

澳洲租房全流程攻略

250417 版



www.qrent.rent



使用说明

务必结合 Qrent 网站 (www.qrent.rent) 进行使用!

务必结合 Qrent 网站 (www.qrent.rewnt) 进行使用!

1. 大量细节信息可以看攻略导航页面集合的优质帖子!
2. 使用前最好去官网检查有无更新版本! 如果有新版本请自行下载新版本

使用网站都是不收费的哈, 大家注册一下就能嘎嘎用了!

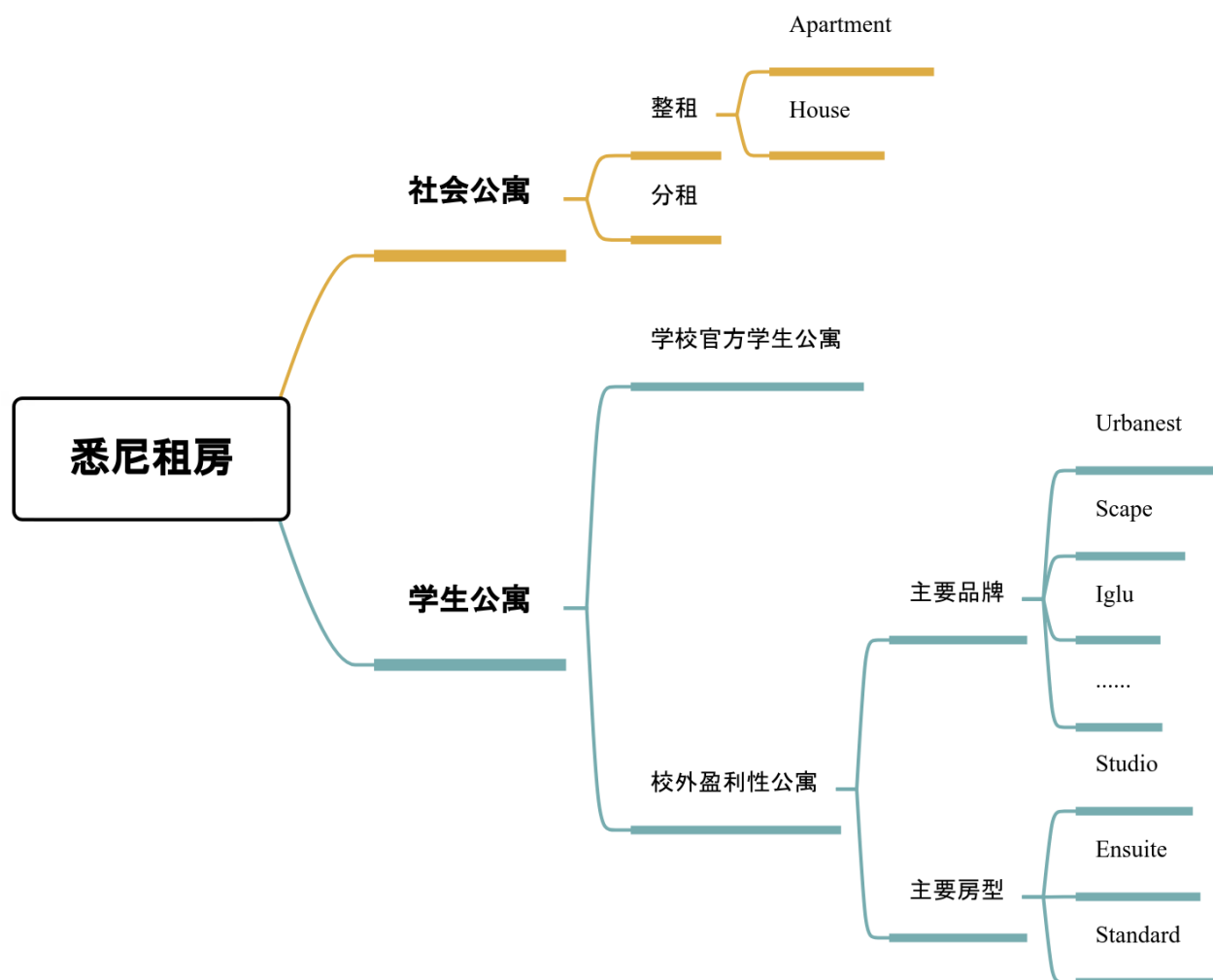
如果在租房过程中, 遇到了困扰的小问题, 可以在下面这个小红书帖子下留言,

<http://xhslink.com/a/unyymyXzR5y9>, 有问必答!

