

# 紐西蘭房地產 買賣協議指南

本指南由房地產代理管理局撰寫並核准



## 重要須知：

1. 買賣協議是一份**具有法律約束力**的協議。
2. 房地產中介為房屋**賣方**工作，但必須公平對待買方。
3. 您需要了解**有條件**和**無條件**協議之間的差異。
4. 您可以**協商**買賣協議所需的條件。
5. 簽署協議之前，請務必確保您**閱讀**並理解買賣協議的內容。
6. 建議您在簽署買賣協議前讓您的**律師**對其進行**審查**。



# 簡介

買賣房屋是您涉及最大宗財務的一件事。協商中涉及幾個相對複雜的階段，有許多事需要考慮。

---


當您購買或出售房屋時，您必須要有書面的買賣協議。這是構成買房和賣方之間協議的法律文件。

指南內容介紹有關買賣協議的資訊，告訴您如何獲取更多資訊，房地產中介<sup>1</sup>應為您做什麼，以及發生問題時應如何處理。

**本指南僅與住宅房地產銷售有關。**

僅供您參考。您不應把本指南作為法律依據。本指南由房地產代理管理局撰寫。該局是按照《2008年房地產代理法》的規定成立的政府公共機構。

**如果您希望買賣一處住宅房地產，您需要簽署買賣協議，  
本文即對此協議進行相關介紹。**



<sup>1</sup> 房地產代理或代理是泛指房屋中介、中介公司經理或房產銷售人員。

無論您是買方還是賣方，代理必須在您簽署買賣協議前為您提供一份本指南，並要求您書面認可您已收到本指南。  
如果您需要更多資訊，您可以向您的律師詢問。  
更多詳情，請訪問REAA網站：  
[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)。

## 為什麼我需要一份買賣協議？

買賣協議為買賣雙方提供了確定性，因為該協議制定了各方同意的條款和條件。這是一份具有法律約束力的合同。

## 我可以協商嗎？

買賣雙方均可透過中介對買賣價格和條件進行協商，直到達成協議為止。

### 重要須知：

- ✓ 您應該有一份書面買賣協議。
- ✓ 簽署之前，請務必要閱讀買賣協議。
- ✓ 簽署前讓您的律師對銷售協議進行審查。
- ✓ 買賣雙方均可協商價格和條件，進行更改。
- ✓ 買賣協議是一份具有法律約束力的協議。

# 買賣協議

您的中介可能使用奧克蘭地區法律協會和紐西蘭房地產研究所的表格（ADLS表）。

您的買賣協議應包括下列內容：

- ✓ 買賣雙方的姓名。
- ✓ 您的房地產的地址。
- ✓ 房產產權類型（永久產權和租賃產權等）。
- ✓ 與房地產一起出售的動產（例如：白色家電、窗簾、電視天線等）。
- ✓ 價格。
- ✓ 買方逾期付款時應付的利率。
- ✓ 買方必須支付的訂金。
- ✓ 在合同達成一致前，買方可以列出所有履行的條件。
- ✓ 如果買賣合約附有條件，一旦過了設定期限，合約就成為無條件。
- ✓ 過戶日期（買方支付尾款的日期，通常是買方可以搬進該房地產的日期）。

## 文件中的條件

買方通常在合同達成一致前，希望滿足下列某些或全部條件。

- ✓ **地契核對** — 通常由買方律師進行調查，主要是核對誰是該房地產的合法擁有者，是否有產權糾紛。
- ✓ **財務** — 這是有關買方安排付款（一般指貸款）的具體日期。
- ✓ **價值評估報告** — 一般是貸款方的要求，是一份該房地產在目前市場上的估價報告。
- ✓ **土地資料報告** — 由地方政府提供，該報告提供諸如地方稅、建築許可證及核准書、下水道和規劃方面的資料。
- ✓ **建築檢查報告** — 這有利於確定房屋建築是否良好及是否需要修繕。
- ✓ **工程師報告** — 與上述報告類似，但側重房地產的地段和結構。
- ✓ **自有房出售** — 買方可能需要出售自有房才能購買另外的房屋。

### 一般或標準條款

買賣協議還包括制定的一般義務和條件的條款。它有助於理解這些條款的含義，因為您需要遵守這些條款。可能包括的事項：

- ✓ **進房查看權** — 買方在過戶前進房檢查的權利。
- ✓ **買方違約責任** — 買方必須賠償賣方，例如：支付利息。
- ✓ **賣方違約責任** — 賣方必須賠償買方，例如：住宿費用。
- ✓ **保險** — 確保房地產在過戶日期時仍有保險並說明發生損壞時應如何解決的辦法。

