



# 出售 您的房产？

---

新西兰住宅房屋  
中介代理  
协议指南

由新西兰房地产管理局  
为您提供



# 本指南告诉您.....

中介代理协议是什么

在您签署中介代理协议之前，中介应该告诉您哪些事

中介代理协议都包括什么内容

如果遇到问题该怎么办

到哪里去获取更多信息



# settled.govt.nz和 新西兰房地产管理局简介

Settled.govt.nz针对购买和销售房屋的全过程为新西兰人提供指导。

购买或销售您的住宅房屋是一件大事，是新西兰人做的最大财务决定之一。这是一个复杂的过程，而且有时会充满压力，如果事情进展地不顺利，还潜在地会对您的精神和财务有很大影响。

Settled.govt.nz为住宅房屋的买卖双方提供全面、独立的信息和指导。

它会帮助您感到有更多的掌控权，并帮助您顺利安顿下来。

您可以找到关于各种风险的信息，以及它们如何能够影响您，还可以获得很有用的提示，告诉您如何避开某些潜在的大问题。

您将学到投标与BBO（买家预算须在此之上）有什么不同，价格协商与拍卖有什么区别。您将会找到宝贵的信息、备忘清单、知识测验、视频和工具。从了解LIM（土地信息备忘录）到销售和购买协议，一直到何时应该找律师，这一切您需要知道的事，settled.govt.nz都做了解释。

Settled.govt.nz由房地产管理局（REA）为您提供。REA是一个独立的政府机构，负责管理新西兰的房地产行业。我们的目标是促进和保护参与房地产交易的消费者的利益，以及在行业中促进高水准的职业精神和服务。



欲了解关于购买和销售住宅房屋的更多信息，  
请访问[settled.govt.nz](https://settled.govt.nz)  
或发电子邮件给[info@settled.govt.nz](mailto:info@settled.govt.nz)

欲了解关于REA的更多情况，请访问  
[rea.govt.nz](https://rea.govt.nz)，拨打我们的电话0800 367 7322  
或给我们发电子邮件：[info@rea.govt.nz](mailto:info@rea.govt.nz)



# 关于中介代理协议的要点须知



- 中介代理协议是您（即房地产的卖方）与房地产中介机构之间签订的具有法律约束力的合同。
- 独家代理协议与一般代理协议所允许的事项不同。
- 您可以就代理协议的内容进行协商，包括协议的期限、您需要支付的佣金数额，以及您要支付的费用。
- 您在签字之前务必要先阅读并理解代理协议的内容。
- 您在签字之前还应该咨询律师的意见。
- 房地产中介在为您提供任何服务时，如果收取与该服务相关的任何价格回扣、佣金或折扣，他们必须告知您。

## 中介代理协议是什么

中介代理协议是您与帮助您卖房的房地产中介之间签署的具有法律约束力的合同。中介代理协议授予中介机构将您的房屋投入市场进行销售的权利。协议对合同的所有条款与条件都做了规定，例如您的中介将为您做什么工作，以及您将如何支付他们的报酬。如果您通过中介来出售您的不动产，您必须首先与他们签一个协议。

虽然可能是某个中介个人让您同意签署协议书委托其卖房，但是您的合同是您与他们所服务的那个中介或中介机构之间签的。取决于中介代理协议里的条件，一旦您的不动产挂牌出售，该中介机构里的任何中介都可以试图去销售。



首先，核实一下您的中介是否持有牌照。使用 [rea.govt.nz](http://rea.govt.nz) 网站上的公开登记名册来核查他们的信息，查查看他们在过去三年中有没有受到过被确认为有效的投诉。

如果您是与没有牌照的人打交道，一旦出现什么问题，房地产管理局无法帮助您。

# 在您签署中介代理协议之前， 中介应该告诉您哪些事

## 一份您房产的书面销售估价

这是中介对于您的房产能够卖出什么价格所做的最佳估计，所依据的是您所在地区类似的不动产的销售情况。这被称作估价，也叫当前市场估价 (current market appraisal, 简称CMA)。

