





欢迎

感谢您在租房时选择了我们

当您搬入新居时，有太多的东西需要整理，太多的事项需要考虑，因此很容易忽视一些小细节，而这些小细节很有可能成为您未来在此租住的关键，能让您免于问题困扰，享受生活。

本手册旨在为您提供一些有用的信息，在您和我们签订租约期间助您一臂之力。

1986年住房租赁法案

1986年住房租赁法案由新西兰政府就业、创新和商务部（Ministry of Business, Innovation and Employment）执行，其中概述了在新西兰签订租约的业主和租户双方的权利和义务。

该法案还详述了您中止租约的条件，和具体流程。

您知道吗？就业、创新和商务部每年都会收到大约50,000起租务仲裁处申请。

在租约期间避免问题发生的最好办法就是跟您的房屋租赁经理保持定期沟通，并在出现任何问题后尽快解决。

您还有必要了解1986年住房租赁法案规定的租户的法定权利和义务。

根据该法案，租户必须：

▶ 支付房租

根据租约中的时间期限按时支付房租是您作为租户的法定义务。您需要在规定的交租时间之前缴纳房租。如果您对于房租有任何问题或是意识到可能发生的问题，一定要尽快通知您的房屋租赁经理。

尽管您可能对于物业相关问题感到不满，您还是要确保按时缴纳房租，否则未来在租务仲裁处时将对您很不利，还有可能对您未来的租约产生影响。

▶ 让物业保持在一个合理的干净状态

法律规定租户需要让物业保持在一个“合理的干净状态”。主动保持物业的卫生并进行维护将为您与房屋租赁经理之间塑造很好的关系，这对于未来租约结束时您搬离该物业也是大有益处的。

▶ 如果任何东西需要修理，需联系房屋租赁经理

如果物业内的任何东西出现故障或出了毛病，您需要马上告知房屋租赁经理，并以书面的形式记录下来，作为此次通知的永久性记录。如果您的修理工作可以被归类为紧急事件，请参见本手册的“一般信息”部分中的“紧急修理”。



一般信息

租约期间您所需要了解的更多信息

► 常规物业视察

常规物业视察通常情况下每三个月进行一次，或者每年不少于四次。这些视察是大多数业主保险单中规定的要求。您的房屋租赁经理会在视察前至少48小时内以书面的形式通知您。

由于时间上的限制，一般说来更改视察时间是不切实际的，您的房屋租赁经理也没有义务这样做。您无需亲身参与任何一次视察，但是如果您希望就出租物业的任何问题进行讨论，那么也欢迎您参与到物业视察中来。

► 使用

只允许租约中列出的人居住在出租物业。如果租约上的租户想要搬出物业，其必须马上通知房屋租赁经理。

► 保险

虽然业主负责物业相关的保险，但是他们并不对租户的财产负责。如果您的财产在物业遭受的任何意外中（比如火灾、风雹灾害、洪水或停电）出现损毁，业主的保险并不能涵盖您的财产。

例如：

- 住宅楼内由于电力故障引发火灾，出租物业被烧毁。业主的保险将不会涵盖您的财产。
- 您在节假日外出，由于电力故障导致住宅楼停电。当您返回时发现冰箱/冰柜中的物品已经坏掉了。业主的保险将不会涵盖您的财产。
- 大风将树木刮倒，砸在房屋上面，造成您的财产损坏。业主的保险将不会涵盖您的财产。

