

新西兰住宅房地产 代理协议指南

本指南由房地产代理管理局撰写并核准



重要须知：

1. 代理协议是具有**法律约束力**的协议。
2. 您可以**协商**代理协议中的条款，包括代理期限、支付给中介的佣金数额以及任何费用的支付。
3. 中介必须向您**说明**他们在代理您的工作时所收到的任何回扣、佣金或折扣。
4. 请注意**独家代理协议**及**一般代理协议**的区别。
5. 签署协议前务必**仔细阅读并理解**代理协议的内容。
6. 考虑寻求**法律咨询**。



简介

出售自己的房产可能是个复杂的过程,大多数人选择由房产中介¹代售。如果由中介代售,您需要与之签署书面代理协议,即您和代理中介之间的合同。



如果您想通过中介出售您的住宅房产,本文即是您签署代理协议的指南。

本指南介绍有关代理协议的信息,告诉您如何获取更多信息,您对中介应有何种期望以及发生问题时如何处理。

本指南仅与住宅房地产销售有关。

本指南仅供参考。您不应把本指南作为法律依据。本文由依据2008年房地产代理法案而设立的皇家机构房地产代理管理局(ReaA)编制。



在签署代理协议前,您的中介必须向您提供本指南并要求您书面确认收到本指南。

向您提交买家的报价时,中介还必须给您一份《新西兰住宅房地产买卖协议指南》。如果您需要了解更多信息,可以咨询您的律师,也可以访问ReaA网站:

www.reaa.govt.nz

¹ 房地产代理或代理是泛指房屋中介、中介公司经理或房产销售人员。

谁可以从事房地产工作？

您的中介必须拥有REAA颁发的有效执照。



您可以要求查看其执照证明文件，也可以在网站 www.reaa.govt.nz 上查看持照人的登记，瞭解此中介是否拥有执照，其行为是否造成任何最新的惩罚。

我为何需要签署代理协议？

如果您想要透过中介出售房产，则需要签署一份代理协议。这给予中介及其中介公司出售您的房产的权力。

什么是代理协议？

代理协议是您和中介之间具有法律效力的合同。协议列出您委托中介的条款和条件，中介需要为您所作的工作以及您将支付中介的报酬。

与您签署协议的是一位中介，但当您的房产上市后，中介公司中其他任何中介都可以尝试出售您的房产。



签署协议前务必仔细阅读并理解代理协议的内容。

在签署代理协议前我需要了解什么？

在签署协议前，中介应向您提供以下信息。

- ✓ **一份书面市场评估：**这是代理您的房地产可能销售的最精确的估价，是按您所在地区或类似地区的相似房地产所做出的估计。
- ✓ **中介对如何出售您的房产给出的建议：**中介应提出如何最佳出售您的房产以及如何销售和发布广告的建议。
- ✓ **如何支付代理费用：**有关您必须支付给中介的费用(通常指的是佣金)、何时必须支付以及付款的计算方式等信息。每个中介收取的佣金不同，因此，您可能想要加以比较。您也可以对支付的佣金数额或比率进行磋商。佣金的计算通常是按照销售价格的百分比加上商品和服务税。

代理必须：

- 解释所采用的计算公式；
- 房地产按预估价格出售后您大约需要支付多少佣金。

- ✓ **费用：**您将需要支付的费用，例如不包括在佣金内的广告费。



您可以协商代理协议中的条款，包括代理期限、支付给中介的佣金数额以及任何费用的支付。

我在代理协议内能看到什么内容？

每家中介的代理协议的排版和内容都可能不一样，以下是部份您应该看到的主要内容。

出售房地产的有关详情

- ✓ 您的房地产的地址。
- ✓ 与房地产一起出售的动产，例如：白色家电、窗帘、电视天线。
- ✓ 您的房地产详情，例如：卧室和浴室的间数、土地面积。

您必须确保您提供给中介的所有信息都正确无误，否则您可能会承担法律责任。

有关协议各方的信息

- ✓ 您的姓名、地址和其它联系资料。
- ✓ 您的律师姓名和联系资料。
- ✓ 销售期间每天负责您的房地产销售和市场推销的中介的姓名。
- ✓ 中介代理的行号名称和地址。

确认您有权代表房地产全部持有人签署代理协议

如果您不是房地产的唯一持有人，您必须确保全部持有人签署代理协议或您被授权代表全部持有人签署协议。

确认您已经收到本指南

《2008年房地产代理法》规定在您签署代理协议签前，中介需提供一份《新西兰住宅房地产代理协议指南》给您，并得到您已收到本指南的书面确认信。

指定代理人及授权代理人进行的具体事宜

代理协议中有指定的代理机构名称(通常为一家公司)以及被授权进行的具体事宜。例如：

- ✓ 在您的房地产所在地摆放“出售”标志；
- ✓ 按照您授权的价格、方式和条件为您的房地产做广告；
- ✓ 安排有意置产的买主参观检视房地产；
- ✓ 代表您收取定金；
- ✓ 房地产在无条件情况下成交，中介的佣金从定金中扣除。

代理协议的种类和协议的条款

代理协议将说明是**独家代理**还是**多家代理**、代理协议开始日期、结束日期，以及结束协议的方式。代理协议的条款可商榷。独家代理即是**仅**由一家中介销售代理协议中指定的房产。

