

新西兰住宅房地产 买卖协议指南

本指南由房地产代理管理局撰写并核准



重要须知：

1. 买卖协议是一份具有**法律约束力**的协议。
2. 房地产中介为**房屋卖方**工作，但必须公平对待买方。
3. 您需要了解**有条件**和**无条件**协议之间的差异。
4. 您可以**协商**买卖协议所需的条件。
5. 签署协议之前，请务必确保您**阅读并理解**买卖协议的内容。
6. 建议您在签署买卖协议前让您的**律师对其进行审查**。



简介


买卖房屋是您涉及最大宗财务的一件事。协商中涉及几个相对复杂的阶段,有许多事需要考虑。

当您购买或出售房屋时,您必须要有书面的买卖协议。这是构成买房和卖方之间协议的法律文件。

指南内容介绍有关买卖协议的信息,告诉您如何获取更多信息,房地产中介¹应为您做什么,以及发生问题时应如何处理。

本指南仅与住宅房地产销售有关。

仅供您参考。您不应把本指南作为法律依据。本指南由房地产代理管理局撰写。该局是按照《2008年房地产代理法》的规定成立的政府公共机构。



如果您希望买卖一处住宅房地产,您需要签署买卖协议,本文即对此协议进行相关介绍。

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。

无论您是买方还是卖方，代理必须在您签署买卖协议前为您提供一份本指南，并要求您书面认可您已收到本指南。如果您需要更多信息，您可以向您的律师询问。更多详情，请访问REAA网站：

www.reaa.govt.nz

为什么我需要一份买卖协议？

买卖协议为买卖双方提供了确定性，因为该协议制定了各方同意的条款和条件。这是一份具有法律约束力的合同。

我可以协商吗？

买卖双方均可透过中介对买卖价格和条件进行协商，直到达成协议为止。

重要须知：

- ✓ 您应该有一份书面买卖协议。
- ✓ 签署之前，请务必阅读买卖协议。
- ✓ 签署前让您的律师对销售协议进行审查。
- ✓ 买卖双方均可协商价格和条件，进行更改。
- ✓ 买卖协议是一份具有法律约束力的协议。

买卖协议

您的中介可能使用奥克兰地区法律协会和新西兰房地产研究所的表格 (ADLS表)。

您的买卖协议应包括下列内容：

- ✓ 买卖双方的姓名。
- ✓ 您的房地产的地址。
- ✓ 房产权类型(永久产权和租赁产权等)。
- ✓ 与房地产一起出售的动产(例如：白色家电、窗帘、电视天线等)。
- ✓ 价格。
- ✓ 买方逾期付款时应付的利率。
- ✓ 买方必须支付的订金。
- ✓ 在合同达成一致前, 买方可以列出所有履行的条件。
- ✓ 如果买卖合同附有条件, 一旦过了设定期限, 合约就成为无条件。
- ✓ 过户日期(买方支付尾款的日期, 通常是买方可以搬进该房地产的日期)。

文件中的条件

买方通常在合同达成一致前, 希望满足下列某些或全部条件:

- ✓ **地契核对** – 通常由买方律师进行调查, 主要是核对谁是该房地产的合法拥有者, 是否有产权纠纷。
- ✓ **财务** – 这是有关买方安排付款(一般指贷款)的具体日期。
- ✓ **价值评估报告** – 一般是贷款方的要求, 是一份该房地产在目前市场上的估价报告。
- ✓ **土地资料报告** – 由地方政府提供, 该报告提供诸如地方税、建筑许可证及核准书、下水道和规划方面的资料。
- ✓ **建筑检查报告** – 这有利于确定房屋建筑是否良好及是否需要修缮。
- ✓ **工程师报告** – 与上述报告类似, 但侧重房地产的地段和结构。
- ✓ **自有房出售** – 买方可能需要出售自有房才能购买另外的房屋。

一般或标准条款

买卖协议还包括制定的一般义务和条件的条款。它有助于理解这些条款的含义, 因为您需要遵守这些条款。可能包括的事项:

- **进房查看权** – 买方在过户前进房检查的权利。
- **买方违约责任** – 买方必须赔偿卖方, 例如: 支付利息。
- **卖方违约责任** – 卖方必须赔偿买方, 例如: 住宿费用。
- **保险** – 确保房地产在过户日期时仍有保险并说明发生损坏时应如何解决的办法。

您的律师会解释这些条款。

买方何时支付定金和付清全额？

买卖双方对买卖协议的所有条款都达成一致后，如果需要支付订金，通常由买方支付给房地产中介。这笔款项最初存放在中介的信托账户内。

当协议成为无条件合同时，中介通常从订金中扣除佣金。这在卖方和中介同意的代理协议中规定²。卖方应确保订金额度足够支付中介的佣金。

买方通常是透过律师在过户之日支付尾款。过户日一般是买方可以搬入该房地产的日期。

在买卖协议还没有成为无条件时，如果销售不能继续进行，是因没有履行其中的某些条件，买方可能有权要回全部订金。

然而，一旦购房成为无条件时，无论出于什么原因，若您改变心意不买时，订金是不退还的。

有条件和无条件协议有何区别？

- ✓ **有条件**系指买卖协议中设定了条件，诸如买方现有住房需要售出、需要拿到住房检查报告或者需要得到贷款。
- ✓ **无条件**系指买卖协议中所有条件皆已满足，可以进行下一步交易操作，将产权过户。

² 请参考房地产代理管理局出版的《新西兰住宅房地产代理协议指南》。

如果我改变了主意，我可以撤销协议吗？

您不能因为对该买卖的房地产有另外的想法而撤销买卖协议。

一般来说，一旦您签署了买卖协议并且其中的条件都得到了履行，您必须继续进行该房地产的买卖手续。

中介能提供什么服务给我？

中介是为卖方工作并得到付款。因此，中介必须按照卖方的指示工作(在代理协议中有规定)并为卖方的利益行事。

即便中介代表卖方，但对买方也有明确的责任。

当您购买一处房地产时，要向中介提出问题。要具体提出您希望了解的东西。

所有房产中介均需遵守REAA制定的《专业规范和客户服务准则》。按照该准则的规定，中介必须公平诚实地对待各方。





www.reaa.govt.nz网站提供
《专业规范和客户服务准则》，
或致电**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

如果我的中介或与他们有 关系的人希望购买该房地 产应该怎么办？

如果您的中介，或与他们有关系的人希望购买该房地产，按照法律的要求，他们必须得到您的书面同意。



购买和出售的整个过程中，
请务必咨询您的律师意见。

谁支付中介费用？

新西兰的房地产代理代表卖方工作，卖方支付中介费。代表卖方推销房地产的中介不能要求买方支付他们的服务。



中介是代表卖方工作，对卖方的责任与买方的责任不一样。

什么是买方中介？

买方中介在某些国家很常见。他们是买方聘请的中介，为买方寻找房地产，有时还会代表买方协商购买事宜。如果您聘请一位买方中介，您也需要一份书面代理协议并支付他们提供的服务。




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您的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。



更多信息，请访问REAA网站：www.reaa.govt.nz，
或者致电：**0800 for REAA** (0800 367 7322)。

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,这些信息仍有可能会随时修改,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]。

