

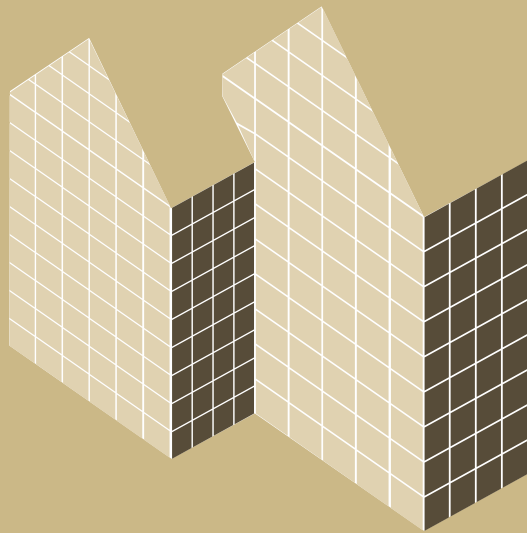
紐西蘭住宅房地 產代理協議指南

本指南由房地產代理管理局撰寫並核准



重要須知：

1. 代理協議是具有**法律約束力**的協議。
 2. 您可以**協商**代理協議中的條款，包括代理期限、支付給中介的佣金數額以及任何費用的支付。
 3. 中介**必須向您說明**他們在代理您的工作時所收到的任何回扣、佣金或折扣。
 4. 請注意**獨家代理協議**及**一般代理協議**的區別。
 5. 簽署協議前務必仔細**閱讀**並**理解**代理協議的內容。
 6. 考慮尋求**法律諮詢**。
-



簡介

出售自己的房產可能是個複雜的過程，大多數人選擇由房產中介¹代售。如果由中介代售，您需要與之簽署書面代理協議，即您和代理中介之間的合作。

如果您想透過中介出售您的住宅房產，本文即是您簽署代理協議的指南。

本指南介紹有關代理協議的資訊，告訴您如何獲取更多資訊，您對中介應有何種期望以及發生問題時如何處理。

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。本文由依據2008年房地產代理法案而設立的政府機構房地產代理管理局(ReaA)編制。

在簽署代理協議前，您的中介必須向您提供本指南並要求您書面確認收到本指南。

向您提交買家的報價時，中介還必須給您一份《紐西蘭住宅房地產買賣協議指南》。如果您需要瞭解更多資訊，可以諮詢您的律師，也可以訪問ReaA網站：www.reaa.govt.nz。

¹ 房地產代理或代理是泛指房產中介、中介公司經理或銷售人員。

誰可以從事房地產工作？

您的中介必須擁有REAA頒發的有效執照。

您可以要求查看其執照證明文件，也可以在網站www.reaa.govt.nz上查看持照人的登記，瞭解此中介是否擁有執照，其行為是否造成任何最新的懲罰。

我為何需要簽署代理協議？

如果您想要透過中介出售房產，則需要簽署一份代理協議。這給予中介及其中介公司出售您的房產的權力。

什麼是代理協議？

代理協議是您和中介之間具有法律效力的合同。協議列出您委託中介的條款和條件，中介需要為您所作的工作以及您將支付中介的報酬。

與您簽署協議的是一位中介，但當您的房產上市後，中介公司中其他任何中介都可以嘗試出售您的房產。

簽署協議前務必仔細閱讀並理解代理協議的內容。



在簽署代理協議前我需要了解什麼？

在簽署協議前，中介應向您提供以下資訊。

- **一份書面市場評估：**這是代理您的房地產可能銷售的最精確的估價，是按您所在地區或類似地區的相似房地產所做出的估計。
- **中介對如何出售您的房產給出的建議：**中介應提出如何最佳出售您的房產以及如何銷售和發布廣告的建議。
- **如何支付代理費用：**有關您必須支付給中介的費用（通常指的是佣金）、何時必須支付以及付款的計算方式等資訊。每個中介收取的佣金不同，因此，您可能想要加以比較。您也可以對支付的佣金數額或比率進行磋商。佣金的計算通常是按照銷售價格的百分比加上商品和服務稅。

代理必須：

- 解釋所採用的計算公式；
- 房地產按預估價格出售後您大約需要支付多少佣金。
- **費用：**您將需要支付的費用，例如不包括在佣金內的廣告費。

您可以協商代理協議中的條款，包括代理期限、支付給中介的佣金數額以及任何費用的支付。

我在代理協議內能看到什麼內容？

每家中介的代理協議的排版和內容都可能不一樣，以下是部份您應該看到的主要內容。

出售房地產的有關詳情。

- 您的房地產的地址。
- 與房地產一起出售的動產，例如：白色家電、窗簾、電視天線。
- 您的房地產詳情，例如：臥室和浴室的間數、土地面積。

您必須確保您提供給中介的所有資訊都正確無誤，否則您可能會承擔法律責任。

有關協議各方的資訊

- 您的姓名、地址和其它聯繫資料。
- 您的律師姓名和聯繫資料。
- 銷售期間每天負責您的房地產銷售和市場推銷的中介的姓名。
- 中介代理的行號名稱和地址。

確認您有權代表房地產全部持有人簽署代理協議。

如果您不是房地產的唯一持有人，您必須確保全部持有人簽署代理協議或您被授權代表全部持有人簽署協議。

確認您已經收到本指南。

《2008年房地產代理法》規定在您簽署代理協議簽前，中介需提供一份《紐西蘭住宅房地產代理協議指南》給您，並得到您已收到本指南的書面確認信。



指定代理人及授權代理人進行的具體事宜

代理協議中有指定的代理機構名稱(通常為一家公司)以及被授權進行的具體事宜。例如：

- 在您的房地產所在地擺放“出售”標誌；
- 按照您授權的價格、方式和條件為您的房地產做廣告；
- 安排有意置產的買主參觀檢視房地產；
- 代表您收取定金；
- 房地產在無條件情況下成交，中介的佣金從定金中扣除。