独家代理和多家代理的区别是什么？

- ✓ **独家代理**是指一位中介独家销售您的房地产的权利。
- ✓ **多家代理**不是独家销售，您可以聘请其他中介和/或自己销售您的房产。

如果您考虑使用独家代理，您需要注意一些情况：

- ✓ 如果您已经有独家中介在出售您的房产，您不可签署其它代理协议。如果您同时又签署了其它协议，无论房地产是哪家中介销售出去，您可能需支付佣金给所有中介。
- ✓ 如果您在签署了独家代理协议后想改变主意，您可以在接到协议副本后的次日下午5时前取消协议。取消代理协议必须书面通知，包括传真或电邮。
- ✓ 如果您签署了一份90天以上的独家代理协议，您或该中介可以在90天以后终止该协议。必须以书面形式进行此事。
- ✓ 部份协议中，独家代理协议取消后，可以成为多家代理协议。如果您不想继续使用这家中介，也需要取消多家代理协议。

销售方式和房地产价格

代理协议将详细列明您同意出售您的房地产的方式。出售方式可以是按广告上的房价、议价、投标或拍卖等。



有关更多信息，请参阅拍卖情况介绍资料，www.reaa.govt.nz网站提供此资料，也可致电**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

如果房地产的出售广告中列有房价，代理协议将会标明其“上市价”。如果您的房地产是以议价、投标或拍卖等方式做广告，代理协议中将不标明“上市价”。

佣金

代理协议将包括如何向代理支付佣金、佣金的计算方法以及何时向中介支付佣金等资料。



全面了解有关佣金支付方面的权利和义务是十分重要的。

有关更多信息，请参阅佣金介绍资料，www.reaa.govt.nz网站提供此资料，也可致电**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。



广告和市场推销费用

代理协议可能包括另外支付的广告和市场推销费用。您选择不支付额外的广告费用在您同意支付额外的广告费之前，最好询问是否有免费的广告。中介通常提供“免费”广告，作为代理提供服务的一部份，其中可能包括：

- ✓ 在中介的网站上列出您的房地产详细资料；
- ✓ 在其他房地产网站上列出您的房地产详细资料；
- ✓ 在房地产出版物上列出您的房地产详细资料；
- ✓ 在中介的办公室展示房地产的照片和详细资料；
- ✓ 在您的房地产外面摆放“出售”标志。

您需要考量额外的广告费用会给您带来什么好处。中介应准备详细的市场推销计划并解释为什么花费额外的费用是值得的。请记住，即使您的房地产没有卖掉，您也必须支付额外的广告费。



有关更多信息，请参阅广告介绍资料，
www.reaa.govt.nz网站提供此资料，
也可致电**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

公开有关中介可能收到的回扣、折扣或佣金

如果中介从为您安排的任何由您支付的服务中获得折扣、返利或佣金，中介需要告诉您。例如：中介在报纸上登广告时，广告费可能会有些折扣。

这些信息的披露可透过必须包含在代理协议中的表格中列出。
该列表必须说明可能会得到的折扣、回扣或佣金数额及其来源，或者一份表明代理不会收到任何回扣、佣金或折扣的声明。



这些信息的披露可透过必须包含在代理协议中的表格中列出。



有关更多信息，请参阅折扣、回扣或佣金介绍资料，
www.reaa.govt.nz网站提供此资料，
也可致电**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。



请记住，您可以提问、征求其他人的建议、
找多家代理、并协商佣金、费用和服务。

若有人出价， 下一步该怎么做？

当有人出价购买您的房地产时，您的代理将把写好出价的书面买卖协议提交给您。在您签署任何买卖协议前，中介必须给您一份《新西兰住宅房地产买卖协议指南》。建议您在签署任何协议前，仔细阅读并理解本指南并把买卖协议交给您的律师审查。

如果出现问题应该怎么办？

如果您对某位中介的行为有顾虑，您必须与此中介或其经理讨论您的顾虑。按照规定中介代理要有内部申诉解决措施。

如果这一途径未解决这一问题或您不想透过此途径解决，您可以联络REAA。

REAA有很多种方式可以协助您解决您的问题。这包括向此中介发送一封遵守规定的建议书，安排其他争议解决方案或把此当作投诉处理。当您联系REAA时，他们会协助您找出解决您的问题的最佳处理方式。

您可透过以下方式获取更多信息

您可以透过多种途径寻求协助或咨询意见：

- ✓ 房地产代理管理局(REAA), 网站: www.reaa.govt.nz
或致电: **0800 for REAA** (0800 367 7322)。
- ✓ REAA可以针对各种问题提供信息和协助, 并负责处理与房地产中介有关的问题。
- ✓ 您的律师。
- ✓ 社区法律中心: www.communitylaw.org.nz
- ✓ 公民咨询局: www.cab.org.nz
- ✓ 消费者事务部: www.consumeraffairs.govt.nz
- ✓ 新西兰法律协会房地产部: www.propertylawyers.org.nz
- ✓ 消费者建筑事宜: www.consumerbuild.org.nz



Real Estate Agents Authority

房地产代理管理局由新西兰政府成立,旨在确保房地产代理业的专业水准并促进对房地产买卖双方的保护力度。



www.reaa.govt.nz

info@reaa.govt.nz

[@reaanz](https://twitter.com/reaanz)

☎ 0800 for REAA (0800 367 7322)或(04) 471 8930



扫描这里,找到更多有关买卖房地产的信息。

在房地产代理管理局所能了解的范围内,在下列付印日期时,本指南的信息是准确的。尽管如此,这些信息仍有可能随时修改,最新信息可在www.reaa.govt.nz网站上找到。[版本1.2, 2014年2月12日]。