## 他们建议您以何种方式销售您的房产

他们应当向您推荐销售您房产的最佳方式，例如：依照广告价格，投标，拍卖或按截止日期方式来销售。中介将清楚列明您已同意用何种方式销售，以及您已同意他们做哪些宣传营销工作。

如果您的房产是以打出一个广告价格来进行营销，那么中介代理协议里将包含一个标价，但如果是以其它方式销售，则无此标价。

## 您需要支付多少佣金

他们应该告诉您需要支付他们多少佣金、何时支付，以及这笔款项是如何计算出来的。各个中介机构收取的佣金都不一样，所以您可能希望在几个不同的中介机构之间比较一下，或者与您的首选中介机构进行协商。中介必须解释清楚其使用的公式，并向您提供一个一旦您的房产按照他们的估价卖掉的话，您需要支付的佣金数额的估计数字。通常中介会在您的房产买卖协议变为无条件协议之后，从定金里面提取佣金。

## 哪些费用将要由您来支付

通常房产营销的费用由您额外支付，但如果您不愿意的话，您可以不付。

问一下中介机构有哪些营销项目是免费提供的，例如，他们可能会把您的不动产信息放在中介机构的售房办公室里或其网站上。

您需要把额外的营销费用与可能会带来的益处做一下比较。中介机构应当准备一份详细的营销方案，解释您的钱都被用在什么上面以及何时付钱。不要忘了，即使您的房产卖不掉，您也需要为额外的营销项目支付费用。

## 中介代理协议何时终止

中介代理协议必须规定一个确定的日期，或自协议签署之时起的一个时间段作为协议的终止日期。协议还必须说清楚在协议终止之后，在什么样的情况下您可能需要支付佣金。



要记住，不动产中介是为您服务，而您为他们的服务支付费用。在您决定与他们签协议之前，一定要确保您对他们做出的方案感到满意。如果您对于中介代理协议里面的任何条款感到不确定，应咨询独立的法律意见。

# 中介代理协议里面都包括什么

虽然不同的中介机构使用的中介代理协议的格式与内容各不相同，但都应包括以下内容：

## 关于所销售的房产的信息

- 您房产的地址
- 与您的房产一起出售的动产（例如，家用电器或窗帘）
- 关于您的房产的信息（例如，卧室和卫生间数量，土地面积）

您必须确保您提供给中介的所有信息都准确无误。否则，您可能会为日后买家起诉您敞开了大门。

## 协议当事各方的信息

- 您的姓名、地址和其他联系方式
- 您律师的姓名和联系方式
- 主要负责营销以及销售您的不动产的中介的姓名
- 中介机构的名称和地址

## 谁有权出售该不动产？

如果您不是该房产的唯一所有权人，那么：

- 全部的所有权人都必须签署中介代理协议，或者
- 您必须证明您有权代表所有其他的所有权人签字（您需要向中介提供书面确认，例如授权委托书、受托人决议、公司会议纪要或一份法庭文件）。

## 对于确认您已获得了一份本指南手册

您的中介有法律义务必须在您签署中介代理协议之前，向您提供一份本指南的副本。他们还必须取得您的书面确认，表明您已收到该副本。

## 关于您授权中介做哪些工作的详情

中介代理协议任命您所选定的中介机构，并列明您授权他们做哪些工作。例如：

- 按照您同意的价格、方式和条件来做广告销售您的房产
- 安排潜在买主查看您的不动产
- 代您收取定金
- 从定金中提取他们的佣金

## 中介代理协议的类型和有效期

中介代理协议将写明是独家代理还是一般代理协议，何时开始，何时终止，以及如何终止。协议期限由您和中介机构来决定。

中介必须给您一份中介代理协议的副本。

您所知道的关于该房产的一切情况都要告诉中介，这很重要。中介有义务将不动产的已知缺陷告知潜在的买主，而您不可以指示中介隐瞒这一信息。如果您指示他们不披露已知缺陷，中介可以撤销中介代理协议。







