

市值租金審議

2009年7月



資料單張



傳譯員服務

如果您在理解英語方面有困難，請聯絡翻譯及傳譯服務處（TIS），電話 131 450。

翻譯及傳譯服務處會免費為您致電新州房屋署。

新州房屋署有責任保證公共房屋租戶繳付可以負擔的租金，新州所有房屋署和原住民房屋處的物業的基本租金都是市值租金。新州房屋署定期檢討這些物業的租金，配合私人租賃市場。由2005年開始，市值租金審議每年進行。

為什麼要進行審議？

由於私人物業的市值租金會隨著時間的推移上升和下调，新州房屋署必須檢討旗下物業和原住民房屋處的物業的租金，以反映私人租賃市場的現行租金。

這是很重要的，因為新州房屋署會收取所有物業的市值租金，然後提供符合資格的租戶租金津貼。新州房屋署的租戶有大約90%現正領取租金津貼。

審議對您繳付的租金額有何影響？

新州房屋署會寫信給每一位市值租金有變化的租戶，通知他們新的市值租金是多少，以及影響他們應繳付的租金。您是：

1. 領取租金津貼？

您所繳付的租金不會增加。除非市值租金減少到低於您現在的租金津貼，否則您所繳付的租金沒有變化。如果市值租金低於您的租金津貼，您將繳付市值租金，也就是兩者中較少的數額。

2. 繳付市值租金？

除非您成為符合租金津貼的租戶，否則您需要繳付新的市值租金。您可以與您本地的新州房屋署小組核對，以確定您是否有資格領取租金津貼。

何時會開始實行？

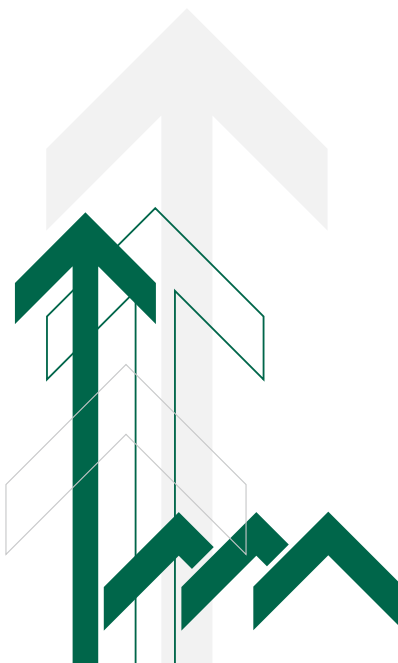
新州房屋署寄給您的信件會通知您開始繳付新的市值租金的時間。

如果繳付的租金有變化，那麼您是否需要更新詳細的付款資料？

不需要。如果您的租金是直接從銀行帳戶扣除或者通過租金扣除計劃繳付的，那麼新州房屋署會更新您的扣除額來反映新的租金。

新州署方是怎樣決定新的市值租金的？

市值租金是以私人租賃市場上類似的物業可能需要繳付的租金為基礎的。新州房屋署使用多種資料來決定您的市值租金，其中包括物業價值、私人租賃市場的現行趨勢，以及從新州總估價師得到的資料。本資料是由新州總估價師和租房保證金委員會（NSW Valuer General and the Rental Bond Board）提供的。在決定您房屋的市值租金時，會考慮若干因素，包括物業類型、臥室數目、所處地點，甚至諸如您的房屋是否有車庫或院子這些因素。新州房屋署使用的決定市值租金的方法會反映新州各地市值租金的波動。這就意味著某些地區的租金將會增加，而其他地區的租金可能會減少。



如果新南威爾士州（新州）房屋署的職員向您索取金錢或恩惠或其他任何類別的好處，以換取幫助您的房屋需要，這是違法的。

如果您或任何人士向房屋署的職員提供金錢或恩惠或其他任何類別的好處，以換取給您的幫助，這也是違法的。如果您有任何關於此方面的資訊，請撥打電話號碼 1300 HOUSING，然後選擇 2。新州房屋署可能拒絕繼續提供更多的房屋服務予任何參與或企圖參與貪污或違法行為的人士。

如果您現在繳付市值租金，但不能否負擔新的租金又如何？

如果您不能夠負擔新的市值租金，您可以申請租金津貼。

如果您的收入水準處於中等或中等以下，那麼您有可能符合領取租金津貼的資格。新州房屋署發放租金津貼的收入限額在每年7月份更新。

您需要聯絡您本地的新州房屋署小組並索取一份租金津貼申請表。由於租金津貼是按照家庭總收入計算的，申請時您需要提供所有家庭成員的收入證明。如果您不符合領取津貼的資格，您會被視為有能力繳付市值租金。

如果您是原住民住房辦事處（AHO）的租戶或家庭成員，您可能需要向社會福利部（Centrelink）申請聯邦政府房租補助。您可以打電話給社會福利部原住民電話中心，號碼是13 63 80，通知他們新的租金金額，並填寫一份租金證明。

如果您不同意新的市值租金又如何？

如果您已經繳付市值租金並且認為您的市值租金上調過多，您可以向消費者、商人和租賃仲裁處（Consumer Trader and Tenancy Tribunal）申請上訴。您應在收到租金上調信件的30天內提出上訴，並且需要支付仲裁費。

如果您不是繳付市值租金（因為您領取租金津貼）的，那麼您就不可以就市值租金上調過多向消費者、商人和租賃仲裁處提出上訴。只有您不符合領取租金津貼資格，並需要繳付市值租金時，您才能提出上訴。

您可以向房屋上訴委員會就市值租金上調提出上訴嗎？

不可以，您不可以向房屋上訴委員會就市值租金上調提出上訴。所有上訴都應該提交消費者、商人和租賃仲裁處。

您在何處可以獲得更詳細的資料？

要獲得有關此市值租金審議更詳細的資料，您可以：

- 前往您當地的辦事處
- 參閱新州房屋署的網站：
www.housing.nsw.gov.au
- 致電新州房屋署，號碼是 1300 HOUSING (1300 468 746)，每週7日，每日24小時提供電話服務
- 致電消費者、商人和租賃仲裁處，電話 1300 135 399 或者登錄其網站
www.cttt.nsw.gov.au

