宿房有哪些要求？

何处能获得寄宿房许可？

如何获得改建批准来运营寄宿房？

什么是违法寄宿房？

如何举报可疑的违法寄宿房？

管理人员/业主以及住在寄宿房内的人员必须要遵守*Boarding Houses Act 2012*。任何寄宿在注册寄宿房内的人员都必须与管理人员/业主签订《租住协议》。*Residential Tenancies Act*规定的住宅租赁协议（租约）不适用于寄宿房内的寄宿人员。

### 分租房

分租房是指一些无关联的人员分租在最多4个卧室（每个卧室不能有多张床）的房子内。姻亲房（附属住宅）可以有租客或寄宿人员居住，并且也算在卧室数量中。比如，如果一套房子有3间经核实的卧室，还有一个姻亲房有一间经核实的卧室，那么卧室总数则为4个。

在分租房内，住宅租赁协议（根据*Residential Tenancies Act 2010*拟定）通常已经签好，但不是所有的租客名字都必须写在租约上。

## 对寄宿房有哪些要求？

如要在City of Ryde按照上述定义合法运营寄宿房，必须满足以下条件：

### 1) 开发批准

开发申请必须递交给市政审批。开发的设计必须符合相关要求，其中包括《市政寄宿房开发控制规划》以及2009年《州环境规划政策（可承担的出租房）》。

### 2) 管理计划书

必须向管理人员提供一份经批准的《管理计划书》，并且要一直张贴以及随时可向租客提供。计划书陈述了确保租客安全与健康的持续的管理计划，如何运营以将对周围邻居的影响降至最小，以及协助市政对寄宿房进行监督。

### 3) 注册寄宿房

业主必须注册寄宿房(有5个或以上租客缴纳租金)，要在开始运营的28天之内，向新南威尔士州Department of Fair Trading一次性缴纳\$100。寄宿房地址和业主会列在Fair Trading公开的注册名单上。

### 市政检查

管理人员/业主必须每年安排两次由市政进行的检查，费用注明在市政年费和收费一览表中。这些检查是为了能让市政对获得批准的寄宿房进行审查和审计，以确保其按照开发许可和管理计划书来管理。

## 何处能获得寄宿房许可？

只有在获得开发许可后，在City of Ryde的以下区域(请参阅Ryde《当地环境规划》)才能获得寄宿房许可

- R1 - 普通住宅区
- R2 - 低密度住宅区
- R3 - 中密度住宅区
- R4 - 高密度住宅区
- B1 - 社区中心
- B4 - 混合用途区
- B6 - 商业区

## 如何获得开发许可来运营寄宿房？

房产业主如想将现有住宅开发成寄宿房或想获得寄宿房许可，最好从市政的预申请服务处获得相关建议。位于Ryde规划和商务中心的市政建设和开发顾问服务能帮助解答您的问题，并能针对开发申请的通过可能性提供书面反馈。请登录网站[www.ryde.nsw.gov.au/rpbc](http://www.ryde.nsw.gov.au/rpbc)进行预约，或拨打电话**9952 8222**。

如果您的建筑或房产在没有许可的情况下运营寄宿房，City of Ryde市政会要求在申请被考虑之前，必须将其转回初始的状态。

在您提交申请时，需要查询以下相关信息：

- 2009年《州环境规划政策（可承担的出租房）》
- City of Ryde的2010年《开发控制规划-寄宿房》的第3.8条
- Ryde的2010年《当地环境计划》
- City of Ryde网站 - 费用和收费一览表
- 新南威尔士州Department of Fair Trading的网站 - 寄宿房。

您提交申请时需要的材料包括：

- 一份澳大利亚建筑规范遵守评估报告
- 一份残疾人通道报告
- 环境影响陈述书
- 管理计划书
- 垃圾管理计划。

### 什么是违法寄宿房？

寄宿房会被认为是违法的，如果：

- 没有获得市政的开发许可
- 没有注册
- 是一栋有5个或以上租客，但没有开发许可以及/或注册的独立屋
- 是一栋有4个或以下卧室，但租客数量多于卧室数的独立屋
- 在卧室中有多张床
- 进行违法的建设施工
- 违反开发许可和管理计划书
- 不符合安全要求。