因此，我们建议所有的租户都为自己的实物财产投保，同时推荐租赁保险（责任保险），其将涵盖您或您的访客对物业可能造成的损坏。

► 公用事业

租户负责为他们的公用事业设备开设账户（如燃气、电话、电力和网络）。这些事项必须都开在租户的名下。记得当您搬出物业时，关闭这些服务。

► 油漆、装饰和翻修

如果您希望对出租物业进行任何改动，包括但不限于：装饰、粉刷或翻修。在任何改动工程开始前，您必须从房屋租赁经理处获得书面许可。

► 水费和其它费用

您在新西兰选择的居住地不同，其相关的水费流程也不一样。但是根据1986年住房租赁法案，租户需要负责物业中全部由水表记录的水费。

在废水费全部由租户负责的地区，租户还有可能需要支付废水费。

业主需要支付的费用包括那些无论物业租出与否都会产生的开支，比如：固定费用。

如果该物业为集体名下的开发项目（unit title development），并且法人团体的规则对水的供应在集体范围内进行控制，那么您的房屋租赁经理需要指明这一点并向您提供相关法人团体规则的副本。

如果租户未能缴纳水费，则属于违约行为（除非租约中说明房租包含了水费）。房屋租赁经理将发起14天的通知让租户补救这一违约行为。不缴纳水费可能导致租务仲裁处对您的传唤。

► 停车位

租户仅能够在指定的区域内停车（这一区域是租约中的一部分）。请勿将车停在路边草坪或草地之上，同时避免将车停放在公共车道上。未经批准或注册的汽车以及作废的汽车不得停放在物业区域内。

► 宠物和动物

仅当您从房屋租赁经理处获得书面许可或租约中的条款允许的情况下，您才可以在出租物业驯养宠物。否则，将视为违约，还可能影响您未来在此物业的租住。

▶ 壁炉

如果您租住的物业带有壁炉，那么您在获得房屋租赁经理书面许可之前不得使用该壁炉。您可以通过发送邮件的方式快速确认您是否可以使用。因为有些壁炉仅仅是用作装饰，其烟道/烟囱可能已经堵塞，使用壁炉可能会引发火灾或是对出租物业造成损坏。

▶ 画钩

如果您想要安装新的画钩，需要先获得房屋租赁经理的书面许可。因为画钩可能会对墙体造成损坏，所以如果有任何疑问的话，请先与房屋租赁经理确认。（即使是蓝丁胶也会在墙体上造成油性残留，就算从新粉刷也无法掩盖住其痕迹。）

▶ 烟雾警报器

自2016年起，新西兰所有的出租物业都需要安装烟雾警报器，以确保租户的安全。随着相关法律的变更，租户需要负责为警报器更换电池。当前物业中安装的警报器使用的是9伏电池。

随着时间推移，这些警报器会被使用寿命更长的光电传感器所取代，届时租户更换电池的频率也将自然而然的降低，因为一般情况下这种警报器的使用寿命为10年（大约），并且也无需更换新电池。

▶ 物业损坏

租户有责任保护物业的内部和外部空间，包括花园（如果这是租约的一部分）。如果您发现物业出现任何损坏，需及时联系房屋租赁经理。

▶ 合理磨损

合理磨损指的是：虽然物业得到了应有的保护和维修，但是其在使用过程中随着时间的推移出现的磨损。

租户仅需要对由于疏忽、不负责任或故意对物业造成的损坏负责。下面列出的案例有助于您理解二者之间的区别。

合理磨损的常见案例

- ▶ 窗帘褪色或电线磨损。
- ▶ 家具上的压痕和地摊上的脚印。
- ▶ 木地板磨损。
- ▶ 油漆褪色或开裂。
- ▶ 门把手或铰链松动，滑道磨损。
- ▶ 房屋平移所造成的墙体裂痕。
- ▶ 由于漏雨或管道故障所导致的地摊上的水渍。

您需要负责的损坏

- ▶ 窗帘丢失、损坏或撕开 - 无论是由租户还是由其宠物造成的。
- ▶ 地摊上的污点或烧痕。
- ▶ 有严重抓痕或凿痕的木地板。
- ▶ 未经批准进行油漆涂抹或大面积的损坏，例如把海报从墙上撕下时造成的损坏。
- ▶ 窗玻璃破损，例如由合租者或踢球的儿童打破的玻璃。
- ▶ 租户从墙上摘取画框或架子时在墙体上造成的破洞。
- ▶ 浴室溢出的水或室内盆栽植物在地摊上造成的水渍。

