



有意购买但不 确定什么时候 该做什么事？

您的房地产
购买全程



从头到尾了解房地产流程

让 settled.govt.nz 帮助您成为自信的买房人。购买房屋是您将做出的最大财务决定之一。这可能是一个复杂且有时压力很大的过程。

[Settled.govt.nz](https://settled.govt.nz) 将帮助您熟悉并指导您完成从您考虑购买的时候起一直到您搬入或搬出去为止的整个过程。

看一下清单、测验、视频和工具。从了解 LIM, 到买卖协议, 再到何时联系律师, settled.govt.nz 逐一解答您需要知道的事。

访问 settled.govt.nz 了解更多信息

由房地产管理局
提供

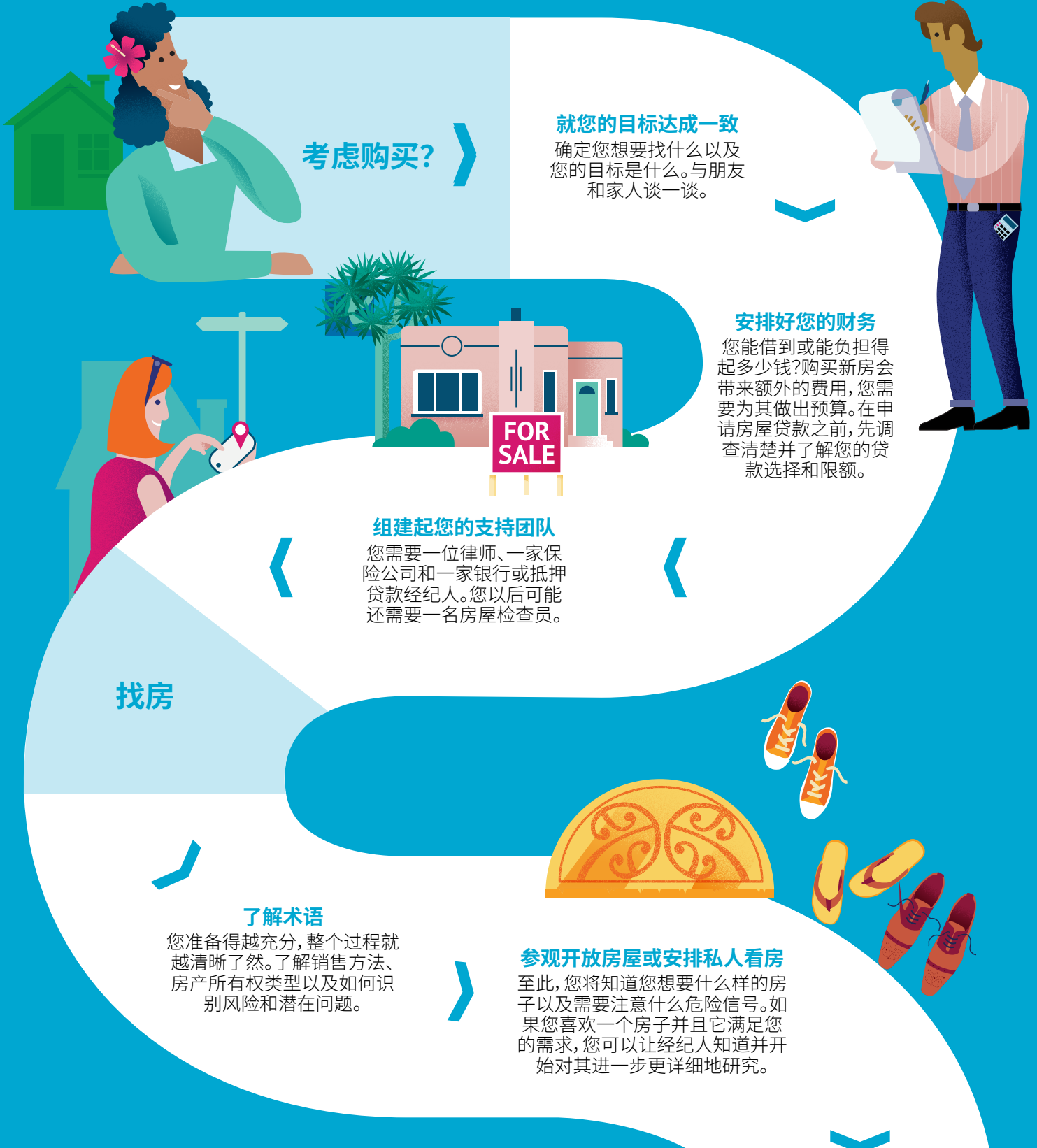


您的房地产 购买全程



在出价之前，您需要知道该房屋采用的销售方式
请记住，房地产经纪人应该公平对待每个人，您的律师或办理过户手续的事务律师会在整个过程中为您提供支持。

不要在未咨询律师意见之前就对一栋房产出价。





提前做好功课意味着您能够在知情的基础上做决定

对房产做调查研究



做好功课

当您找到想要购买的房产时,在出价之前了解尽可能多的信息非常重要。



找到中意的房产可能需要花费一段时间

了解各种问题和风险隐患

做好功课意味着您可以做出明智的决定,例如,您将会了解到邻里社区以及该地区可能发生的自然灾害类型等情况。



不要在未咨询律师意见之前就对一栋房产出价

出价



使用 settled.govt.nz 的房产检查工具



了解出价流程

出价流程将因销售方式而异。了解不同的销售方式。



了解多方出价流程

如果另一位买家也对您想要购买的房子出价,这就形成了一个多方出价的流程。请经纪人清楚地解释该流程,您也务必要与您的律师进行讨论。