## 独家代理和一般代理协议允许的事请不一样

独家代理协议授予中介机构独家权利来营销和出售您的不动产。

一般代理协议授权多家中介机构来营销您的

不动产。您将与每家中介机构签订一份单独协议，但是应只向一家中介机构支付佣金。如果存在您支付两份佣金的风险，中介机构应当告诉您。

如果您签订一份独家代理协议，有些事请您应该了解：

- 您不应再与任何其他人签订另外一份中介代理协议。如果您签了的话，当您的房产卖掉以后，您可能必须向两家中介机构各支付一笔佣金。
- 如果您在独家代理协议仍有效的情况下私下出售该房产，那么房产卖出之后，您仍然需要向中介机构支付一笔佣金。
- 如果您在签字之后立即改变了主意，您可以在中介给您副本之后的第一个工作日下午5点之前撤销该协议。您必须用书面方式撤销（例如，信件或电子邮件）。
- 如果您签了一份为期超过90天的独家代理协议，那么您或者中介机构都可以在过了90天之后终止该协议。终止协议必须采用书面形式。
- 在有些协议中，撤销一份独家代理协议就意味着协议变成一份一般代理协议。如果您不想再继续使用该中介机构的话，您也需要撤销这份一般代理协议。

## 中介可以收取的任何回扣、折扣或佣金的详情

如果中介为您安排任何您为之支付费用的服务，并且中介为此收到折扣、回扣或佣金，那么他们必须告知您。例如，中介在报纸上为您的不动产登广告时可能收到一笔广告费折扣。

这种披露是用一种必须包括在中介代理协议中的格式来做。协议必须声明以下二者之一：

- 回扣、折扣或佣金的预估数额以及其来源，或
- 中介将不收取任何回扣、佣金或折扣。

## 推荐使用的标准条款

房地产中介机构可以选择在他们的中介代理协议中使用标准条款。这些经REA批准的条款有助于通过以下方式为您提供保护：

- 减少您被两家中介机构收取佣金的可能性
- 明确协议何时终止以及您何时需要支付佣金

我们建议您只使用那些使用这些标准条款的中介机构。在您签字之前，先向您的中介问清楚条款的事宜。

您可以提问题、获取独立的咨询建议、与多家中介商谈，以及针对中介代理协议的条款进行协商。您可以协商时间期限、佣金、费用或服务。务必确保在您和您的律师对协议感到满意之后您再签字。

# 如果遇到问题该怎么办

如果您对中介的做法感到不安，找他们或他们的经理谈谈。所有的中介机构都必须设有处理投诉的内部程序。

如果您与中介机构之间无法解决问题，或者您不想与他们讨论问题，您可以与房地产管理局 (Real Estate Authority, 简称REA) 联系。\* 如果您是针对不动产中介的行为进行投诉，我们可以有几种办法来提供帮助。例如，我们可以帮助您和中介或中介机构来解决问题，并提醒中介他们在《2008年不动产中介法》项下应承担的义务。当您联系我们时，我们会与您一起想主意，帮助您找出最好的解决办法。

\* Settled.govt.nz的内容由REA向您提供。

给我们打电话  
0800 367 7322,  
发电子邮件到  
[info@rea.govt.nz](mailto:info@rea.govt.nz)  
或者访问  
我们的网站  
[rea.govt.nz](http://rea.govt.nz)



## 哪里能获得更多信息

您可以从很多不同的地方获得更多的帮助和信息。

### 访问[settled.govt.nz](http://settled.govt.nz)网站阅读 关于买卖房产的更多资讯

Settled.govt.nz为房屋买卖的双方提供全面、独立的信息和指导。

在[settled.govt.nz](http://settled.govt.nz)网站上还可以找到“新西兰住宅房地产协议指南”(The New Zealand Residential Property Sale and Purchase Agreement Guide)。该指南为您提供更多的关于您与购买您的房产的买主之间签署的协议的信息。

#### 您的律师

社区法律中心  
[communitylaw.org.nz](http://communitylaw.org.nz)

公民咨询局  
[cab.org.nz](http://cab.org.nz)

消费者权益保护  
(商业、创新与就业部)  
[consumerprotection.govt.nz](http://consumerprotection.govt.nz)

欢迎您对本出版物提出反馈。

本指南中的信息在出版之时正确无误。然而这些信息所依据的规定可能会随时发生变化。最新信息请见[rea.govt.nz](http://rea.govt.nz)。

