



购买或 出售您的 房屋？

新西兰住宅房屋买卖
协议指南

由新西兰房地产管理局
为您提供



本指南告诉您.....

买卖协议是什么

买卖协议中都包括什么内容

您签好了房产买卖协议之后，接下去怎么做

遇到问题怎么办

哪里能获得更多信息



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 或发电子邮件给
info@settled.govt.nz

欲了解关于REA的更多情况，请访问
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



房产买卖协议 要点须知



- 买卖协议是您与参与房产买卖的另一方之间具有法律约束力的合同。
- 购买或出售房产，您必须签署一份书面的买卖协议。
- 您在签字之前务必要先阅读并理解买卖协议的内容。
- 您在签协议之前以及在整个买卖过程期间，总是要咨询律师的意见。
- 您可以就买卖协议的条件进行讨价还价。
- 一旦所有条件都得到满足，买卖协议即无条件生效。
- 房产中介是为房产卖方服务，但必须公平地对待买方。
- 如果您的中介或任何与他们有关系的人想要购买您的房产，他们必须获得您的书面同意才可以购买。他们还必须向您提供一份由独立的注册评估员对您的房产所做的估价。

什么是房产 买卖协议

买卖协议是您与参与房产买卖的另一方之间签订的具有法律约束力的合同。

它详细列出了售房的全部详细内容、条款与条件。这包括价格、与房产一起出售的动产、买主是否需要先卖掉另一栋房产，以及交割日期等内容。

买卖协议为买卖双方都提供了确定性，使他们对于什么时候会发生什么事情有所了解。

在签字之前务必首先要让律师查看一下您的房产买卖协议。

房产买卖协议中 都包括什么

您的房产买卖协议里面应包括以下内容。

房产出售的基本信息

- 房产买卖双方的姓名；
- 房产所在地址；
- 所有权类型（例如，是自由保有还是租赁保有）；
- 价格；
- 任何买方须支付的定金；
- 任何包括在房产中一起出售的动产（例如，家用电器或窗帘）；
- 您或另一方提出的必须满足的特定条件；
- 您有多少个工作日来满足这些条件（如果有条件要求的话）；
- 交割日（即买方必须付清购房余款的日子，通常也是他们可以搬进去的日子）；
- 买方如逾期付款须按照什么利率支付罚息。



不论您是买方还是卖方，在签署房产买卖协议之前，中介必须给您一份本指南手册。他们还必须要求您书面确认您收到了本指南。

您须遵守的一般性义务和条件

不动产买卖协议里面包括您需要遵守的一般性义务和条件。例如，可能包括这些内容：

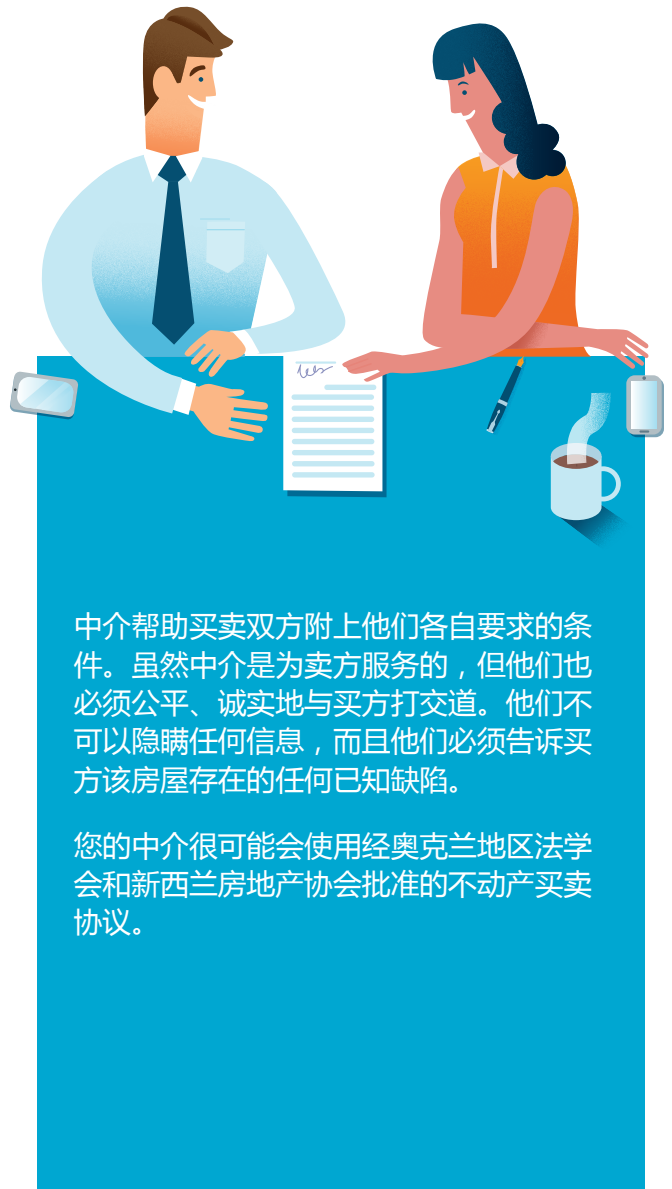
- 进入权——在交割之前买方可以如何进入房屋来检查房屋。
- 保险——以确保房屋直到交割之日始终有保险，并概述一旦发生任何损害该怎么办。
- 买方违约——买方如果不及时交割，可能不得不向卖方做出赔偿，例如，赔偿利息。
- 卖方违约——卖方如果不及时交割，可能不得不向买方做出赔偿，例如，支付住宿费用。

