

在加拿大初次租房

新移民须知





一个自己的居所

如果您刚来加拿大的话，您可能要做的事情之一就是去找到一个您和您的家人可以称之为家的居所。

对于大多数新移民而言，第一个住房很可能是租来的房子或公寓。租房可为您提供一个安全的居所，您可以着手调节您在加拿大的新生活。它也可以给您充足的时间去寻找房子以便购买，从而避免匆忙作出买房决定的压力。

本指南是由加拿大按揭和住房公司（CMHC）编写的，旨在助您更容易地在加拿大寻找房源并租房。作为加拿大全国性住房机构，加拿大按揭和住房公司在过去60多年里一直帮助加拿大人，包括新移民，协助他们购买众多高质量物超所值的房产。

出租房屋的类型

在加拿大，有几种不同类型的出租房屋。它们包括：

- **公寓** - 公寓是一个自成一体、若干独立的家庭单元处于一幢大楼或一座房子之中。大多数公寓有一个、两个或三个卧室；“单身（bachelor）”单元有一个可以作为卧室的综合生活区。
- **独立屋** - 内含一个住宅单元、独立地坐落在自己的地块的房屋，从而提供了更大程度的隐私。
- **双独立单元或三独立单元** - 分成两个单元的房子就是双独立单元。分成三个的，就是三独立单元。通常，房子的主人居住其中的一个单元而把其他的单元租出去。

- **排屋或镇屋** - 三个或更多的单元并排相连而且共用相邻的墙壁。镇屋也可能是“堆叠的”，这意味着顶端两层是由一个独立于底部两层的单元构成的。
- **客房** - 大的住房有时分成若干个私人卧室出租给个人，共同使用厨房和浴室。

租户和房东

很多新移民问的第一个问题是：“作为租户，我的权利和责任有哪些，而我的房东负责什么呢？”

您的房东是拥有您居住的房子或大楼产权的人。对于较大的建筑物而言，房东也可能会聘请一个物业经理或管理员来收取租金并管理大楼。

在不同的省份或地区，房东和租户的责任可能会有所不同。在网站cmhc.ca上可以获得各个省份或地区的情况报道，其中描述了租房过程及其立法的各个方面。也包括了当地租房管理部门的联系信息以及相关的链接。在www.cmhc.ca网站的《租房指南》中您可以找到您所在省份的情况报道。

一般而言，您的房东负责：

- 收取租金；
- 确保您的建筑物安全并且处于良好的维护状态；
- 提供公寓附带的一切以及您的房租中所包括的一切（诸如电冰箱、炉灶、供热系统）；并且
- 您的住房中某些东西坏了的时候，处理并支付修理的费用。

房东不能拒绝为您提供公共事业服务，比如电、热水或冷水。这些服务的费用可能会、也可能不会包含在您的房租内。通常情况下，租户必须自己负责获得有线电视和互联网服务，并且自己付费。房东不得威胁您或者阻止您以合理的方式安居乐业，或者在没有法律命令允许的情况下擅自拿走您的任何财产。

对于作为租户的您来讲，您负责：

- 按时并全额支付您的房租；
- 保持您的住房洁净并妥善维护；
- 无论何时某些东西需要服务或修理之时，联系您的房东；并且
- 允许房东或物业经理进入您家进行维修，或者让其他房客看房如果您决定搬出去的话。在进入您的公寓之前，房东必须向您发出适当的通知。



寻找出租房

在开始寻找出租房之前，先要确定您想居住的区域、需要几个房间、以及可以承受的租金数额。

力求尽可能地灵活，尤其是在挑选您的第一个住房的时候。此外，准备适应加拿大的标准。例如，很难找到三个以上卧室的出租房，因而求租三个或更多卧室的房子可能是很困难的。在找到您真正想租的住房之前，您可能得接受一个较小的、或偏离市中心的房子。