▶ 紧急修理

当您租住的物业需要常规修理时，请以书面的方式联系您的房屋租赁经理。但是如果这些修理或者缺乏修理的地方可能导致租户受到伤害或是对物业造成损坏，那么这些修理可以被分类为“紧急修理”。

如果发生这种情况，您需要马上告知您的房屋租赁经理或是他们供职的房屋租赁管理办公室（即使是下班时间或是周末/公休日也无妨）。

紧急修理的案例可能包括（但不仅限于）：

- ▶ 水管漏水或爆裂
- ▶ 厕所损坏或堵塞（并且没有第二间可用的厕所）
- ▶ 严重的屋顶漏水
- ▶ 燃气泄漏
- ▶ 危险的电路故障（如：插座或电线松动）
- ▶ 洪水/雨水泛滥
- ▶ 严重的风暴或冲击损坏（如：汽车撞进了车库）
- ▶ 燃气、电器或供水系统故障
- ▶ 基本服务或取水做饭的器具故障或损坏
- ▶ 热水供水问题

▶ 发出通知/清空物业

如果你计划从物业搬出，根据法律规定，您需要提前21天以书面形式通知房屋租赁经理。您需要支付这21天的房租。

您的搬出通知自办事处收到那天起生效（如果邮件于下午5点之前寄出，那么当天生效；如果以邮寄的方式发送，则需要4个工作日）。

注：对于固定期限租约的租户，以上这些并不适用，因为您的租约并不能伴随您的通知而终止。

▶ 钥匙

如果在租约结束时租户未能交还钥匙，那么其将负责更换门锁产生的费用，这笔费用将从保证金中扣除。在未经房屋租赁经理书面许可的情况下，租户不得擅自配备钥匙。这一要求是为了保护您的利益，同时也是为了保证未来租户的利益。

► 租金调整和上调

对于大多数租约来说，自租期开始之日起180天内不得上调租金，或者自上次租金上调之日起180天内不得再次上调。

您的房屋租赁经理必须在上调租金之前60天对您进行书面通知。对于租金上调的幅度并无明确的限制，但是前提是租金不得大幅度高于“市场价格”。

对于固定期限租约，只有租约中明确对此做出规定并且符合时间范围要求的情况下，才能对租约进行上调。

► 预付租金

这一概念的名称很有可能让租户产生误解，尤其是在租约即将结束时。“预付租金”并不意味着租户需要一次性付清全部租金，而无需在此后的租期中支付任何费用。这仅仅是一个概念，是租户需要在租金到期前缴纳租金的一种义务。

在下面的例子中，我们的租约开始于9月4日，星期三，租户“预付了一周的租金”。这仅仅意味着租户支付了截至9月10日，星期二的租金（红色字体）。

为了确保房屋租赁经理在截止日期前收到租金，租户需要在9月10日，星期二支付下一周的租金。这样才能确保房屋租赁经理在9月11日收到租金。藉此，租户的租期即可持续至9月17日（包括17日），星期二（绿色字体）。

如果租户居住在此物业，并且以这种支付系统缴纳租金，在租户发出搬离通知时 - 计划9月21日搬离。那么他们则不用提前一周，或者无需缴纳最后一周的租金。租户将欠下4天的租金（蓝色字体），这里即是经常产生混淆的地方。

我们可以换一个方式看待这一问题。您来到一个牛奶厂来购买软饮料，您在支付之前就喝完了饮料 - 您也许会察觉到牛奶厂主人的不悦之色。因为您总是需要先付钱再使用的。“预付房租”也是同样的道理，你提前购买了这一个时间段，然后您便可以在这个时间段居住 - 换句话说：“先付后住”。





日常维护

作为租户，您有责任对物业进行日常的维修和维护，包括以下各项：

▶ 庭院和花园

关于此项如有任何疑问请回顾您的租约或询问您的房屋租赁经理。但是，除非您被告知这并非您的义务，否则作为租户您还是需要将物业的庭院、草坪和花园始终都维持在一个合理的干净整洁的状态。

