

要出售您的 房产吗？

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA

新西兰住宅房地产
代理协议指南





本指南告诉您...

什么是代理协议

在您签署代理协议之前, 房地产专业人士应该告诉您什么

代理协议里包括哪些内容

如果您遇到问题怎么办

去哪里获取更多信息

去哪里获取更多信息

本指南有其他语言版本。您可以在 rea.govt.nz 和 settled.govt.nz 上找到本指南的翻译本。

《新西兰住宅物业买卖协议指南》也可在 settled.govt.nz 上获得。该指南向您提供关于您与您房产的买家之间签署的协议的更多信息。

我们欢迎您对此出版物提出任何反馈意见。

本指南中的信息在发布时是准确的。但是, 此信息所基于的要求可能随时出现变化。最新信息可在 rea.govt.nz 获得。

关于代理协议需要了解的关键事项

- 代理协议是您、房产卖方和房地产经纪公司之间具有法律约束力的合同。
- 独家代理协议和一般代理协议所允许的事情不一样。
- 您可以就代理协议中的内容进行协商, 包括协议涵盖的时间范围、您将支付多少佣金以及您将支付哪些费用。
- 您的房地产专业人士必须验证您的身份, 以履行新西兰反洗钱法所规定的义务。
- 在签署之前, 您需要阅读并理解代理协议。
- 您还应该在签署之前咨询律师的意见。
- 代理协议仅提供英文版本。如果英语不是您的主要语言, 您可能需要人帮您翻译解释。
- 代理协议签署之后, 您必须在 48 小时之内得到一份签署的副本。

什么是代理协议

代理协议赋予房地产经纪公司为销售您的房产进行宣传推销的权利。该协议列出了您合同的所有条款和条件, 例如您的房地产专业人士将为您做什么以及您将向他们支付多少费用。

如果您通过房地产经纪公司出售您的房产, 您必须先与他们签订代理协议。也就是将您的房产挂牌上市。

虽然房地产专业人士个人可能会与您签下合同, 但该合同是您与其所在房地产经纪公司之间的合同。取决于代理协议中的具体细则, 一旦您将房产挂牌出售, 该房地产经纪公司中的任何房地产专业人士都可以帮助您卖房。重要的是要记住, 帮您售卖房子的经纪公司中的所有房地产专业人士都是在为您工作——即使他们各自寻找买家。

检查...

首先, 检查您的房地产专业人士是否持有执照。使用 rea.govt.nz 上的公共登记簿查看他们的详细信息, 看看他们在过去 3 年中是否有任何针对他们的投诉。

如果您与没有执照的人打交道, 如果出现问题, 可能会更难获得帮助, 并且 Real Estate Authority 可能会手段有限, 很多方面我们没有办法帮助您。



代理协议里包括哪些内容

代理协议的版面安排和内容可能因房地产经纪公司而异,但应包括以下内容。

待售房产的详情

- 您的房产地址。
- 与您的房产一起出售的动产,例如,白色家电或窗帘。
- 有关您的房产的详细信息,例如土地面积以及卧室和浴室的数量。

需要告知买家的信息

- 房产是否有任何部分没有建筑许可或合规证书。
 - 房产是否使用了任何有缺陷的建筑材料,如石棉或 Dux Quest 管道。
 - 附近是否有任何可能对房产有影响的开发计划。
- 您需要确保您提供给房地产专业人士的任何细节都是准确的。否则的话,买家可能会对您采取法律行动。

关于您和房地产经纪公司的详细信息

- 您的姓名、地址和其他联系方式。(房地产经纪公司需要验证您的身份,以便他们能够履行《2009年反洗钱和打击向恐怖主义提供资助法》所规定的义务。)
- 您的律师或办理产权过户的事务律师的姓名和联系方式。
- 主要负责宣传推销和销售您的房产的房地产专业人士的姓名。
- 房地产经纪公司的名称和地址。

您一定要将您所知道的关于房产的一切情况都告诉房地产专业人士,这很重要。房地产专业人士必须向潜在买家披露房产的已知缺陷。您不得指示房地产专业人士隐瞒有关该房产的任何信息。如果您指示房地产专业人士不要披露已知缺陷,他们可以取消代理协议。

谁有权出售房产?