■ 确定租房预算与需求（提前 5-7 周）

如何确定租房需求——基于对于租房信息的基本了解

首先，我们需要了解，留学生在澳洲租房有哪些常见的类型。在澳洲租房分为两大类，学生公寓和社会房源。



学生公寓

学生公寓：指的是只面向学生出租的公寓，分为各个学校自己运营的公寓和校外营利性的公寓。一般学校自己运营的宿舍离教室近，无通勤费用，学校直属管理，但是一般名额都十分有限，需要提前筹备申请。校外营利性公寓新且环境好，安全性高，容易租到，但公寓性价比比较低、同等价位面积相对社会公寓小很多。

校内学生公寓申请，以新南自营学生公寓为例

校内宿舍要在 **UNSW Accomdation** (<https://www.unsw.edu.au/accommodation>) 上申请，申请难度很大，申请的人数非常多，学校审理的时间也很长——2025 年申请目前已经结束，将在 9 月开放 2026 年的申请。

校内宿舍的优点是安全性好，价格便宜，通勤时间很短。缺点是不能自己选择室友，室友可能是不同国家的人，很多公寓楼比较老、较多宿舍无空调，洗衣机烘干机等使用需要单独收费。

校外营利性学生公寓的具体信息

校外公寓是由不同的私人企业各自管理的，比较有名的如 Scape, Iglu 等，都可以在各家公寓的官网上很简单的申请，申请难度低。缺点是无法选择室友，通勤时间不一定很短，同时价格普遍较贵，性价比较低。

以悉尼 Scape (Ultimo) 为例，\$469pw 只能住 Twin (两人一间房的小公寓)，\$659 的 Share apartment (ensuit) 需要和 4-6 人分享客厅与厨房，\$819 才能住上 Large Studio，但是也仅有 26 m²，同价位的社会公寓至少有两倍大。

房型总结

- Studio 自带卫生间和厨房的公寓
- Ensuite 自带卫生间，但需要共用厨房和客厅
- Standard 公用卫浴和厨房

学生公寓的优点是：安全性一般较好，楼一般都比较新，楼内一般的配套设施都比较完善，服务一般比较好，会定期举行相关活动。能够接受合住，不太在乎性价比，希望租房体验很省事的，可以考虑学生公寓。

Scape: www.scape.com.au

Lglu: <https://iglu.com.au/> • Standard 公用卫浴和厨房

社会房源

社会房源简介：

想租社会房源，需要分为整租和分租。整租的自由度更大，可以自由选择室友、装扮房间等，但整租一般相对比较麻烦，同时需要寻找室友。分租一般相对简单，对于租客的要求较低，但可能会遇到房东具有一定要求，比如限制空调时间，晚上作息限制等。

社会房源的几种类型：

Apartment（公寓）：公寓的设施较为完善，一般配有电梯和门禁系统，安全性高。有的公寓还会配有前台、游泳池、健身房、桑拿房等设施。但是一般公寓的房租都会相对高一点，同时一般 2B/3B 的公寓会比较多，如果需要 3B 以上（三个卧室）的房源，一般都需要考虑 House 等。

House（独栋房屋）：House 的房间通常会很多，一般都在 4 个以上，有可能需要自己打理院子，具体看房东的情况。值得注意的是，住 house 可能存在一定的安全隐患，与虫子相对较多的问题。

Unit（单元楼）：一般有点像较低的公寓，一般有门禁但是没有电梯，价格一般会相对便宜一些，一般没有健身房 / 游泳池等配套设施，可能会相对较老 / 隔音不好，需要进行检查。

Townhouse（联排别墅）：Townhouse 一般房型会比较狭长，没有前院，但会有个小后院，但厕所数量可能会是个问题，很多 townhouse 只有一个厕所，但可能有 3-4 个房间。

■ 如何租房

整租篇

——如果选择整租且没有宿友的话，这一阶段就要寻找宿友了！

整租的来源可以分为：本地中介 / 华人中介、华人二房东 / 房东直租

本地中介：大家在 Qrent（对我们自己），Realestate，Domain 等网站上查看房源（具体在下部分介绍），绝大多数的中介都是本地中介。一般来讲，本地中介申请难度大于是最大的，申请材料的要求、限制也相对较多。优点就是本地中介一般都十分正规，在合同签订、押金缴纳，退房退押金等环节一般不会出现什么意外；同时价格也是正规市场价，哪怕留子每周稍微加一点钱，也远远低于找华人中介 / 二房东的成本。具体的方法会在下一部分租房平台介绍中阐述！