▶ 排水沟

排水沟每年至少需要清理一次，需要清除里面的树叶和杂物。如果您在排水沟附近的墙上或天花板上看到了潮湿的痕迹或是密集的霉迹，这表明排水沟可能已经阻塞，您必须马上通知房屋租赁经理。

▶ 霉迹和霉菌

在新西兰的很多住宅中霉迹和霉菌都是在所难免的，租户有责任将其清除并限制其生长。以下三条是霉菌生长的必要条件：

- ▶ 霉菌孢子
- ▶ 具有充足食物来源的表面
- ▶ 水分来源

为了防止住宅内水分的积聚，您需要很好地平衡充足的供暖和通风。最好将室内温度控制在18摄氏度到22摄氏度之间，这是人体最舒适的理想温度。您可以把窗子留一个一到两厘米的缝隙用来通风，具体情况需要视气流运动和通风量而定。

通风的一般性原则是多次少量，而不是一次性的进行大量的通风。窗户玻璃是很好的通风指南，如果玻璃上开始出现少量的冷凝，则需要将窗户开的再大一点。

防止霉迹的出现：

- ▶ 当您在家时将门窗打开
- ▶ 打开窗户，使用排风扇让厨房和浴室的湿气排出屋外
- ▶ 将干衣机的排气孔设在屋外
- ▶ 早上起来将窗帘拉开，日落后将窗帘拉上
- ▶ 如果可能生霉的话，在衣柜中放置衣柜烘干机
- ▶ 不要将湿的衣服和鞋子放在柜子里面
- ▶ 在做饭时将锅盖盖好
- ▶ 在墙上和窗户上出现冷凝时将其擦拭掉
- ▶ 在可能情况下在户外晾晒衣物
- ▶ 使用电加热器而非燃气加热器（燃气加热器会在燃气燃烧时释放水分）。。

清除霉迹：

- ▶ 为了您的健康和您家人/室友的健康，请在发现霉迹后第一时间将其清除。您可以使用稀释的家用漂白剂（漂白剂和水以一比三的比例混合），或使用少量的菜系及，如苹果醋。
- ▶ 在清除霉迹时需要使用海绵或布料，并在清除后将其冲洗干净，放置霉菌的蔓延。
- ▶ 盆栽植物
请尽可能地将盆栽植物放置在屋外。如果想要放置在屋内，您需要事先获得房屋租赁经理的许可（最好是书面许可），以避免发生您违反租约的情况。将盆栽植物放置在坚硬的表面上会留下圆形的凹痕、污迹或损坏。而将盆栽放置在地毯上则可能腐蚀或损坏下面的地毯。
- ▶ 害虫防治/侵扰

如果您遇到了虫害问题，您需要检查一下是否由于存在清洁问题导致虫害发生。如果确认虫害与清洁问题无关，那么您需要尽快与房屋租赁经理取得联系，讨论是否有必要进行害虫根除或是进行烟熏。

租户有义务将物业保持在合理的干净整洁的状态。如果您未能对物业进行足够的清理工作并导致了虫害，那么您需要对补救措施负责。在这种情况下，房屋租赁经理可能会从租务仲裁处获得烟熏处理批准，并由租户支付相关费用。