代理協議的種類和協議的條款

代理協議將說明是**獨家代理**還是**多家代理**、代理協議開始日期、結束日期，以及結束協議的方式。代理協議的條款可商榷。獨家代理即是**僅由一家中介銷售代理協議中指定的房產**。

獨家代理和多家代理的區別是什麼？

- **獨家代理**是指一位中介獨家銷售您的房地產的權利。
- **多家代理**不是獨家銷售，您可以聘請其他中介和/或自己銷售您的房產。

如果您考慮使用獨家代理，您需要注意一些情況：

- 如果您已經有獨家中介在出售您的房產，您不可簽署其他代理協議。如果您同時又簽署了其他協議，無論房地產是哪家中介銷售出去，您可能需支付佣金給所有中介。
- 如果您在簽署了獨家代理協議後想改變主意，您可以在接到協議副本後的次日下午5時前取消協議。取消代理協議必須書面通知，包括傳真或電子郵件。
- 如果您簽署了一份90天以上的獨家代理協議，您或該中介可以在90天以後終止該協議。必須以書面形式進行此事。
- 部份協議中，獨家代理協議取消後，可以成為多家代理協議。如果您不想繼續使用這家中介，也需要取消多家代理協議。

銷售方式和房地產價格

代理協議將詳細列明您同意出售您的房地產的方式。出售方式可以是按廣告上的房價、議價、投標或拍賣等。

如果房地產的出售廣告中列有房價，代理協議將會標明其“上市價”。如果您的房地產是以議價、投標或拍賣等方式做廣告，代理協議中將不標明“上市價”。

有關更多資訊，請參閱投標和拍賣情況介紹資料，www.reaa.govt.nz網站提供此資料，也可致電**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

佣金

代理協議將包括如何向代理支付佣金、佣金的計算方法以及何時向中介支付佣金等資料。

全面了解有關佣金支付方面的權利和義務是十分重要的。

有關更多資訊，請參閱投標和拍賣情況介紹資料，www.reaa.govt.nz網站提供此資料，也可致電**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

廣告和市場推銷費用

代理協議可能包括另外支付的廣告和市場推銷費用。您可選擇不支付額外的廣告費用。在您同意支付額外的廣告費之前，最好詢問是否有免費的廣告。中介通常提供“免費”廣告，作為代理提供服務的一部份，其中可能包括：

- 在中介的網站上列出您的房地產詳細資料；
- 在其他房地產網站上列出您的房地產詳細資料；
- 在房地產出版物上列出您的房地產詳細資料；
- 在中介的辦公室展示房地產的照片和詳細資料；
- 在您的房地產外面擺放“出售”標誌。

您需要考量額外的廣告費用會給您帶來什麼好處。中介應準備詳細的市場推銷計劃並解釋為什麼花費額外的費用是值得的。請記住，即使您的房地產沒有賣掉，您也必須支付額外的廣告費。

有關更多資訊，請參閱投標和拍賣情況介紹資料，www.reaa.govt.nz網站提供此資料，也可致電**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

公開有關中介可能收到的回扣、折扣或佣金

如果中介從為您安排的任何由您支付的服務中獲得折扣、返利或佣金，中介需要告訴您。例如：中介在報紙上登廣告時，廣告費可能會有些折扣。

這些資訊的披露可透過必須包含在代理協議中的表格中列出。該列表必須說明可能會得到的折扣、回扣或佣金數額及其來源，或者一份表明代理不會收到任何回扣、佣金或折扣的聲明。

雖然法律沒有規定中介需與您分享這些折扣、回扣或佣金，但您可以與中介協商分享這些好處。

有關更多資訊，請參閱投標和拍賣情況介紹資料，www.reaa.govt.nz網站提供此資料，也可致電**0800 for REAA** (0800 367 7322)索取。

請記住，您可以提問、徵求其他人的建議、找多家代理、並協商佣金、費用和服務。

若有人出價，下一步該怎麼做？

當有人出價購買您的房地產時，您的代理將把寫好出價的書面買賣協議提交給您。在您簽署任何買賣協議前，中介必須給您一份《紐西蘭住宅房地產買賣協議指南》。建議您在簽署任何協議前，仔細閱讀並理解本指南並把買賣協議交給您的律師審查。

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這一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，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，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；
- 公民諮詢局：www.cab.org.nz；
- 消費者事務部，網址：www.consumeraffairs.govt.nz；
- 紐西蘭法律協會房地產部，網址：www.propertylawyers.org.nz；
- 消費者建築事宜，網址：www.consumerbuild.org.nz。



房地產代理管理局

郵政信箱： PO Box 25371, Wellington 6146

電話： 0800 for REAA (0800 367 7322)或(04) 471 8930

傳真： 04 815 8468

電郵： info@reaa.govt.nz

網站： www.reaa.govt.nz



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。盡管如此，這些資訊仍有可能會隨時修改，最新資訊可在www.reaa.govt.nz網站上找到。[版本1.1，2011年7月1日]。