您可能听到过“补贴”住房。它的意思是，政府或非盈利组织根据一定的标准，包括个人或家庭的收入水平，为房子或公寓支付一部分租金。补贴住房的需求量非常大，等待时间可能会长达五年之久。

地点以及如何看房

除了费用之外，地点往往是最重要的事情。距离工作单位、学校、公共交通和其他服务较近的地区可能会更贵，但可以为节省通勤上班或上学的时间和金钱。

一旦选择了您喜欢居住的地区，就有很多地方可以找到出租房子或公寓的信息。它们包括：

- 您当地报纸的**分类广告栏**（也称作“want ads”）；
- **免费的社区报纸或中文报纸**；
- 位于方便店、图书馆、公共洗衣房、诊所、慈善机构的商店、社区中心、服务俱乐部或房地产办公室里的**揭示板**；
- 在公共图书馆或大学或学院校园的住房办公室的**房子或公寓出租一览表**；
- 当地报纸的**网站**或列出房子或公寓出租信息的特别网站；
- 熟悉那个地区并能向您提出建议的**朋友、亲戚或同事**。

您也可以访问您希望居住的区域，寻找房子或建筑物上的“**For Rent（出租）**”或者“**For Lease（租借）**”的标牌。如果您真的喜欢某一公寓大楼的话，询问其管理员现在或者过些日子是否有公寓出租。

请牢记，在作决定之前多看几个不同的房子或公寓。这样，您就可以比较房租以确保您选择的地方正是您和您的家人想要的。

您的预算是多少？

您所选的房子或公寓将取决于您每月对租金的支付能力。作为一般原则，您每月所有的住房费用应该少于您全家税前收入的30%。这包括：

- 您每月的租金和；
- 公共事业费，比如供热、电和水

要问的问题

在去看您想租的房子之前，请准备一份问题清单，并把它随身携带以便询问房东或管理员。写下答案会有助于您比较您看过的所有房子或公寓，以及每个住房的利或弊。

您应该问的一些问题是：

- 公共事业费包含在租金里吗？如果不包括的话，它们每个月的费用是多少？
- 您能对住房做一些改变，比如粉刷或装饰吗？
- 如果您有宠物或者您吸烟的话，允许养宠物和吸烟吗？关于宠物，不同的省份有不同的法律规定。请参阅网站www.cmhc.ca上您省或地区的在线情况报道，并在搜索框内输入Your guide to renting a home（您的租房指南）以获取更多的信息。
- 如果您有车的话，有停车位吗，需要额外的费用吗？
- 邻里怎么样？这个地区安全吗？
- 其他租户怎么样？例如，有家庭或单身人士居住在这个地区吗？
- 谁维护房产？
- 如果您考虑公寓的话，它配备储存室或单独的自行车存放间吗？其费用包含在租金里了吗？它的安全性如何？
- 使用什么保安系统？使用什么样的锁，它们最近换过吗？

当您在场的时候，**请检查并确保一切都处于良好的工作状态**。要确保前门能够锁好。开启炉灶和烤箱并打开电冰箱和冷藏柜，以确定它们工作正常。打开水龙头和抽水马桶。确保有足够的壁橱空间。请询问供热系统是否好用，以及在冬天住房是否足够暖和。

入住

您已经找到了新居所，并且可以入住了！当您同意租住一个住房的时候，强烈建议您和您的房东签署一份租契。



签署租契

“租契”是一种书面的租房协议，用以阐明您和您房东已经同意的所有条款。租契是一种法律文书，因此**您一定要阅读并理解其中的每一个词。**

您可能还需要聘请一位律师或懂得这种文件的人，如亲戚或朋友，与您一起阅读。

一般而言，大多数租契包括：

- 您和您房东的姓名和联系信息。
- 您租住的房子或公寓的地址。
- 您同意支付的每月租金，包括或不包括公共事业费、停车位、有线电视或其他服务。
- 交付租金的期限日（例如，每个月的第一天）以及房东将来增加租金的数量。
- 租住期间的条款（例如，一年的租契还是按月续）。
- 终止或取消您租契的条件，或者转租的条件（找别人来租，如果您想在您的租契中规定的时间结束之前搬出的话）。
- 一份您自己负责修理或保养的清单。
- 任何其他的限制（比如您是否可以吸烟或者养宠物）。
- 房东何时及如何可以进入您房子或公寓的细节。
- 对租契进行修改、以及解决可能出现的任何分歧的程序。