华人中介、华人二房东：特指业务主要面向华人的中介、二房东公司，如异乡好居等，一般来说建议避开所有华人中介与华人二房东，常见的坑包括但不限于：1. 大幅涨价，动辄比市场价贵 100+pw 2. 带家具的租金溢价高，同时有的要求缴纳家具押金 3. 传播焦虑情绪，诱导提前起租，多花巨多钱 4. 不诚信，包括但不限于隐瞒房源问题，押金不给政府，虚假房源信息，不给时间线下看房（如这个房很多人在抢，线下看房真的非常重要，才可以避坑），过高水电气费用等问题 5. 后续问题多，例如卡退押金，房屋出问题维修沟通难等。

华人中介、二房东的好处在于，有微信可以很方便的沟通，同时由于二房东较多，可以提前比较久的时间确定下房源，如果可以确定房源价格与市场价接近，确定押金交给政府等问题，可以考虑租他们的房子。同时，在 Domain 等本地平台、本地中介中，也有一些中介是华人，放出自己的微信等，租这种中介的房源会相对容易不少。

房东直租：部分房东会在小红书，推特等社交媒体发布直租帖子，如果能够直接租到合适的房源无疑性价比是比较高的。但问题在于较难验证房源与房东的真实性，在合同签订、租金押金交付等环节也很麻烦，容易有各种扯皮的事情。

分租篇

分租需要在本地平台上查看分租房源，或者在相关社交媒体上寻找资源。

本地平台：Flatmates (flatmates.com.au) , Gumtree (<https://www.gumtree.com.au/>)

相关社媒：今日澳洲，小红书，推特等

需要注意，分租也需要考虑签订正规的合同，与押金上交给政府。同时，需要注意检查房东与室友的情况，可以的话可以考虑先短租，如果室友房东都比较友好再签订长租。分租会相对比较简单，一般分租的房间都会自带家具，但个人的决定权就更小，也难掌握室友等。

■ 如何租房

如何确定租房预算

1. 正推法——可以使用租房预算计算器进行

如果你已经清楚你在澳洲一年的预算是多少，就可以使用正推的方式计算你的租房预算应该多少，计算公式为：

总支出 = 学费 + 生活费 + 房租

其中，生活费与房租的比例，可以在 55:45-35:65 之间，取决于大家具体的预算

例子：

假如周生活费是 400 刀，生活费与房租比例为 45:55，此时周房租为 488，一年的总支出为 $8*6750+52*400+52*488 = 100176$ 刀，以 1: 4.6 的汇率计算，年开支约为 $100176*4.6=460809.6$

2. 倒推法——根据房屋水平确定租房预算

很多朋友可能希望优先考虑租到一个比较合适的房子，在房子能够满足条件的基础上再确定预算。

悉尼：

这里我们列出几个 UNSW 周边经典的区域不同房型的平均预算

(pw: peer week, 指的是每周的价格，如无标注均为澳币)

Kingston: 公寓 2b 人均 395pw, 3b 人均 366pw, 房屋 4b 人均 350pw, 通勤: 步行

15min 以内 印象: 学校周边, 相对比较老旧的片区, 区域内无大型商业中心, 房屋设施一般也相对老旧

Randwick: 公寓 2b 人均 425pw, 3b 人均 416.6pw, 房屋 4b 人均 450pw, 通勤: 步行 15 分钟以内 印象: 学校周边, 相对较新, 区域内有大型商业中心, 房屋平均质量相对较高

Zetland: 公寓 2b 人均 550, 3b 人均 500, 房屋 4b 人均 425, 通勤: 公交 30 分钟以内 印象: 热门留学生聚集区域, 配套丰富, 区域内有大型商业中心, 房屋一般相对较新且设施完善

Eastgarden: 公寓 2b 人均 525, 3b 人均 475, 房屋 3b 人均 400, 通勤: 公交 30 分钟以内 印象: 房屋新, 公寓质量高, 周边有大型商业中心, 但是去 city 大概需要 1h, 距离远。

一般而言, 学校附近区域会相对贵一些; 房屋新、配套全 (带洗碗机, 烤箱, 空调等等) 的房屋会贵一些; 一套房的房间数量越少, 人均的价格就越高; 总体而言, 考虑主卧、次卧等的差距, 350pw+ 的预算已经可以在悉尼租到相对还可以的房子了! 一般 3b 等户型的主卧都会比较大, 预算不是很高的 uu 可以考虑

悉大以及 UTS 的可选择区域会更多, 只要选择火车沿线的区域就可以比较方便的完成通勤, 预算可以比 UNSW 周边相对少一些!