您的律師會解釋這些條款。

# 買方何時支付定金和付清全額?

買賣雙方對買賣協議的所有條款都達成一致後，如果需要支付訂金，通常由買方支付給房地產中介。這筆款項最初存放在中介的信託賬戶內。

當協議成為無條件合同時，中介通常從訂金中扣除佣金。這在賣方和中介同意的代理協議中規定<sup>2</sup>。賣方應確保訂金額度足夠支付中介的佣金。

買方通常是透過律師在過戶之日支付尾款。過戶日一般是買方可以搬入該房地產的日期。

在買賣協議還沒有成為無條件時，如果銷售不能繼續進行，是因沒有履行其中的某些條件，買方可能有權要回全部訂金。

然而，一旦購物成為無條件時，無論出於什麼原因，您若改變心意不買時，訂金是不退還的。

## 有條件和無條件協議有何區別?

- ✓ **有條件**係指買賣協議中設定了條件，諸如買方現有住房需要售出、需要拿到住房檢查報告或者需要得到貸款。
- ✓ **無條件**係指買賣協議中所有條件皆已滿足，可以進行下一步交易操作，將產權過戶。



<sup>2</sup> 請參考房地產代理管理局出版的《紐西蘭住宅房地產代理協議指南》。

## 如果我改變了主意，我可以撤銷協議嗎？

您不能因為對該買賣的房地產有另外的想法而撤銷買賣協議。

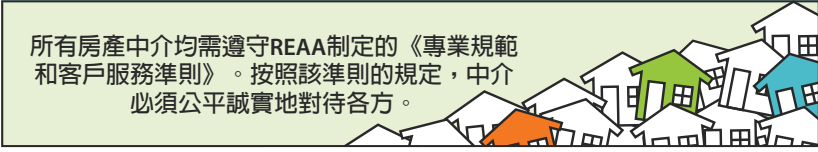
一般來說，一旦您簽署了買賣協議並且其中的條件都得到了履行，您必須繼續進行該房地產的買賣手續。

## 中介能提供什麼服務給我？

中介是為賣方工作並得到付款。因此，中介必須按照賣方的指示工作（在代理協議中有規定）並為賣方的利益行事。

即便中介代表賣方，但對買方也有明確的責任。

當您購買一處房地產時，要向中介提出問題。要具體提出您希望了解的東西。



所有房產中介均需遵守REAA制定的《專業規範和客戶服務準則》。按照該準則的規定，中介必須公平誠實地對待各方。





[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)網站提供《專業規範和客戶服務準則》，或致電**0800 for REAA** (0800 367 7322) 索取。

## 如果我的中介或與他們有關係的人希望購買該房地產應該怎麼辦？

如果您的中介，或與他們有關係的人希望購買該房地產，按照法律的要求，他們必須得到您的書面同意。



購買和出售的整個過程中，請務必諮詢您的律師意見。

## 誰支付中介費用?

紐西蘭的房地產代理代表賣方工作，賣方支付中介費。代表賣方推銷房地產的中介不能要求買方支付他們的服務。



中介是代表賣方工作，  
對賣方的責任與買方的責任不一樣。

## 什麼是買方中介?

買方中介在某些國家很常見。他們是買方聘請的中介，為買方尋找房地產，有時還會代表買方協商購買事宜。如果您聘請一位買方中介，您也需要一份書面代理協議並支付他們提供的服務。



# 如果出現問題應該怎麼辦？

如果您對某位中介的行為有顧慮，您必須與此中介或其經理討論您的顧慮。按照規定中介代理要有內部申訴解決措施。

如果這一途徑未解決您的問題或您不想透過此途徑解決，您可以聯絡REAA。

REAA有很多種方式可以協助您解決您的問題。這包括向此中介發送一封遵守規定的建議書，安排其他爭議解決方案或把此當作投訴處理。當您聯繫REAA時，他們會協助您找出解決您的問題的最佳處理方式。



更多資訊，請訪問REAA網站：[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)，  
或者致電：**0800 for REAA** (0800 367 7322)。

## 您可透過以下方式獲取更多資訊：

您可以透過多種途徑尋求協助或諮詢意見：

- ✓ 房地產代理管理局 (REAA)，網站：[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)，  
或致電：**0800 for REAA** (0800 367 7322)。

REAA可以針對各種問題提供資訊和協助，並負責處理與房地產中介有關的問題。

- ✓ 您的律師；
- ✓ 社區法律中心：[www.communitylaw.org.nz](http://www.communitylaw.org.nz)；
- ✓ 公民諮詢局：[www.cab.org.nz](http://www.cab.org.nz)；
- ✓ 消費者事務部：[www.consumeraffairs.govt.nz](http://www.consumeraffairs.govt.nz)；
- ✓ 紐西蘭法律協會房地產部：[www.propertylawyers.org.nz](http://www.propertylawyers.org.nz)；
- ✓ 消費者建築事宜：[www.consumerbuild.org.nz](http://www.consumerbuild.org.nz)。

# Real Estate Agents Authority

房地產代理管理局由紐西蘭政府成立，旨在確保房地產代理業的專業水準  
並促進對房地產買賣雙方的保護力度。



[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)

[info@reaa.govt.nz](mailto:info@reaa.govt.nz)

[@reaanz](https://www.facebook.com/reaanz)

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



掃描這裡，找到更多有關買賣房地產的資訊。

在房地產代理管理局所能了解的範圍內，在下列付印日期時，本指南的資訊是準確的。儘管如此，這些資訊仍有可能會隨時修改，最新資訊可在 [www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz) 網站上找到。[版本1.2，2014年2月12日]。

