



## 第二课

---

# 独立生活





# 估算卧室用品的成本

---

## 说明

在一张纸上，列出你卧室里主要物品的清单，包括家具、床上用品和其他用品。然后估算每件物品花费，回答下列问题。

1: 需要什么物品？

2: 总价与你的预期相比如何？

3: 你低估了什么物品的成本？

4: 你高估了什么物品的成本？



## 计算布置一套公寓或者重新装修一个家的成本

---

### 说明

每个小组成员都应该挑选一个房间（可选择的房间包括厨房、餐厅、卧室、客厅和浴室）。研究布置家具和装修该房间需要多少费用。考虑各种替代方案，包括二手店、宅前旧货出售、亲戚捐赠，等等。

1: 需要什么物品？

2: 每件物品应该从哪里买？

3: 总价是多少？

4: 总价与你的预期相比如何？

姓名 \_\_\_\_\_

日期 \_\_\_\_\_



## 编制预算，开始独立生活或提升你的生活品质

使用此表制定预算，让你和你的室友付得起房租，买得起家具

工作 1	\$
工作 2	\$
其它	\$
月总收入	\$
固定开支	
房租/还房贷	\$
汽车保险	\$
汽车分期付款	\$
灵活开支	
储蓄	\$
饮食开支	\$
水电煤气费用	\$
交通	\$
公交车费	\$
油气和机油费	\$
停车和过路费	\$
修车费	\$
服装开支	\$
娱乐开支	\$
家居用品	\$
个人用品	\$
学费	\$
在校花费	\$
月总支出 1	\$

## 编制预算，独立生活（续）

继续计算你和你的室友付房租和布置家具的费用。

### 搬入新居费用

第一个月的房租	\$
最后一个月的房租	\$
清洁费押金	\$
租房押金	\$
水电煤气等公用设施押金	\$
电话押金	\$
搬家费	\$
迁入总支出 2	\$

### 装修公寓、布置家具的费用

卧室#1	\$
卧室#2	\$
客厅	\$
餐厅	\$
厨房	\$
卫生间	\$
其它	\$
总支出 3	\$

### 总计

第一个月的总支出 (1+2+3)	\$
------------------	----

# 你会签订这份租赁合同吗？

---

## 说明

根据所附的格式化租赁合同回答下列问题。

1. 出租人会支付哪些水电煤气费用（如果有的话）？
2. 如果你在公寓里从一段湿滑的楼梯上跌下来摔断了腿，你能否让出租人对你的医疗费用负法律上的责任？
3. 如果你违反租约的任何条款，出租人有什么办法？
4. 如果你选择在租赁期满后继续租住，有什么条款和条件可以适用？
5. 如果出租人改变（或放弃）租约中的任一条款，其它条款会受到什么影响？
6. 如果你想让出租人知道你准备搬出，你必须怎么办？
7. 在这份租约中你有什么要更改的吗？
8. 你想在此租约中增加一些条款吗？

# 租赁合同

---

## 租约

### 1. 缔约方/双方当事人

本合同由爱丽丝·陈（此处称“出租人”）和蒂姆·贝克（此处称“承租人”）于 2008 年 8 月 27 日签署。出租人现租赁给承租人一处位于加利福尼亚州旧金山市主街 123 号的两居室公寓（下文统称“房产”）。

### 2. 租期：

本租约期限自 2008 年 9 月 1 日开始，至 2009 年 9 月 1 日截止。

### 3. 房租：

承租人需在每月第一天向出租人支付 850\$ 的房产租金。承租人应按照出租人以书面形式向承租人指定的地址支付租金，无需出租人另行通知或索要。

### 4. 水电煤气等费用

承租人应做好安排并支付房屋获得供应的所有煤气、暖气、照明、电力、电话和其他公用设施服务费用，以及所有的接线费用。

### 5. 免受损害协定：

承租人应确保，出租人不因承租人对房产的使用或居住承担任何索赔。除非出租人故意或有严重过失行为，否则承租人承担房产周围或房产内人员的财产损失或人身伤害的风险。

### 6. 违约：

如果承租人不履行合同义务并违反任何合同条款，那么出租人在给予法律规定的适当通知后，可以重新进入房产，令房产内任何财产和人员移出。签名的承租人，不论是否实际占有该处房产，对本租赁合同规定的所有义务承担连带责任。

### 7. 租赁期满后继续租住：

承租人在租赁期满后如果想继续租住本房产，须经出租人同意。租赁期满后继续租住，则租赁转为逐月租赁，承租人须按照此前一个月的房租金额支付租金。承租人在搬离房产前必须至少提前 30 天向出租人发出书面通知。其他规定保持不变。

### 8. 放弃权利：

出租人对本协议任何条款的放弃不得视为放弃其他任何条款。

**出租人签字：**

爱丽丝·陈

\_\_\_\_\_  
签名

**承租人签字：**

蒂姆·贝克

\_\_\_\_\_  
签名

# 你会签订这份租赁合同吗？

---

## 说明

根据下面的格式化租赁合同回答下列问题。

1. 除紧急情况外，出租人在进入你的公寓前必须提前多长时间通知你？
2. 如果你想对公寓作任何改动，你该怎么办？
3. 在什么情况下出租人可以不退回你的租房押金？
4. 在你搬出公寓之后，出租人必须在多长时间内退回你的租房押金（假设你离开时公寓干净，状态良好）？
5. 如果你没有经过出租人的事先同意转租公寓，出租人有什么办法（如果有的话）？
6. 你和一位朋友合租公寓，你们俩都签订了租赁合同。然后你决定搬出去但没有通知出租人。后来你原来的室友拖欠了房租。出租人能追究你的法律责任吗？
7. 在这份租赁合同中有什么你能改变的吗？
8. 在这份租赁合同中有什么你想要补充的吗？