墨尔本:

Parkville: 公寓 1b 平均 450pw, 2b 人均 290, 3b 人均 252.6 通勤: 步行可去墨大, 治安环境以及便利度都很高。

Carlton: 公寓 1b 平均 430pw, 2b 人均 337.5, 3b 人均 295 通勤: 步行可去墨大, 以 apartment 为主

Glen Huntly: 公寓 1b 平均 390pw, 2b 人均 275, 3b 人均 226.6 通勤: 莫纳什 cailPeld 校区两公里内

可以看到墨尔本的平均房租会比悉尼低不少, 其他城市如珀斯等房租可能不到悉尼的 50%, 所以大家可以根据具体的城市来思考租房的预算

■ 了解学校附近区域与租房平台

学校周边经典租房区域：

UNSW

新南周边租房的常见区域有：

Kensington, Randwick, Kingsford, Maroubra, Eastgardens, Waterloo, Zetland, Rosebery, Mascot, Woli Creek, Coogee, Bondi, Eastlakes, Alexandria, Hillsdale, Matraville, Chinatown, city 等

各区域分析、具体信息：

Kingsford: 紧挨着学校，house 居多，房子老 + 没空调、噪音可能相对较大。可以走路到学校。House 通常房间面积很大。价格 350-600 不等（单间 / 主卧 / studio），生活配套设施比较完善。Kingsford 区内无大型超市。

Randwick: 位于学校后门，可步行上下学，到 UNSW 的主图书馆仅 5 分钟步行路程；距离 UNSW 语言校区近，非常适合上语言班的同学。生活配套齐全，有蛮医院、电影院、健身房、Coles 和 woolworths 大型超市、以及各种餐厅；属于环境和治安较好的一个区域，靠近 Park, Coogee 海滩，但房源大多是较老的 house 和 townhouse。

Kensington 离得近，house 比较旧，去市中心和学校都比较方便，但 house 一般比较陈旧，缺乏大型超市、可以去临近的。有中餐厅、华人超市等。

Rosebery: Rosebery 就在 Zetland 隔壁，餐馆、超市非常多，生活设施齐全，而且房型 house 和公寓都有，但是价格也会相对贵一些，整体来说是一个比较品质的租房区域，去学校、city 等都比较方便，环境也不错。

Eastgarden/pagewood: Eastgarden 有一个很大的 westfield 商场，所以生活上非常方便。商场旁边就是 pagewood，两个区离得很近。Meriton 公寓，新公寓环境很好。但是整个区来讲还是 house 多，白人区。商场有直达学校的公交，30 分钟车程。基本预算需要在 400pw 以上。通勤时间不长，但通勤热门时段公交很挤。

Mascot: 新区、整体感觉和 zetland 很像，但是地理位置在 rosebery 的南边，离新南大概半小时公交车，离 ct 公交车 30 分钟，但是有火车站。有 apartment 也有 house 类的。留学生住在公寓的比较多，这个区域的房子价格也在 400-750 一周。

Zetland/Waterloo: 公交车到学校 12-25 分钟，不太能走路到学校。区域内房子多以 apartment 为主，比较新，大部分都有空调。留学生住在这个区域的非常多（仿佛没出国）。公交车到 city 也很方便，20-30 分钟左右。当然优秀的地理位置导致价格也不会便宜到哪里去，450-800pw，属于是价格最贵的一档区域。

Maroubra: Kingsford 南边的区域，有直达新南的公交车，到学校 20 分钟左右。house 和 unit 很多，也有部分 apartment。白人区，但是很繁华，也有大超市、华超、中国餐厅等。这个区也有 Maroubra Beach，环境很好很安静。房源价格在 350pw（per week）以上。

Wolicreek, 名声也还可以的区域，房子新环境好，有火车站出行比较方便，但是离学校比较远，通勤时间较长。

少有人提到的区域：**hillsdale 和 matraville**，去 unsw 通勤 30min 左右，在 eastgardens 下面 3-5 站，可以看作平替。如果不常去学校可以考虑的域：Burwood, Marrickville, Rockdale, Campsie, Lakemba, Hurstville

学校周边经典租房区域：

USYD

悉尼大学周边租房的常见区域有： Burwood, Ultimo, Glebe, Zetland/Waterloo, City/Haymarket, Newtown, Chippendale, Wolli Creek, Hurstville, Mascot.