确保您的物业保持干净整洁能够有效避免鼠害的发生。您还需要确保老鼠没有食物来源和栖身之所 - 使用钢丝棉可以帮助您有效地堵住鼠洞。



请注意您的安全

您的安全、您孩子的安全、其他租户和来访者的安全是重中之重。因此我们建议您仔细观察周围的环境，如果有任何顾虑，还请尽快联系我们。

需要您注意的事项有：

- ▶ 外露布线、电源插座故障和开关故障
- ▶ 燃气的气味或味道
- ▶ 石块路面和通道的损坏，这可能导致人员跌倒受伤
- ▶ 花园内有可疑的或危险的植物，其可能含有毒性或者您对该植物过敏
- ▶ 蜜蜂或黄蜂巢
- ▶ 地板松动或腐蚀
- ▶ 如果您需要打扫带有高天花板的物业，或者需要清理难以触及的灯具，一定要注意安全。或者您可以进行适当的安排，雇人来进行打扫。
- ▶ 阳台栏杆、台阶或户外木地板松动
- ▶ 锁子松动或故障，尤其是大门或是纱门
- ▶ 窗户破损或摇晃，窗锁松动或损坏



搬离物业，保证金退还流程

当您搬离物业时，我们的目标就是帮助您获得保证金。

您的房屋租赁经理会对物业进行视察，对比物业的初始状态报告和现状报告，以决定是否需要采取进一步措施。具体工作就是将物业在租约开始时和租约结束时的状态进行对比。

► 最终审查和未清余额

在租约结束时，当租户搬离物业后，房屋租赁经理会对物业进行视察，并使用物业视察报告来确认没有任何东西被损坏或破坏。（切记一些合理磨损是可以接受的，但是故意的或由于过失造成的损坏是不可以接受的。）

如果出现任何需要租户承担的费用，则会扣除保证金的一部分或全部，如：未缴纳的租金、物业损坏、物品丢失、清洁和花园养护费用。

▶ 清洁工作

如果您的房屋租赁经理未就您最后的清洁工作给出规定的指南，那么您需要询问他们，因为他们有需要遵从的办事处条例。提前获得这些信息将为您节省时间和金钱，并减轻您的压力。一般说来，您的清洁工作将至少包括以下这些：

物业内

- ▶ 墙壁
清理干净任何污渍、划痕、手印和食物的痕迹。
- ▶ 天花板
清除所有的蜘蛛网和飞溅点。
- ▶ 天花板霉迹
清除霉迹，尤其是潮湿区域的霉迹，有时还包括卧室。
- ▶ 灯具
清理灰尘和所有的死昆虫。检查是否所有灯泡都能正常工作，更换掉坏掉的灯泡。
- ▶ 吊扇
清理扇叶和轴承上的灰尘。
- ▶ 壁脚板
使用湿抹布擦掉所有灰尘。
- ▶ 门廊/门
清除掉手印和任何其它可以清楚的痕迹。
- ▶ 窗户
清理窗户的里面和外面，包括窗台和滑槽。清理堆积的灰尘和死昆虫。吸尘器和油漆刷在这里可以大显身手。
- ▶ 炉子
清理炉顶、控制台、把手、任何伸缩或内置积油盘、烧烤架、烤箱架、托盘和衬垫、炉底、屋顶和墙壁。
- ▶ 厨房抽油烟机
清理伸缩滤网和框架。
- ▶ 浴室
清理水池、镜子、柜子、梳妆盥洗盆和橱柜、喷头、纱门、浴缸、壁砖和天花板通风孔。请确保水池和浴缸都带有栓塞头。
- ▶ 厕所
清理马桶座圈、抽水马桶、马桶外部和周围
- ▶ 洗衣间
清理洗衣桶的内外侧和底部。请确保插头可用。
- ▶ 加热泵
清理通风管和过滤器。
- ▶ 柜子/橱柜
清理/清洗橱柜内外部。橱柜门和门框，正反两面皆要干净。
- ▶ 窗帘
清洗所有可以清洗的窗帘及网格布（请先与您的房屋租赁经理确认窗帘是否可清洗，以免损坏窗帘）。
- ▶ 百叶窗
如果是软百叶窗，则清理窗叶。其他类型的百叶窗也需要擦拭干净。
- ▶ 地板
拖净/清洗全部地板，确保角落和难以触及的区域也保持清洁。