### 如何举报可疑的违法寄宿房？

如果根据上述信息，您怀疑有房子用作违法寄宿房，您可能需要要求市政对其进行调查，电话是 9952 8222。您需要提供您的联系信息。这些信息会被保密。因为市政的政策规定不对匿名投诉进行调查。

市政收到调查请求后会按照以下程序进行。

#### 第1步 审查(调查开始)

市政的健康和建筑部将会：

- 检查建筑是否位于批准的区域，以及是否附有其他条件，比如历史遗产、有洪水危险等等
- 联系提出调查请求的人员以获得更多信息

- 查阅之前的开发申请和建筑的平面图
- 查阅之前的所有检查报告
- 查阅空摄照片
- 查询NSW Department of Fair Trading寄宿房注册表。

#### 第2步 现场检查

如果审查结果显示建筑有可能是违法的，市政会：

- 向业主或租客提供市政要检查建筑的书面通知
- 检查建筑。如果无人在家，会留下名片并会寄信要求进入建筑
- 如果没有回应或被拒绝进入建筑，那么市政会依据1979年的《环境规划和评估法》以及2012年的《寄宿房法》获得搜查令。

#### 第3步 调查

在进入建筑之后，市政人员会与租客、业主以及附近居民进行面谈。在对建筑进行调查期间，检察人员可能会收集一些照片证据，并会查看是否有以下情况：

- 任何未经批准的施工，违法卧室或房间里有多张床
- 将车库改建成卧室
- 卧室门上有编号
- 厨房、浴室和洗衣房的数量
- 贴出房屋规定
- 烟雾报警器已安装并正常工作
- 贴出紧急撤离计划
- 有垃圾桶可用以及垃圾管理
- 房屋的整洁情况
- 房屋的舒适度与安全性，比如
- 没有裸露的电线
- 提供经批准的停车位
- 游泳池围栏，如果适用。

## 第4步 采取强制执行

如果证据显示建筑确实被用来做违法寄宿房，那么市政会：

### 1) 给房产业主发一张法令

法令是要求执行某种行为的一张书面通知。市政会在给出法令之前发出一份《意向通知》，给业主机按照时间表来处理法令上规定的要求。一般的法令能推掉违法搭建的墙壁或将房屋还原到初始状态、停止未经批准的使用作为寄宿房、提升火警安全、治理游泳池水或清理过度生长的植被。

### 2) 开罚单(罚款通知)

违法施工搭建以及不遵守市政法令会收到罚款。如果不做任何整改或者业主整改速度太慢会收到多张罚单。

罚款通知	对个人	对公司
进行违法施工	\$750	\$1500
不遵守法令	\$1500	\$3000
没有注册寄宿房	\$4125	\$8250

### 3) 开始法律程序

如果在遵守法令规定的条件上业主不够合作，那么市政将会开始法律程序来对违规行为进行纠正。在市政认为租客的安全可能会有危险的情况下，会寄发一份《出庭通知》(CAN)，绕过其他法令以达到立即纠正的目的。

## 联系我们

### 客户服务中心

Civic Centre, 1 Devlin Street, Ryde  
 周一至周五，上午8点半-下午4点半  
 电话 9952 8222  
 TTY 9952 8470  
 电邮 cityofryde@ryde.nsw.gov.au  
 传真 9952 8070

### 网站







[www.ryde.nsw.gov.au](http://www.ryde.nsw.gov.au)

### 邮寄地址

Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670

### Ryde规划和商务中心

1 Pope Street, Ryde NSW 2112  
 电话 9952 8222  
 周一至周五，上午9点-下午5点

-  [Twitter.com/CityofRyde](https://twitter.com/CityofRyde)
-  [Facebook.com/CityofRyde](https://facebook.com/CityofRyde)
-  [Instagram.com/CityofRyde](https://instagram.com/CityofRyde)
-  [Pinterest.com/CityofRyde](https://pinterest.com/CityofRyde)
-  [YouTube.com/CityofRydeCouncil](https://youtube.com/CityofRydeCouncil)
-  [www.ryde.nsw.gov.au/eNews](mailto:www.ryde.nsw.gov.au/eNews)

## 翻译服务

电话 131 450

如需翻译服务，请拨打131 450，致电笔译和口译服务，要求一位口译员，并帮您拨打9952 8222，接通City of Ryde。

### 其他语言资源

这份文件有以下语言可选

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