

租金审核

本文提供澳大利亚使团住宅 (Mission Australia Housing, 以下简称MAH) 公益房房租审核程序的相关信息



为什么要审核房租?

根据社区租房指导 (Community Housing Guidelines) 的规定, MAH 需要定期审核所有租客的收入以保证租客支付相应的房租。MAH 在对公益房 (social housing) 进行每两年一次, 经济适用房 (affordable housing properties) 每年一次的审核。

我需要提供什么?

您需要提供一份完整的居住成员声明表 (Household Declaration Form)。表中需列出所有家庭成员以及居住在此的所有成员的详细收入。

什么是居住成员申明表?

该表列出居住在此的所有成员以及其详细收入类型。你必须列出所有家庭成员 - 包括孩子和没有收入的人。在提交表之前您必须签字。

如果在上一次租金审核时我已向澳大利亚使团提交过该表我还需要再次提交吗?

即使房屋居住成员或其收入情况未发生改变, 您仍需在每一次租金审核时提交居住成员声明表。

我需要提供什么收入详情?

如果您或其它租客接受联邦政府补贴, 您需要提供:

- 一份全体18岁以上成员签字的接受联邦政府补贴的租客同意授权表 (Centrelink Tenant Consent and Authority form)

或

- 每位成员关于接受政府补贴的联邦政府收入报告 (Centrelink Income Statement)。报告时间为两周以内。

如果您或其他租客全日志或非全日制工作, 则您需要提供:

- 显示您六周税前收入的工资单。

如果您或其他租客兼职工作, 则您需提供:

- 过去12周的工资单

或

- 一封由雇主出具的表明您过去12周收入的信件

如果您或其他租客从别处获取收入, 则您需提供:

- 一份表明您详细收入的报告

什么是租客同意授权表 (Tenant Consent and Authority Form)?

租客同意授权表使MAH有全在网上查看您的联邦政府补贴支付详情。提供了租客同意授权表的租客将无需再提供政府补贴收入表。如果您需要多余的表请联系当地办公室。

其他来源的收入是指什么?

一些例子如下:

- 来源于存款或投资的超过\$5000的利息
- 现金收入
- 儿童和家庭维护收入
- 海外养老金

如果您需要其他语言帮助, 请拨打国家传译服务电话 (Translating and Interpreting Service National) on 131 450.

我如何将我的收入详细提供给你?

您可以到当地AMH办公室提交信息或将其邮寄/通过邮件发送给租金审核团队:



Mission Australia Housing
Attention: Rent/Review Team
PO Box 8052
Blacktown NSW 2148



rentreviewteam@missionaustralia.com.au

如果我的房租上涨或下调需要告知联邦政府 (Centrelink) 吗?

如果你的房租直接从联邦政府补助中扣除, 则您的房租变化时需告知。您可以向联邦政府 (Centrelink) 填写并提交新的联邦政府付款表格 (Centrepay form)。或者您可以填写一个 MAH 联邦政府补助同意书 (Centrelink Consent Form), 授权 MAH向联邦政府更新您的房租信息。

保证支付正确金额的房租是您的责任。

MAH 建议所有的租客定期查看您的联邦政府补助报告以确保支付正确金额的租金。

什么是市场租金, 我会被收取市场租金吗?

市场租金是指当我们的房屋对私人出租时能够收取的租金。所有的租客在开始时都会按市场租金交租, 但是可以随后申请补贴。补贴通常以租客总体收入加上申领的联邦租金补助的100% (Commonwealth Rent Assistance) 的百分比 (约为25%) 进行计算, 最高不超过市场租金。

下列情况将导致您被收取市场价格房租:

- 您在房租审核信指明的截至日前未能提交完整表格和详细收入信息
- 或
- 市场租金小于房屋内所有成年租客总收入的25%。

截止日期是什么时候?

所有的表格和收入详情需在租金审核信件 (Rent Review letter) 标注的日期前提交。

如果我不提供收入详情会怎样?

从审核信件标注的日期起, 你所收到的租金回扣将被取消, 房租也将涨至市场价格。

我们不希望此事发生, 所以请您协助我们按时提交表格。

什么是租金补贴?

参与公益房活动租房的租客支付市场价格租金并可以申请租金补贴。补贴以房屋整体收入的百分比 (约为25%) 进行计算, 加上对联邦租金补助100%的申领权 (Commonwealth Rent Assistance)。

这意味着合格的租客约25%的收入将用于支付房租, 且最高不超过市场租金。

能否请人帮助我填表?

如果在填任何表格时您需要帮助, 请联系当地MAH办公室, 届时会有员工帮助您。

我的租金会涨吗?

如果从上一次房租审核之后您的收入发生了变化或租客发生了改变, 您的房租有可能会增加或降低。

我如何知道我的新房租是多少?

如果您的房租发生变化, 我们将会写信通知您。

我的房租会在什么时候上涨或下降?

您的租金审核信 (rent review letter) 会标明上涨时间。若租金下降则将从收到完整收入详情之日开始。

如果我已经将租客同意授权表交予AMH,需要再次提交吗?

虽然非强制要求但最好如此。因为我们又在表中添加了一项新内容。这将使AMH能够直接与联邦政府补贴处联系并告知他们您的房租发生了改变。在您的房租发生改变的情况下他们将能够直接改变您的联邦政府付款 (centrepay) 补贴。

如果您需要其他语言帮助, 请拨打国家传译服务电话 (Translating and Interpreting Service National) on 131 450.