Burwood：著名的华人区，有 Burwoodplaza 和 Burwood 唐人街，吃饭买菜都很方便！离学校会远一点，但是离火车站比较近，20min 到 USYD, 28mins 到 UTS。

Ultimo：有个 Broadway shoppingcenter, 中国小饭馆也多，也是属于应有尽有，就算没有的，走路去 Darling Harbour 或者 CBD 也就 10 多分钟。离 UTS 更近，去 USYD 要 20 分钟。

Glebe：Broadway 就在这个区域和 Ultimo 的中间，去 CBD 坐公交 2 站。有周六的集市，还有很多咖啡馆 brunch 店，有种热闹的小镇的感觉。这个区域也有较偏远的（超市少且荒凉）选择靠近 USYD 这边的，有 Broadway 就足够。USYD 和 UTS 上学走路 15min。

Zetland/Waterloo：网红租房圣地，两个区域紧挨着，很多帖子都会推荐这个区域，15min 到 UNSW, 20min 到 UTS, 24min 到 USYD。公寓多，舒适度也相对较高，下楼就是公园挺热闹的，房租价格有些贵。

City/Haymarket：宇宙中心，有各种好吃的餐厅，去任何地方都方便。有些人会觉得 City 离学校太远，热闹所以相对吵闹市中心的街道都会有点脏有点吵，房租也贵，比较适合预算充足的小伙伴。

Newtown: 悉尼最文艺复古的街区之一，很多街头涂鸦，离悉大很近，是最有悉尼调调的区域。但晚上街区有点乱，相应的有些房子租金低，大家仔细考虑一下，也没有十全十美的房子。

Chippendale: 悉尼大学最好最方便的区，尤其 uts 主楼对面草楼一圈，公寓崭新，楼下有吃有喝，超市商场应有尽有。公交 423 426 428 430 直接 5 分钟到家楼底下，线路超多！

Wolli Creek: 到悉大最近的火车站只要 12min，且班次很多，一般五分钟一班。火车站口集中了几家中餐馆，楼下就有各类华超和本地超市。这个区域很小，又是留学生的聚集地，居住在这个区域的人都比较单纯，很安全，就算晚上下课回家也能碰上跟你一起放学的校友。这里的房子大多数是公寓，房龄 10 年新，整个区域的规划都非常整洁。但是旁边有个机场，声音无法避免。

Hurstville: 位于悉尼南部，传统华人区，生活交通便利，有一些高层公寓，且价格相对较低。许多预算有限的留学生会选择这里。离悉大较远，但火车可以直达，通勤时间在 50min 左右。

Mascot: 坐两个站 15min 就直接到 city/central 了出来 Railway square 坐 bus15 分钟就到学校，总共 30min 到悉大。几乎每趟车都能到，这里靠近飞机场，20 分钟距离。治安还算不错。附近有 wws，华超有较多美食选择。

学校周边经典租房区域：

Unimelb

墨大周边的租房区域： Parkville, Carlton, North Melbourne , Richmond, Notting Hill, Caulfield, Glen Huntly.

Parkville： 墨大主校区附近，周边有超市，房源

Carlton：可以步行去墨尔本大学，主要以 apartment 为主，有亚超、区域配套较好，本区域会相对贵一些

North Melbourne： 房子种类比较多

Richmond： 公交车 30mins 到墨大

Notting Hill： 距离莫纳什 Clayton 校区公交车 10 分钟

Caulfield： 可步行去莫纳什 Caulfield 校区，House 较多

Glen Huntly： 距离莫纳什 Caulfield 校区步行 15 分钟的距离，以 House 为主，设施相对老旧



■ 澳洲主流租房平台

Qrent!