您的律师会向您解释这些条款。

买方可能会附加的特定条件

有些买方会提出一个无条件出价，也就是说不需要满足任何特定条件。有些买方会在他们的出价中包括一个或多个（必须在某个特定日期前满足的）条件，例如：

- 产权查询——这项工作由买方的律师来做，检查房屋的合法主人是谁，并查看是否有任何第三方对该房屋享有益权，例如是否有人做了权益声明登记 (caveat) 或是否存在地役权
- 筹资——这指的是买方安排付款事宜，通常需要抵押按揭或贷款
- 评估报告——银行可能会要求买方先找人对房屋做一个评估（对房屋在当前市场上的价值做一个估计），然后才会同意贷款
- 土地信息备忘录 (LIM) ——这是一份由当地议会提供的报告，里面包括关于该房屋的地税、建筑许可、排水系统、规划以及其它方面的重要信息。
- 建筑师报告——用来了解建筑物的状况
- 工程师或测量员报告——与上面的报告相似，但更侧重于整个地块以及物业的结构
- 卖掉另一栋住宅——买方可能需要卖掉他们自己的住宅才能购买这一栋住宅。



中介帮助买卖双方附上他们各自要求的条件。虽然中介是为卖方服务的，但他们也必须公平、诚实地与买方打交道。他们不可以隐瞒任何信息，而且他们必须告诉买方该房屋存在的任何已知缺陷。

您的中介很可能会使用经奥克兰地区法学会和新西兰房地产协会批准的不动产买卖协议。

您签好了房产买卖协议之后， 接下去怎么做

签署房产买卖协议并不是房屋买卖的最后一关。

双方把各项条件逐一解决，直到协议成为 无条件协议

有条件协议是指房产买卖协议里面包含有一项或多项条件，必须在某个特定日期前满足条件的要求。

买方支付定金。取决于协议的规定，买方可能会在签协议时支付定金，或者也可能在协议变成无条件协议之后支付。定金通常会在中介机构的信托账户中保存10个工作日，然后再转交给卖方。

房产买卖协议一旦签订，您就必须购买 (或销售)

一旦您签订了房产买卖协议，并且协议中规定的所有条件要求都已得到满足，您就必须完成房产的销售或购买。

支付佣金

一旦销售成功，卖方向中介支付其服务费用。中介或中介机构通常是从在他们的信托账户中保管的定金中提取佣金。卖方须确保定金足够用于支付佣金。中介如果是受雇于卖方，则不可以向买方索取佣金。

买方支付余款

买方在交割之日支付购房款的剩余部分，通常是通过他们的律师来支付。

购买有租客居住的房屋

买卖协议有时可能会包含一个与交割日不同的可入住日期，比如：如果有租客居住在里面的话。

如果房屋中有租客居住，不动产买卖协议里面必须说明这一点。

如果买方要求房屋按“即时可入住”(vacant possession) 状态出售，那么卖方有责任依照租客的合法权益通知租客搬出去。

如果您是在购买一栋目前有租客居住的房屋，建议您咨询一下律师的意见。



遇到问题怎么办

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。* 如果您是针对房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
或者访问
我们的网站
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网站上还可以找到“新西兰住宅房地产中介协议指南”(New Zealand Residential Property Agency Agreement Guide)。该指南为您提供更多有关您与帮助您卖房的中介或中介机构之间签署的协议的信息。

您的律师

社区法律中心
communitylaw.org.nz

公民咨询局
cab.org.nz

消费者权益保护
(商业、创新与就业部)
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。