物业外

- ▶ **草坪**
刚割完草且修剪完毕的草坪（最好在您搬离之前做完这项工作）。
- ▶ **花园**
清除全部野草、垃圾和落叶
- ▶ **垃圾**
清理全部的垃圾或放置在物业附件的物品。请检查棚屋后方，灌木和树木下方及房屋下方（这包括修剪草坪后的废弃物和肥料）。
- ▶ **通道**
清理通道和石铺路面（最好在您搬离之前做完这项工作）。
- ▶ **燃油泄漏**
检查并清理停车位和车库的地面、通道和车道。如果您还使用了烧烤设备，您还需检查油斑和泄露。
- ▶ **烟头**
请拾起物业周围的任何烟头，并将其处理掉。

如果出现任何需要租户承担的费用，则会扣除保证金的一部分或全部，如：
未缴纳的租金、物业损坏、物品丢失、清洁和花园养护费用。

▶ 退还保证金

在视察完成之后，每件事情都井井有条，需要租户和房屋租赁经理双方填写保证金退还表并签名。然后该表会被送往就业、创新和商务部，将其签名和保证金存放表格上的签名进行对比。如果其中任何签名有差异或缺失，该部门会联系有关各方，确认此保证金退还申请是合适的，然后再退还保证金。

保证金以直接入账的方式退还，并且必须在保证金退还表上填写新西兰银行的账号。请注意保证金退还流程一般需要三个工作日。

需要退还的保证金同样可以用来转至新的租约中。请注意保证金转移通常需要十个工作日。

▶ 如果对退还保证金的金额存在歧义

如果租户和房屋租赁经理不能就退还的保证金金额或产生的费用达成一致，那么任何一方都可以向租务仲裁处发出申请。（仲裁调解需要\$20.44的费用。）

这一申请会提交给仲裁人者，将尤其联系有关各方并设定调解时间，或是通过电话，或是由当事人亲自出席。房屋租赁经理和租户都可以就保证金退还金额进行讨论，在仲裁者的帮助下可能会达成一个令双方都满意的结果。然后仲裁者会下达一个命令，对如何退还保证金进行说明。该命令作为法院命令，具有法律约束力。如果在调解期间有关各方未能达成一致，则会定下日期在租务仲裁处接受庭讯。

▶ 保证金转移

一张完成并签名的保证金转移单可以用于将保证金从旧的租约中转移至新的租约。该表格必须由新旧两位房屋租赁经理签名。新房屋租赁经理需将完成的表格交付至就业、创新和商务部。请注意保证金转移通常需要十个工作日。

如果旧租约中的保证金金额超过了新租约需要的金额，就业、创新和商务部会将多余的金额退还（直接入账）给租户。如果新租约需要的金额大于旧租约中的保证金金额，那么租户需向新的业主补齐余额。保证金转移和余额支票都必须在新租约开始二十三个工作日内交付给就业、创新和商务部。

▶ 关于保证金退还的重要事项

- ▶ 房屋租赁经理无需在租约结束前退还保证金，以此来保证新的出租物业拥有足够的保证金（对于租金转移也是如此）。市场上有诸如“MoveSmart”这样的公司，可以在您等待当前保证金退还流程时，为新物业提供搭桥资金。
- ▶ 对于租约结束后多长时间退还保证金，并没时间上的要求。但是保证金的退还必须在合理的时间内进行。仅当有未清发票、修理或损坏发生时，才可推迟退还保证金。
- ▶ 虽然推荐租户参加物业的最终视察，但是这并非强制性的。房屋租赁经理有权独自完成这一视察。
- ▶ 如果租户未能交还物业全部的钥匙，则可能导致保证金退还的推迟，或需要就门锁和钥匙的更换做出赔偿。因此，请确保在租约结束时交还全部钥匙。