在加拿大，房东可能向您要推荐信（过去的房东写的信，信中推荐您是一位好租户）。他们也可能问您的工作单位以及您的收入情况，并进行信用检查以确保您能够支付租金。但是，房东不得问及个人问题，比如您在加拿大多长时间，您的种族背景或宗教是什么，是否有亲属将要访问您，或者您是否计划要孩子（或者要更多的孩子）。每个省都有不同的法律，因此，请与您省或地区的租房管理部门联系以便搞清有关的规定。

入住

取决于您的居住地，但大多数房东都会要**房租押金或保证金**，以支付您居住期间可能对公寓造成的任何损害。保证金通常相当于一个月的房租。关于这些押金的规定，每个省都不一样，所以一定要与您省或地区的租房管理部门联系以便了解更多的信息。

在您入住那天，彻底地检查房子或公寓并且对您发现的任何损坏部位，比如水渍、地毯或门上的孔洞等，都做好记录或拍照。确保您的房东在损坏的物品清单上签字，并保留一份作为您的记录。

请要求您的房东或管理员讲解有关邮件接收、内线电话的使用（公寓楼）、垃圾处理、物资再循环、洗衣、租户和访客停车位以及如何使用租屋内家用电器的规定和说明。

现在您是承租人

通常，您得在每月的第一天向您的房东或物业经理支付房租。在大多数情况下，您可以通过三种方式中的一种来支付您的房租：

支付房租和公共事业费

1. **现金。**请确保您收到全额租金的收据。
2. **远期支票。**这些是上面写有未来日期的支票。例如，许多房东会让您给他们12张支票，并把每张支票开成以后12个月中每个月的第一天。只有到了支票上标注的日期，远期支票才能兑换成现款。
3. **保付支票。**这些是通过您的银行担保了的支票。许多房东要求以保付支票来支付第一个月和最后一个月的房租。

在有些地方，您的房租可能会包括部分或全部的公共事业费，比如电、热、水、有线电视或电话。如果它们不包括在您的房租内，那么您就有责任自己支付这些公共事业费。如果您自己支付公共事业费的话，总是要在账单到期前支付，否则您将需要支付利息。如果您多次逾期不付的话，公用事业公司可能会停止对您的服务。

保养和维修

在大多数情况下，您的房东负责紧急维修以及维护或修理房东提供的所有电器（例如，电冰箱或炉灶）。如果您的住房内什么东西坏了，请给您的房东或者管理员打电话或书面通知他们什么东西坏了，并请他们修好。

如果房东不理您的请求或者不予修理，您可以请求省或地区的租房管理部门让房东解决问题。在有些省份，可在您的电话号码簿的蓝页内找到您所在省或地区的租房管理部门的电话。

重要的是，**没有您的房东或法院的同意而从您的房租内扣除修理费用是违法的**。如果您拒绝支付房租以便支付非紧急维修的话，您的房东可能会申请将您驱逐出去（请参阅本指南的后半部分“驱逐”）。

在紧急情况下

如果您需要紧急维修，比如，天花板或房顶漏水了或者在严冬之夜您的取暖炉坏了，立即和您的房东联系。如果联系不上您的房东，请留言并记录您打电话的日期和时间。如果必须立即进行维修以便保护您的健康和安​​全或防止财产的损坏，那么可能会允许您自己维修。在这种情况下，保留所有与维修有关的单据并要求维修工人直接给您的房东寄账单。如果必须立即为维修服务付款的话，记录各项费用，通知房东并且要求还款。

