

您在考虑 购买或出售 房产吗？

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA

新西兰住宅物业买卖协议指南





本指南告诉您...

什么是买卖协议

买卖协议包括哪些内容

您签署买卖协议后会发生什么

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。

《新西兰住宅物业经纪人协议指南》也可在 settled.govt.nz 上获得。该指南向您提供关于您与帮助您出售房产的经纪人或经纪公司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。

关于买卖协议需要了解的关键事项

- 买卖协议是您与买卖房产的另一方之间具有法律约束力的合同。
- 您购买或出售房产必须签署一份书面买卖协议。
- 在签署之前，您需要阅读并理解该买卖协议。
- 即使使用的是标准买卖协议，您也应该在签署协议之前以及在整个买卖过程中咨询律师意见。
- 您可以就买卖协议中的一些条款和条件进行协商。
- 您可以包括一些附加条款，例如如果发生特殊情况应该怎么办。您的律师发挥着重要的作用，他们可以针对买卖协议应该包括哪些内容向您提供建议。
- 买卖协议在一旦所有的条件都得到满足之后就成为无条件协议。
- 在大多数情况下，房地产专业人士是为房产的卖方工作，但他们也必须公平对待买方。
- 如果您的房地产专业人士或与他们有关的任何人想要购买您的房产，他们必须获得您的书面同意才能这样做。他们还必须给您提供一份由独立的注册估价师对您的房产做的估价。
- 买卖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。

什么是买卖协议

买卖协议是您与买卖房产的另一方之间具有法律约束力的合同。它列出了销售的所有细节、条款和条件。这包括价格、与房产一起出售的任何动产、买方是否需要先出售另一处房产或是否需要检查房子，以及交割日期等内容。

买卖协议为买卖双方提供了确定性，让双方都知道什么时候将会发生什么事。



买卖协议包括哪些内容

您的买卖协议应包括以下内容。

销售的基本细节

招标或拍卖等不同的销售方式可能意味着买卖协议会看起来各不相同，但所有买卖协议都应包含：

- 购买和出售房产的人的姓名
- 房产的地址
- 产权类型，例如永久产权或租赁产权
- 价格
- 买方必须支付多少押金
- 任何与房产一起出售的动产，例如，白色家电或窗帘
- 您或另一方要求满足的任何特定条件
- 您有多少个工作日来满足您的条件(如果有任何条件的话)
- 交割日(买方支付房产剩余款项的日期，通常也是他们可以搬入的日期)
- 买方为任何逾期付款(例如逾期支付押金或应在交割日支付的剩余款项)所必须支付的利率。

您必须遵守的一般义务和条件

买卖协议包括您需要遵守的一般义务和条件。例如，这些可能包括：

- 进入房屋权——买方可以有什么样的进入权以便在交割日之前检查房产
- 保险——确保房产在结算日之前一直有保险，并写明如果在结算日之前发生任何损坏该怎么办
- 买方违约——如果买方未能按时交割，他们可能不得不向卖方做出赔偿，例如支付利息
- 卖方违约——如果卖方未能按时交割，他们可能不得不向买方做出赔偿，例如支付住宿费用
- 在新西兰购买房产的资格——移民到新西兰的人可能不被允许立即购买房产，或者可能需要获得海外投资办公室的同意。

您的律师将向您解释这些条款。

检查...

请务必让律师检查一下您的买卖协议，然后再签字。

购买或出售业主无法参与的房产，如被强制拍卖的房产或遗世物业，可能意味着房地产专业人士对房产所了解的信息有限。在决定买卖双方可能需要什么条件时，将这一点考虑在内是值得的。

切记...

在您签署买卖协议之前，无论您是买方还是卖方，房地产专业人士都必须给您一份本指南的副本。他们还必须要求您以书面形式确认您已收到。

买方可附加的具体条件

一些买家会给一个无条件的出价,这意味着没有特定的条件需要满足。一些买家会在他们的出价中包含一个或多个条件(必须在指定日期之前满足),例如:

- 产权搜索——这是由买方的律师完成的,以检查房产的合法所有者是谁,并查看该房产是否要受制于任何其他利益,例如禁令警告或地役权
- 筹措款项——这是指买方安排付款,通常需要银行对抵押或贷款进行批准
- 估价报告——银行在同意贷款之前可能会要求买方取得一份房产估值(对该房产在当前市场上值多少钱做的估计)
- 土地信息备忘录(LIM)——由当地市政委员会提供,该报告提供有关该房产的信息,例如房产税税率、建筑许可和同意书、排水、规划和其他重要信息

- 房产状况检查——买方支付检查费用来对房子的状况做一个独立的总体检查,而不是依赖于由卖方所安排的检查
- 工程师或测量师的报告——与上述类似,但更侧重于整个地块和房产的结构
- 出售另一套房子——买家可能需要先出售自己的房屋之后才能购买另一套房子。

房地产专业人士帮助买卖双方将他们各自想要的条件包括在内。尽管房地产专业人士为卖方工作,但他们也必须公平诚实地与买方打交道。虽然不指望他们去发现隐藏的缺陷,但他们不能隐瞒信息,必须告诉买家该物业的任何已知缺陷。如果买家需要时间来检查房产是否存在缺陷,那么可能就有必要包括对房产做检查这一条件。