如果您不是该房产的唯一所有者,则每个所有者都必须签署该代理协议,或者您必须证明您有权代表全体所有者签字。

确认您已收到本指南的副本

在您签署代理协议之前,您的房地产专业人士有法律义务向您提供本指南的副本。他们还必须得到您已收到该副本的书面确认。

您授权房地产经纪公司做哪些事情的详细说明

代理协议指定您选择的房地产经纪公司,并规定您授权他们做什么。例如:

- 以您同意的价格、方式和条件打广告宣传,将您的房产推出销售
- 安排有意的买家去您的房产那里看房
- 代表您收取押金
- 从押金中收取他们的佣金。

代理协议的类型和有效期

代理协议将写明它是独家代理协议还是一般代理协议,何时开始,何时结束以及如何结束。协议的有效期限多久,由您和房地产经纪公司商定。

代理协议签署之后,房地产专业人士必须在 48 小时之内给您一份签署的副本。

独家代理协议和一般代理协议所允许的事情不一样

独家代理协议赋予一家房地产经纪公司排他性的权利来宣传和推销您的房产。

一般代理协议赋予多家房地产经纪公司权利来宣传推销您的房产。您将与每个房地产经纪公司签署单独的协议,但只须向一个经纪公司支付佣金。如果存在您支付两份佣金的风险,房地产经纪公司必须告诉您。

如果您签署独家代理协议,有些事情您需要注意:

- 您不应与其他任何人签署另一份代理协议。如果您这样做,当您的房产出售时,您可能需要向两家房地产经纪公司都支付佣金。
- 如果您在签订了独家代理协议的情况下私下出售房产,您仍然需要在出售时向房地产经纪公司支付佣金。
- 如果一份独家代理协议的期限超过90天的话,您或房地产经纪公司可以在90天结束时取消该独家代理协议。终止代理协议必须以书面形式完成。
- 在某些情况下,取消独家代理协议意味着它变成了一份一般代理协议。如果您不想继续与该房地产经纪公司合作,您也需要将此项协议取消。

您可以询问问题,寻求独立的律师建议,与多个房地产专业人士交谈,并协商代理协议中的内容。您可以协商时间表、佣金、费用或服务内容。在您签署协议之前,请确保您和您的律师都对协议感到满意。

关于房地产专业人士可能收到的任何回扣、折扣或佣金的详细信息

如果房地产专业人士在他们为您安排并由您支付的任何服务中获得折扣、回扣或佣金,他们必须告诉您。例如,房地产专业人士在报纸上为您的房产做广告可能会获得折扣。

避免支付两次佣金

REA 引入了标准条款,在涉及支付佣金方面为您提供保护。这些条款经 REA 批准,通过以下方式帮助您:

- 减少您被两家经纪公司收取佣金的可能性
- 澄清代理协议何时结束以及您何时需要支付佣金。

并非所有机构都选择使用 REA 的标准条款。我们建议您只选用那些使用这些条款的经纪公司。在签署之前,向您的房地产专业人士询问一下这些条款。

取消您的代理协议

一旦您签署了代理协议,再取消可能会很麻烦,所以在您动笔签字之前请仔细考虑好。如果您在签署后立即改变主意,您可以在房地产专业人士给您一份协议副本后的第一个工作日下午 5 点之前取消协议。您必须以书面形式取消,例如通过信件或电子邮件。

如果您是在房地产专业人士逐户敲门推销他们的服务的情况下签署了代理协议,后来又改变主意,您最多有 5 个工作日可以取消协议。

如果您最后选择了取消代理协议并迅速通过新的一家房地产经纪公司将房产上市,请务必与您的律师核实您对第一家房地产经纪公司可能承担什么样的佣金义务。

签署代理协议前您需要了解的事项

一份书面销售估价

这是房地产专业人士根据您所在地区类似房产的销售情况,对您的房产可以出售的价格的最佳估计。这被称为评估或当前市场评估。

他们建议您如何出售您的房产

房地产专业人士应推荐出售房产的最佳方式,例如,通过广告价格、招标、拍卖或截止日期出售。他们将在代理协议中说明您同意如何销售以及您同意他们将做哪些营销工作。

如果您的房产以广告价格销售,则代理协议将包括挂牌价格,但如果以其他方式出售,则不包括。

您将支付多少佣金

他们应该告诉您必须向他们支付多少佣金、何时必须支付以及如何计算这笔款项。佣金可能因经纪公司而异,因此您可能需要比较不同的经纪公司或与您首选的房地产经纪公司协商。房地产专业人士必须解释所使用的公式,并提供给您一个以新西兰元为单位的估算,让您知道如果您的房产以他们估计的价格出售的话,您将支付多少佣金。通常,一旦您的买卖协议成为无条件协议,房地产经纪公司就将从押金中扣除佣金。