<http://www.qrent.rent/>

我们专门面向留学生构建的，租房一站式解决租房所有问题的网站。里面所有的房源都是每日更新，从澳洲主流租房平台爬取的。同时网站内还收集了优质的攻略贴，和支持 ai 自动生成租房申请材料等内容

Realestate: www.realestate.com.au

Domian: www.domain.com.au

主流的两个租房平台，基本上绝大多数的房源都会同时在 Realestate 和 Domain 上能查到。
需要注意：

1. 平台租房、搜索的逻辑是以区域 / 筛选条件进行导向的，如果大家已经有十分确定的目标区域与清楚的目标需求了，就可以使用 Realestae 等平台进行。如果对于租房不是很清晰的话，可以使用 Qrent 先进行大致的了解。
2. 房源的 Available Date 就是房源最早可以起租的时间，一般的房东都不会接受房源空置，所以一般来说大家在准备看房申请的时候，一般是需要房源的 Available Date 和你的预期起租日期一致，或者非常接近，才可以考虑。这也就是为什么说提前两周开始看意向房源，因为一般提前两周的时候，才有比较多 Available Date 合适的房源放出来。
3. Inspection 有部分房源是需要和中介联系，然后确定一个看房时间的。多数的房源都会有公开的 Inspection 的时间，只需要在房源的具体页面进行预约就行。
4. 使用流程为选择区域，设定条件，检查房源，准备资料，申请房源，完成签约。

分租网站：

Flatmates: <https://flatmates.com.au/>

最有名最大的分租网站，网站上有许多短租房源，对于分租房源可以仔细地筛选，包括室友性别，接不接受养宠物等。同时不仅可以找房，也可以找室友。一般上面分租的房源一般都



包含家具和包含 bills，在上面一般是直接和房东进行联系确定。

Gumtree: www.gumtree.com.au

一个复合的广告网站，可以看各区域的房子，有部分房东直租的房源等。

■ 了解具体房源与准备申请材料（提前 3-5 周）

了解具体房源

这一阶段，大家在确定自己的筛选条件后，分为两个部分：

在 Realestate 上先试着搜一下自己初步确定的区域、房源，通过浏览房源的配置，环境等，看看是否符合自己的预期。同时在 Qrent 上订阅自己的筛选条件，然后每天刷一下每日新房中的高分房源，基于以上两点，再调整一下自己的具体对于房源的需求。

如果合租的话，需要寻找租房条件类似的，条件相对匹配的室友，这一块是提前越早开始找越好，

准备申请材料

常规需要准备的申请材料有：

护照，Visa，COE，资金证明，推荐信，Cover Letter，Parent Letter

基础材料：

护照 / Visa：标准材料

COE：澳洲入学证明，需要确保 COE 的时间长于租期

资金证明：可以使用签证时候的存款证明，一般需要覆盖租期的一半以上

推荐信：如果之前有在海外租房经验 / 短租租房经验的，可以找之前的房东、中介要一个推荐信。如果有申请学校时候的学术推荐信，也可以交上去一份。

Cover Letter:

租房中比较重要的申请材料，主要信息都会在上面阐述，简单说明如下：

1. 基础信息

姓名（中英文）、出生日期、联系方式（电话 / 邮箱）

是否有配偶 / 合租人（若有需注明人数及关系）

2. 个人简介

个人品质：强调爱干净、安静、无宠物、不吸烟、不举办聚会等。

生活习惯：作息规律、注重房屋维护、尊重邻里等。

学生身份（如适用）：学校名称、专业、在读状态（附 COE 或学生签证），体现居住稳定性。

3. 居住历史 (Rental History)

如实填写过去两年的居住地址、租期及房东联系方式。

若无本地租房记录，可说明国内居住情况或首次租房原因。

若有历史记录，建议提供前房东推荐信 (Reference Letter) 。

4. 财务状况

收入来源：

学生：父母资助（需配合 Parent Letter）、奖学金、兼职收入等。

财务证明：

必交：银行存款证明（覆盖租金周期）、学生签证、护照。

加分项：奖学金证明、父母收入流水、预付租金能力说明。

5. 材料清单

核心文件：护照、签证、银行存款证明（近 3 个月）。

附加支持文件：父母担保信、推荐信、COE（在读证明）。

6. 核心目标

明确表达租房意愿，突出长期稳定租住的承诺（如租期 12 个月）。

示例句式：

“我计划租住至少 12 个月，可提供 3 个月预付租金，并严格遵守租赁协议。”