净化空气！

霉菌可能是严重的健康威胁，尤其是如果您家有人患有哮喘或过敏症的话。通常，霉菌的生长看起来毛茸茸的或粉状的，而且常常带有颜色，从浅绿色到褐色或黑色。如果您认为家里有霉菌，就立即告知您的房东或大楼管理员。

保持您家的健康和安​​全

还有很多事您可以做，以便保持您家和您家人的健康和安​​全。例如：

- **请注意您大楼的保安和安​​全措施。** 确保您的房子或公寓的门锁良好。检查您的窗户，以确保它们能完全关闭并且有锁。当有陌生人进入您的房子或大楼时，一定要加倍小心。
- **不要吸引害虫。** 绝不要遗忘打开的食物或垃圾。认真清扫您的家，并定期进行清扫。处理掉您不需要的杂物。并且利用浴室和厨房的排风扇设法控制湿度。如果必要的话，买一个除湿器。
- **防火。** 请不要使用过度拥挤的或“章鱼”电源插座（这样的插座有许多电器插入其中以致看起来像一个长有很多胳膊的章鱼）。如果您吸烟的话，请用又宽又深的烟灰缸，而且绝不要在床上吸烟。把窗帘和其他易燃的材料远离灯和蜡烛。切勿在无人看管的时候烹饪食物。定期清除炉盘及炉灶顶部的油脂。确保您的公寓至少有一个烟雾探测器，并且利用警报测试按钮每月检测一次。

租金增加

不幸的是，房租增加是无可争辩的事实。您的房东可以增加您房租的频度和数量在每个省和地区都是不一样的。在大多数地区，您的房东必须在90天前给您房租增加的通知。在加拿大的有些地区，您的房租只能在您首次入住满周年的日子增加。

通常情况下，房东增加您的房租只能每年一次，并且增加的上限是由您的省级或地区政府设定的。如果您没有得到适当的通知，您可以拒绝支付增加的房租直到房东给您适当的通知时为止。

提出申诉

有时候，租户与他们的房东会有问题。最好是由您自己设法解决您和您的房东之间的这些问题。但是，如果您对房东的行为并不满意，您应该清楚您拥有的权利。您可以联系您的省或地区的租房管理部门，并且按照适当的步骤提出申诉。

如果您与其他租户有问题，例如，如果他们制造太多的噪音的话，第一步也是最容易的一步就是更好地了解您的邻居，并使他们了解他们的活动对您的影响有多大。始终保持冷静和理性，并且设法一起努力来解决问题。如果失败的话，请告知您的房东或物业经理。



续您的租契

当您首次入住的时候，您很可能签了固定期限的租契，比如一年。在满一年的时候，您的租契的期限可能从一年变成“按月”，这完全取决于您居住的省份或地区。

按月的租契意味着，第一年过后，您的租契变为每个月续一次。拥有按月的租契，您仍然受到保护而不被非法驱逐。但是，对于您或您的房东而言，结束您的租住是比较容易的，假如书面的预先通知及早地发出，并且采取适当的步骤。

搬出

最终，您将要离开您租的房子或公寓。也许您会购买一个属于您自己的住房，或者您只想做出改变。当您准备离开的时候，在您搬出之前有一些事情您应该做。

首先，当您想要搬出的时候，您必须给您的房东一份**书面通知**，阐明您要在某月第一天之前至少一个月迁出。

（在有些省份或地区，您可能需要给出两个月至三个月的通知，或者干脆不需要，因此一定要与您所在省或地区的租房管理部门联系）。

在搬出之前，请彻底清扫您的公寓并且修复任何损坏之处。然后，与您的房东一起检查房产。您和您的房东都应该签署并保留一份最终的检查清单。如果房产通过了房东的检查，您就有权获得您搬入时所付的押金（加上利息）。