# 租赁合同

## 租赁合同（按月计算）

本合同于 2008 年 1 月 23 日由吉姆库克“业主”（出租人）和莎拉怀特“居住者”（承租人）之间签订。以下简称“双方”。

### 考虑到其共同承诺，双方达成如下协议：

1. 业主出租给居住者、居住者从业主处租用位于加利福尼亚州菲盟市荫巷 325 号的一处房产，仅用于居住之目的。
2. 从 2008 年 2 月的第一天开始，房租将在每个月的第一天之前到期，每月 500\$。如果在到期日之后的五天或更多天内有任何房租到期未付，或者居住者违反了本合同包含的任何其它条款，则业主可以根据自己的选择依法终止租赁。
3. 业主有权为了以下目的进入或检查公寓：
  - (a) 在紧急情况下。
  - (b) 为进行必要的维修或改善，提供必要的服务，或向潜在的或实际的买主、租户或承包商展示居住单元。
  - (c) 承租者弃约离开住所。除紧急情况或者不切实际的情况外，如业主打算进入房屋，应当提前通知居住者。比较合理的是需要提前 24 小时通知。
4. 未经业主的书面许可，不得将宠物、烧烤架或危险物品放置在房屋里或房屋周围。
5. 未经业主事先书面同意，居住者不得对房屋做任何更改或装饰。为改善房屋而添加的任何东西在租期结束时都将成为业主的财产。
6. 居住者对房屋的任何部分、公共区域、家具、固定设施、电器造成的毁坏，或对他人造成的人身伤害，均应予以赔偿。
7. 如果有的话，居住者应支付由居住引起的所有公共事业费（水电煤气费等）、服务费和行政收费，每月水费和垃圾费用除外。
8. 居住者应当交给业主 500\$作为租房押金。业主可以从租房押金中索赔及扣除如下居住者违约造成的损失：
  - (a) 支付房租；或
  - (b) 在租赁终止后，修理房屋的损坏部分。在居住者离开房屋后的两周内，业主应向居住者提供一份书面陈述，说明从租房押金中扣除的各项金额及扣除的缘由，并将剩余部分退还给居住者。
9. 未经业主书面同意，居住者不得转让或转租本房产或其任何部分，也不得以其它方式允许他人占用公寓。本条款是本合同的特别注意事项，违反本条款将导致本合同终止。
10. 下列签名的居住者，不论是否实际占有房屋，对本租赁合同中的所有义务承担连带责任。

签名的居住者承认已阅读并理解上述内容。

业主  
莎拉 怀特

居住者  
吉姆 库克

\_\_\_\_\_  
签名

\_\_\_\_\_  
签名

姓名 \_\_\_\_\_

日期 \_\_\_\_\_



## 编写一本租房指南

---

### 1. 采访你的家人和朋友：

- 租一套公寓要花多少钱
- 如何在室友之间划分费用
- 与室友合租的好处和不好之处
- 如何阅读和解释租约
- 布置公寓要花多少钱
- 建立并坚守预算

### 2. 写出你的发现。整理你的发现并编写一本指南。



## 挑选一套公寓

---

根据以下因素，比较两个或三个不同的租赁房屋：

### 位置

工作地点、学校、教堂、犹太教会堂、购物、公共交通和娱乐的地点

### 建筑物外部

建筑物的状况、运动场地、停车地和娱乐设施

### 建筑物内部

出口、安全性、大厅维护、电梯状况、邮箱

### 公寓布局和设施

状况、面积、壁橱、地毯、电器、热水类型、空调、管道、水压、存储区、房间大小、门、锁、窗户

### 财务方面

房租金额，租赁期限，租房押金，水电煤气费，其他费用



## 第二课随堂测验：独立生活

### 判断正误

- \_\_\_\_\_ 1. 电费通常被认为是一项固定的生活开支。
- \_\_\_\_\_ 2. 租房押金含搬入公寓时第一个月的房租。
- \_\_\_\_\_ 3. 与室友合租可能会减少租住公寓的经济负担。
- \_\_\_\_\_ 4. 存钱付首付买房子通常被认为是一个短期目标。
- \_\_\_\_\_ 5. 租约旨在保护承租人和出租人的权利。

### 选择题

6. \_\_\_\_\_ 常见的与租房相关的灵活支出是：
- A. 租房押金
  - B. 公寓保险
  - C. 电费
  - D. 房租
7. \_\_\_\_\_ 押金指的是涵盖公寓里可能造成的损坏的钱。
- A. 保洁
  - B. 保证
  - C. 电话
  - D. 公用事业费
8. \_\_\_\_\_ 一般来说迁入成本有：
- A. 首付
  - B. 房屋保险
  - C. 房地产税
  - D. 保证金
9. \_\_\_\_\_ 一个长期目标是：
- A. 租一套公寓
  - B. 买一套公寓
  - C. 搬到更大的公寓
  - D. 购买更多的家具
10. \_\_\_\_\_ 承租人与出租人之间的合同是一个：
- A. 租房押金
  - B. 抵押贷款
  - C. 租约
  - D. 契据

### 案例应用

露丝最近完成了高中学业。她正在全职工作，晚上和周末在当地的社区学院上课。既然收入不错，露丝想要租住一个公寓。她相信这会给她带来更安静的环境去学习，以便让她取得更好的成绩以及有机会到四年制大学去深造。