——Cover letter 的核心要素，就是努力用一切材料证明你是一个非常合格、优质的租客。

可以在看房后申请前询问中介、房东最看重的要素是什么，然后针对性的微调一下自己的 Cover letter。

Parent letter

1. 基础信息

标题：Letter of Financial Support / Parental Guarantee Letter

2. 担保人声明

父母全名、联系方式（电话 / 邮箱）、居住地址。

明确与申请人的关系（如“作为 [申请人姓名] 的父亲 / 母亲”）。

3. 经济支持内容

责任范围：全额承担申请人在澳期间的房租及生活费用。

具体金额：

每周 / 月租金金额（如 \$300/ 周）。

生活费金额（如 \$800/ 月）。

资金来源：工资收入、存款、资产等（需附证明文件）。

4. 担保能力证明

提供经济能力背书（如存款证明、工资单、房产证明）。

示例句式：

“本人名下存款账户余额为 ¥500,000（附银行证明），可随时支持申请人所需费用。”

5. 签名与日期

父母手写或电子签名。

信件签发日期。

6. 附件清单

必附文件：担保人银行存款证明、收入证明（如工资单）。

可选文件：房产证、纳税记录等增强可信度的材料。

——留学生可以补充 parent letter 来向中介说明自己的经济来源是可持续的，增强说服力。

简单方案：

可以使用 **Qrent 上的 AI 生成材料部分**，填入自己的信息自动生成材料，再自己手动微调一下！就能很快速的生成优秀的相关的租房材料。

■ 了解代看房 / 看房注意事项

澳洲这边租房一般都是需要进行线下看房的，很多房源不线下看房都不会有申请的资格，同时房屋有没有什么问题、具体环境到底如何也是一定需要线下看房确认的，如果自己不在澳洲就可以寻找代看房的 uu 帮助看房。

看房之前首先需要对房源进行预约，许多房源有公开看房时间，可以简单在 reale 下面申请。如果没有公开看房时间的，则需要和中介打电话或者发邮件确定一个看房时间后，再去检查。所以和中介的沟通，尽量发短信或者打电话！发邮件的效率是相对最低的。

如果看房后对于房源满意，最好就当场和中介表达你的兴趣！让中介对你留下一定印象。同时一定要跟中介确认申请方式：是通过 reale，其他申请平台，中介发的链接等等。以下是代看房 / 看房时候需要注意的检查清单！

看房 / 代看房检查清单：

inspection 前查看：

周边环境情况（重要）——拍摄房屋入口、房屋周边环境如何

公寓门禁情况如何——有无刷卡，几层门禁

公寓朝向（南北 / 东西），后续查看具体的房间朝向

周边配套分析：

在 google map 上查看，分析下列三个要素：

购物：周边有无较大的买菜市场（coles, aldi, wws），步行过去所需要的时间，以及药店等配套。

日常：有无小的临近便利店，有无公园、绿化等设施，有无临近的餐厅，公寓是否配备健身房或周边商业健身房距离

公交：步行到最近公交 / 火车站的时间，日常通勤到学校需要多久（自己计算时需要考虑等车时间，比如 +10mins）、去 city 需要多久？

进屋检查：

重要家具情况：

空调 - 有无空调？客厅 / 房间空调情况

厨房：检查灶台，厨房有无配备洗碗机、微波炉、烤箱等

洗手间：是否干湿分离，是否配备浴缸

橱柜：烘干机配置，有洗衣机？有无其他储物空间？

卧室：储物空间如何

阳台 / 窗户景观：站在阳台上拍摄周边景观，低楼层户型重点检查临街噪音，注意庭院或阳台私密性评估

如果房屋带家具：需要检查重要家具的新旧情况

其他状况：

1. 采光状态：检查房屋朝向与主要房间朝向，周边建筑物遮挡情况
2. 隔音效果：周边有无施工情况或持续噪音源，关上门窗后隔音如何
3. 通风状态：每个房间是否具备可开启窗户
4. 有无配套设施：部分公寓自带健身房、泳池，查看设备维护状态

与中介沟通

Bills 内容：一般是包冷水，需要与中介确认

申请方式，如何申请？

竞争情报，今天是第一次开放 inspection 吗

表达租房意向，快速推进申请



■ 积极看房联系 （提前 2 周）

提前两周开始，就会有比较多起租时间合适的房源逐步放出来了，这个时间就可以开始查看具体的合适的房源，预约看房等。

整体租房流程：

第一步：使用 Qrent, realestate 等网站找到合适的房源

第二步：联系中介、进行线下看房

第三步：提交申请材料——可以询问中介提交的资料

第四步：等待结果确认

这一部分就十分的接近成功了！一般来说在大家资料准备没有问题，同时十分积极的联系中介的话，成功租到房只是概率问题。大家不用想着申请一套房就可以租下来，可以推进比如 4+ 套房的申请流程，有合适的同意了就租下即可，可以注意与中介的沟通来提高租房的成功率。