舒心租房小贴士

作为租户，在您的租约期间有些事情可以确保您在Ray White的租房流程一帆风顺。

-
- ▶ 与您的房屋租赁经理沟通。如果不能按时交纳租金，物业发生损坏或出现任何故障，请及时告知房屋租赁经理。及时的沟通和公开信息会让您的租约一切顺利。
 - ▶ 当您搬进物业入住时，照片（盖上日期戳）是记录物业状况的很好的方法，尤其是当任何区域出现损坏或未经清理时。
 - ▶ 自己保留一份租约、初始视察报告、租金收据、保证金存放表的附件，并将收到的任何信件和邮件存放在指定的文件夹或文档内，以供未来的不时之需。
 - ▶ 即使租约出现任何问题，也不要停止支付租金。如果不按时缴纳租金可能会影响到您在租务仲裁处胜诉的机会，而且也并不会加快修理或解决问题的速度。
 - ▶ 遵守您租约上的条款。尤其需要注意的是，切勿在获得房屋租赁经理书面许可的情况下更改条款、驯养宠物或是让他人入住。
 - ▶ 如果您租住的物业带有泳池或花园，那么您一定要十分明确租约条款中规定由谁来负责其维护工作。
 - ▶ 如果您的租约即将结束并且您希望续约，请联系您的房屋租赁经理表达您的意向。