您签署买卖协议后会发生什么

签署买卖协议并不是买卖过程的结束。

双方逐条解决各项条件,直到协议不再有条件限制

有条件协议是指买卖协议具有一个或多个条件,必须在指定日期之前和销售完成之前满足这些条件。

买方支付定金。取决于买卖协议的内容,买方可以在签署协议或当协议成为无条件协议时支付定金。如果定金是交给房地产经纪公司的,则必须在经纪公司的信托账户中存放10个工作日,然后才能交给卖方。

买卖协议使您承担起购买或出售的义务

一旦您签署了买卖协议并且其中规定的任何条件都得到了满足,您必须完成该房产的买卖。

满足条件和交割日期之间的时间长度各不相同。如果房产尚未建成,或者买卖协议的条件包括一方首先购买或出售另一处房产,则交割期可能会很长。房地产专业人士有义务让您知道在此期间新出现的重要情况。

交割前检查

这让买方有机会检查房产和动产的状况是否与签署买卖协议时相同,并检查卖方是否满足了各种条件,例如墙壁没有出现损坏,动产没有被从房子里搬走。

如果您在交割前检查中发现了任何问题,一定要尽快向您的律师和房地产专业人士提出,以便有足够的时间解决问题。如果距离交割不到24小时,卖方可能没有义务把问题解决。

支付佣金

销售完成后,卖方向房地产专业人士支付他们的服务费用。房地产经纪公司通常从他们在信托账户上持有的定金中收取佣金。卖方应确保定金足以支付佣金。房地产专业人士如果是受卖方雇佣的话,他们不能要求买方为他们的服务支付费用。

买方支付余款

买方通常通过他们的律师在交割日支付剩余的购房金额。

购买有租客居住的房产

如果该房产有租客居住,买卖协议应明确说明这一点。它还可能包含一个特定的交房日期,该日期可能与交割日期不同。

如果买方要求房子以“无占有”的状态出售,则卖方有责任根据租客的合法权利向其发出通知让其搬走。

如果您购买的是目前有租客居住的房产,建议您咨询一下律师意见。

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经纪人或中介公司

解决问题,并提醒他们其在《2008年房地产经纪法》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 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 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 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。

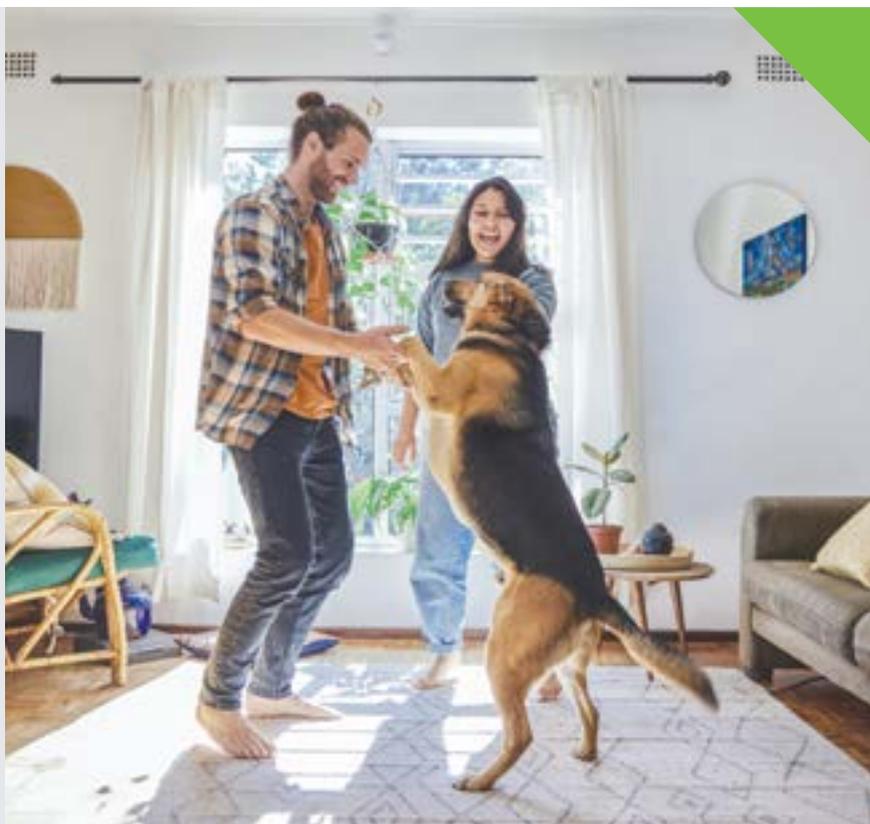
- 我们通过 settled.govt.nz 网站为购买和出售房产的人提供独立信息。
- 我们为房地产专业人士提供指导,并监督投诉流程。
- 我们为从事房地产行业的人员和公司颁发执照。
- 我们制定了一份行为准则,规定了房地产专业人士必须遵守的专业标准。

- 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