■ 完成签约与押金支付（成功支付）

了解标准租房合同：

一般来说，新州租房都使用的是标准的租房合同。签订合同的时候需要检查合同上的要点，如：个人信息、入住退租时间，付房租的频率等要素，确保没有问题。

押金、定金支付相关规则：

一般签约支付金有：

Deposit（定金）：如果中介基本确定把房子租给你，就会收取 Deposit，一般是一周房租或者十天房租。在租房合同签订之后，这部分钱会当成房租抵掉。

Bond（押金）：押金是住房保证金，如果入住期间损坏了房屋设施、提前退租等，都会从 Bond 里面扣钱。一般来说 Bond 是四周的房租，如新州就规定了 Bond 最多是四周的房租。同时，押金一定要交到政府！！一定要交到政府！不交到政府非常容易扯皮，并且没有保证，交到政府才有保证。押金支付等部分每个州具体的规则都不一样，需要具体讨论。
在签约完成之后，中介会给你创建并发送给你一个专属于你的交押金 link，点击发送给你 link 按步骤完成注册与缴纳即可。

Bills（账单）：日常水电煤气等等费用的统称，少数是公寓能够包 Bills，即所有费用都包含在房租内。绝大多数房屋都需要自己交 Bills，需要自己开通和绑定银行账户缴费。一般来说，人均一个月的 bills 大概在 100 刀上下，可以作为参考。

■ 租后事项处理

提交房屋检查报告

入职后需要注意的事项：

入住后的阶段：

入住后按照合同要求定时交房租。合同上会有交租房是，以及什么时候交租金（比如交给哪个帐户、缴费周期等）

办理水电网络

绝大多数的房屋，水电网络都是需要自己开的！

联系水电网公司确定开通时间就好了，基本都可以线上电话 / 邮件进行预约，没有很麻烦。

同时新洲冷水是免费，所以一般说新州的房屋都是包冷水 / 包水的，但是热水是需要计算费用的。很多办理网络的时候会给路由器，如果想要从国内带路由器过来的需要注意一下适配的情况。

水电煤相关公司：Energy Australia、Win Connect、Origin、Agl 等

网络公司：Telstra、Optus、Vodafone、TPG、occom 澳世等

了解维修流程

■ 其他租房小知识

1. 如果房屋**没有提供平面图**，或者想看关于这个房屋更综合的图片，可以在：<https://www.realestate.com.au/property/> 里面搜索房源的具体地址，一般是会有更多更丰富的图片的！
2. 由于澳洲是南半球，所以和国内的南北方向是反的。所以大家在选择房屋的朝向时，可以优先考虑**朝东或者是朝北**，会有比较充足的阳光，很少房屋是纯粹的南北走向的，尽量不要选择全屋朝南，澳洲没有太阳的话屋子里会很冷。
3. 一般来说，绝大多数的同学都会选择**社会房源**。校内公寓的房源太紧张，学生公寓的性价比又相对较低
4. 如果**预算很低**的房源可能会有会遇到什么问题？常见的就是 House，需要与许多人 share 公共空间和没有空调等设施。预算很低也可以考虑住厅房、study room，住的离学校比较远等，都可以考虑选择。
5. 租房可能用到的**本地银行卡**，Commonwealth 的银行卡可以在入境前 14 天申请，但因为大家都申请 Commonwealth 的所以留学生聚集区的 Commonwealth 可能开卡就比较麻烦。也可以考虑申请其他家的银行卡。
6. 关于**安全问题**，悉尼的 **Redfern 和 city 两个区域的犯罪率相对比较突出**，有需要的可以打开 <https://redsuburbs.com.au/map/sydney/> 查看具体各个区域的犯罪率数据。
7. 关于**养宠物**，部分房子会标明不允许养宠物，也有部分房子会表明宠物友好 / 养宠物需要申请等，如果有养宠物的打算的话在选房的时候就可以关注一下这个问题！
8. **悉尼租房的高峰期是 1 月底 -3 月初，7 月 -10 月**。像是 UNSW 附近每天都会更新 100 套左右的房子，USYD 附近则是更新 200+ 套房子，整体房源还是相对比较充足的。
9. **澳洲虫子**方面，体感其实还好，大概是不如广东的水平，如果比较担心虫子问题可以选择住在相对高层的公寓，如果住 house 的话容易遇到比较多的虫子！