家庭小贴士

▶ 粘贴痕迹

使用甲基化酒精清除这些痕迹。

▶ 蚂蚁

在毯子下面喷洒黑胡椒、婴儿爽身粉或硼砂可以驱逐蚂蚁。

▶ 鸟类的粪便

如果粪便还为干燥，可直接使用温水清洗。如果已经干掉，可先刮掉，然后使用温和的清洁剂和水冲洗干净。最后滴上几滴氨水将痕迹清除。

▶ 地毯

如果地毯被家居压扁了，您可以在上面放置些冰块，那么当冰块溶解后地毯就会恢复原状。在使用吸尘器清洁地毯之前，在上面喷洒小苏打可以有效的祛除异味。

▶ 地毯污渍

酒：如果是刚刚溅上去的痕迹，用卫生纸蘸上苏打水即可清除。如果污渍已经存在了一段时间，把污点弄湿，然后使用硼砂。等硼砂干燥之后再使用吸尘器将其吸走。

果汁：将一茶勺硼砂和 $\frac{1}{2}$ 公升热水混合制成溶液，并在相关区域喷洒。

狗的排泄物：用海绵蘸上白醋将排泄物擦拭干净，然后在地摊上喷洒除臭剂，如：Febreze。

口红：用桉树油轻拍污染区域。

油渍：如果是溅上去的，可将滑石粉铺在上面吸干油渍，然后使用桉树油擦拭。

分泌物和呕吐痕迹：清理固态物质，然后用拖布擦干。用白醋或苏打水擦拭。可滴几滴Nilodor来清除气味。

- ▶ **排水沟**
将少量漂白剂导入水槽，让排水沟清洁干净
- ▶ **门**
清洁房门通常只需要一块湿抹布就可以了。如果门上的痕迹比较重，则可以使用清洁剂。但是切勿使用擦洗用的钢丝绒。
- ▶ **屋檐**
使用花园浇水用的软管或硬扫帚来清理蜘蛛网、污垢和灰尘。
- ▶ **苍蝇**
在厨房的台面上放一些碾碎的薄荷可以有效地驱逐苍蝇，或者在窗台上放一些月桂树叶。薄荷还可以驱赶跳蚤。
- ▶ **浇筑**
彩色浇筑部分可以使用硫酸镁和软毛刷来清理残留。
白色浇筑部分可以使用漂白剂和软毛刷清理。
- ▶ **水槽**
应当定期清理水槽，尤其是在冬天到来之前，以避免水槽发生损坏。
- ▶ **发胶**
使用蘸取甲基化酒精的抹布即可将镜子上的发胶痕迹擦除。
- ▶ **昆虫和害虫**
在壁脚板或家用电器附近喷洒硼砂，可以驱逐这些不速之客。注意：硼砂是有毒的，可能对孩子和宠物造成伤害，因此请谨慎使用。
- ▶ **猫砂**
猫砂可用来清除车道上的机油。
- ▶ **标签**
带有粘性的标签可以使用桉树油、茶树油、丙酮或 Brasso 擦除。
- ▶ **Laminex**
大部分的污点和痕迹都可以使用蘸有牙膏的软布来擦除。
- ▶ **镜子**
为了避免浴室的镜子蒙上水汽，可以使用在丙三醇中浸泡过的软布擦拭镜子，并用软布清理干净。
- ▶ **混凝土上的油迹**
将煤油和清洁剂以6:1的比例混合。将混合物铺在清理区域上，大约五分钟后使用软胶管冲洗干净。
- ▶ **烤箱**
在小苏打水中浸泡过的抹布可以清除玻璃上的油脂和污点。
清理烤箱的步骤是：先将烤箱预热15分钟，然后关掉烤箱，将盛有纯氨水的托盘放置在烤箱的顶层，将盛有沸水的托盘放置在底层。把烤箱门关好，放置一宿。第二天早上将烤箱门打开30分钟（避免出现蒸汽），然后使用清洁剂和热水清洗掉油脂。将桔皮放置在烤箱中加热可以祛除残留的气味。氨水喷雾可以用于清洗烤箱架子、托盘和油烟机滤网。您只需将其浸泡一宿，第二天擦干净即可。在电烤炉的烤盘和下层垫上铝箔，用来收集食物残渣和水滴，铝箔脏了之后还可以更换新的。
- ▶ **画钩**
在使用任何画钩前都要和您的房屋租赁经理取得联系。
- ▶ **缸砖**
如果缸砖上过釉，可以使用柔软的干抹布蘸取煤油擦拭。如果未上釉，则可以使用1:1混合的亚麻籽油和松节油擦拭。
- ▶ **橡胶痕迹**
可使用茶树油清理掉厨房内的橡胶痕迹。
- ▶ **锈迹**
对于水池和洗衣盆上的锈迹，可以将一颗柠檬切为两半，用切开的一面蘸取盐水，然后在生锈的地方擦拭。之后用清水冲洗干净。同样，还可以用抹布蘸取食醋擦拭生锈区域，然后用清水冲洗干净。
- ▶ **沙子**
沙子可以用来吸收室外泄露的液体和油迹。
- ▶ **厕所**
先在马桶上喷洒家用漂白剂，然后放置一宿，再清洗马桶上的污渍。需定期摘下马桶盖子进行清洗，这样可以避免马桶座位下面污渍的堆积。将马桶后方的蝶形螺帽松动之后，即可将盖子从马桶上滑下来。
- ▶ **未知污渍**
对于未知污渍的清除，最为安全的方法就是使用桉树油。只需将桉树油轻涂在污渍区域即可。
- ▶ **凡士林**
可以将凡士林用在门铰链上，可避免房门开关时发出吱吱声。
- ▶ **墙壁**
在清理墙壁时需使用温肥皂水整体刷洗，而不能仅清洗污染区域。最好使用一支全新的或干净的挤压式拖把清理墙壁。
- ▶ **窗户**
将 $\frac{1}{4}$ 勺甲基化酒精掺入一桶水中，用来清理窗户。



感谢翻阅

此租户信息手册旨在为租户带来更简单的租住体验，仅供参考之用。租户（租赁人）依然有责任保留全部相关租赁文件的副本，并且需明确自己与特定Ray White 门店和房屋租赁经理签订的合同中所规定的义务。

如果对于您的租约或租住物业有任何问题和顾虑，您最好直接与您的房屋租赁经理取得联系。

你还可以通过访问租房服务处（The Tenancy Service）的网站：www.tenancy.govt.nz，来获得更多免费、公正的租约建议。您还能在该网站上了解到更多跟租约有关的信息。该网站还提供免费的租房服务热线，您可以拨打0800 836 262。

在此，Ray White New Zealand对本手册提供信息和资料的全部成员表示衷心的感谢。