您将支付哪些费用

通常,您会为房产的宣传推销支付额外费用,但如果您不想这样做,则无需支付额外费用。您可以就这笔费用进行协商。

询问房地产经纪公司免费提供哪些宣传推销服务,例如,他们可能会将您房产的详细信息放在他们的办公室或放在他们的网站上。

您需要考虑额外宣传推销的成本与可能带来的收益。房地产经纪公司应该准备一份详细的宣传推销计划,解释您要支付哪些费用和什么时候支付。请记住,即使您的房产未售出,您也必须为额外的宣传推销支付费用。

代理协议结束时

当代理协议终结时,房地产专业人士和房地产经纪公司就不再有权作为您的代理了。代理协议必须有一个固定日期或从协议签署时起的一个时间范围来明确协议何时结束。协议还必须说明在协议结束后,在什么情况下您可能需要支付佣金。

请记住...

请记住,房地产专业人士和任何来自其同一经纪公司的同事都是为您工作,并且您为他们的服务付费。在决定与他们签署代理协议之前,请确保您对他们的工作方法感到满意。如果您对代理协议中的任何条款感到拿不准,请找独立的律师咨询。

在新西兰,房地产专业人士必须持有执照才能出售房产。这使 REA 能够通过规则、标准和指南来制定并维护大家心目中持牌房地产专业人士所应有的高水平专业素养。房地产专业人士必须遵守行为准则,并不断地接受持续专业发展培训,才能保留其执照。

如果您遇到问题怎么办

如果出现问题,请先与房地产专业人士或其经理讨论您的疑虑。所有的经纪公司都必须有解决投诉的内部程序。

如果您无法与房地产经纪公司解决问题,或者您不愿意与他们讨论这些问题,您可以联系 Real Estate Authority (REA)。如果您的投诉与房地产专业人士有关,我们可以通过多种方式提供帮助。例如,我们可以帮助您和房地产专业人士或经纪公司

解决问题,并提醒他们其在《2008年房地产经纪人法》项下的义务。当您联系我们时,我们将与您合作,帮助您确定最好的办法。

请致电 0800 367 7322, 发送电子邮件至 info@rea.govt.nz 或访问 rea.govt.nz

关于 settled.govt.nz



Settled.govt.nz 从头至尾指导您完成房屋买卖

购买或出售您的房屋是您将做出的最大财务决定之一。这是一个复杂且有时颇有压力的过程,如果出现问题,可能会产生很大的精神和财务影响。

[Settled.govt.nz](http://settled.govt.nz) 为购房者和卖家提供全面的独立信息和指导。您可以找到关于各种风险以及它们会对您造成什么影响的信息,并获得有用提示助您避免一些重大的潜在问题。

[Settled.govt.nz](http://settled.govt.nz) 将帮助您熟悉并指导您完成从您考虑购买或出售的时候起一直到您搬入或搬出去为止的整个过程。您会找到有价值的信息、核对清单、测验、视频和工具。从了解 LIM, 到买卖协议, 再到何时联系律师, settled.govt.nz 逐一解答您需要知道的事。

[Settled.govt.nz](http://settled.govt.nz) 由 Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA) 提供。

有关房屋买

有关房屋买卖的更多信息, 请访问 settled.govt.nz 或发送电子邮件 info@settled.govt.nz



关于 Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA)

REA 是监管新西兰房地产行业的独立政府机构。

我们的宗旨是促进和保护购买和销售房地产的消费者的利益,增强公众对房地产经纪人服务的信心。

我们做什么工作

我们的工作促进房地产行业奉行高水平的行为标准,并保护房产买卖双方免受伤害。

- 我们通过 settled.govt.nz 网站为购买和出售房产的人提供独立信息。
- 我们为房地产专业人士提供指导,并监督投诉流程。
- 我们为从事房地产行业的人员和公司颁发执照。
- 我们制定了一份行为准则,规定了房地产专业人士必须遵守的专业标准。

- 我们有一个不断更新的房地产专业人士的公共登记册,其中包括过去 3 年里受到的纪律处分的信息。

Real Estate Agents Authority 是根据 Real Estate Agents Act 2008 成立的皇家代理。Real Estate Authority 是 Real Estate Agents Authority 的运营名称。

如要了解有

如要了解有关 REA 的更多信息,请访问 rea.govt.nz, 致电 0800 367 7322 或发送电子邮件至 info@rea.govt.nz



2022年10月