转租您的公寓

如果您需要在租契结束之前搬出的话，您可以转租您的公寓。**转租**是您和另一个人之间的法律协议。这个人同意住在您的地方，交付房租并尊重您的租房协议（租契）。在多数情况下，房东不会无理地拒绝转租的请求，但是您需要得到房东的同意。请牢记：如果您转租的那个人损坏了公寓或者不支付租金的话，您要负责。所以，您应该只转租给您信赖的人。

驱逐

“驱逐”是指您的房东要求您搬出去。在加拿大，房东无权因为您拒绝续签租契或者招待访客而驱逐您。房东也无权将您的私人物品扔到街上或者更换门锁以阻止您进入住所。如果您收到驱逐通知的话，请不要忽视它。驱逐通知是一个法律文书而且您一定要按照它说的做。如果您要对驱逐令提出上诉的话，请一定要尽快地上诉并且联系您的省或地区的租房管理部门。

按月 — 每个月定期续的租契。在大多数省份，您在一座房子或一个公寓里居住满一年以后，租契就会开始“按月”续。

补贴住房 — 政府或非盈利组织根据一定的标准，包括居住者的收入水平，为房子或公寓支付一部分租金。

房东 — 拥有和租赁公寓楼、共管式物业、镇屋或房屋的人。

高层建筑 — 公寓或共管式物业大楼，其高度为6层或更高。

公共事业服务 — 诸如供热、水和电的服务。它们可能包括在支付的房租里，也可能不包括在内。例如，有线电视和电话服务通常不包括在房租的总费用之内。

共管式物业 — 这类建筑有几种单元（比如房子、镇屋或公寓），而每个单元由私人拥有。

具有法律约束力 — 可以在法院强制执行的协议。

驱逐 — 这是由法院授权的法律命令，要求租户离开他或她租住的地方。

使用权 — 在持有房产的情况下的条件、权利或资格。

私人拥有的住房 — 个人或公司拥有的住房。

推荐信 — 从过去的房东来的信。信中陈述您是一个好租户。

物业经理（或管理员） — 房东聘请的人，负责收取房租以及大楼管理。

信用检查 — 确认您的收入、信贷和就业的历史。房东往往进行信用检查以便确保您能够支付租金。

押金 — （也可称为损坏、保证、或房租押金）。这是租房协议开始时交给房东的钱，并在协议结束时退还给租户，假如租契的所有条件都得到了满足的话。在魁北克，不得收取押金。

正常损耗 — 由于居住而对公寓或房子所产生的可以合理预期的正常损坏。

转租 — 在您的房东许可的情况下，把您租的房产租给他人的法律协议。

租房管理部门 — 负责监督各省和地区房东-租户事务和问题的执法机关。在有些地区，法院是租屋管理部门。

租房（或保证）押金 — 在您入住之前房东要求提供的存款，用以支付您居住期间未付的房租或对公寓可能造成的损坏。

租户 — 租借或租用一个房间、公寓或房子的人。

租金（作为名词） — 为临时使用公寓或房子而支付的货币。

租赁（作为动词） — 租用一段时间的公寓或房子。

租契（作为名词） — 房东和租户之间的书面合同或法律协议。

租用（作为动词） — 为临时使用公寓或房子而支付货币。



加拿大按揭和住房公司（CMHC）是加拿大政府的全国性住房机构。CMHC是您在加拿大值得信赖的住房信息之源。

如需了解更多有关住房的信息，请访问加拿大按揭和住房公司。网址是：www.cmhc.ca/newcomers

请注意：CMHC即不对本文件中的任何错误负责，也不对任何人据此而产生的任何后果负责。

本指南的目的仅仅是提供一般信息。用户根据该指南所提供的信息所产生的任何依赖或采取的一切行动，责任完全自负。我们建议读者咨询适当的专业资源，以便确定对于他们的具体情况什么是适当的。加拿大按揭和住房公司不对任何人因使用本指南中所提供的信息而造成的后果承担任何责任。©加拿大按揭和住房公司 2009年。

www.cmhc.ca/newcomers