要求做一个产权检索

产权记录是至关重要的。它是专门针对您正在看的那个地址,并会告诉您针对该房产是否有任何的限制。

您可能要重复出价流程数次才会成功

确定您的购房贷款安排

此刻是您与贷方确定购房贷款安排的时候。大多数银行会要求您提供有关该房产的更多信息,并要求您证明您已在交割前安排了保险。



有条件出价或无条件出价

某些销售方式允许您有条件地出价,例如把对房子的检查或获得贷款作为出价的生效条件。咨询您的律师意见。您可能会决定在出价之前先办好其中的一些事情。



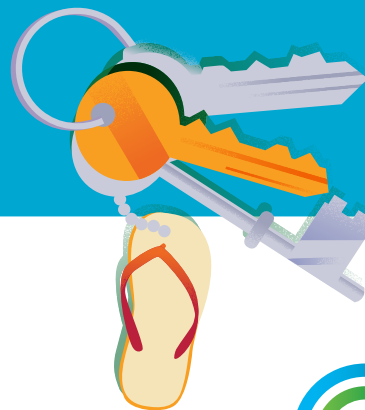
满足条件
任何合同条件都必须在指定日期之前满足。



交割和入住

为交割日做好计划

有些事情需要在交割日之前完成,例如您的交割前房屋检查以及确保您的贷款和保险都已到位。



在交割日进行交割

大日子到了!许多事情需要在您的律师、卖方的律师和银行之间依次走完程序,然后房产才能够属于您。这可能需要一些时间,您可能要到当天晚些时候才能拿到钥匙。计划在交割日后的第二天再搬进去,不失为一个好主意。

settled
.govt.nz





了解出价流程

出价流程将因销售方式而异。了解不同的销售方式。

按广告价格购买、截止日销售购买或谈判购买

广告价格 卖方定一个价格，您可以选择在该价格之上或之下出价并协商谈判。没有什么时候必须收到您的出价的具体截止日期规定。

截止日销售 卖方设定一个日期，您可以在该日期之前的任何时间出价。卖家可以定个价格。您可以在该价格之上或之下出价并协商谈判。

协商谈判 当房产的市场价值难以估计时，卖家可以选择用协商谈判的方式出售。买家根据他们认为该房产在当前市场上的价值给出一个价格。您可以随时出价。

重要的须知事项

- 在所有情况下，您都可以为您的出价附上一些条件，例如把对房产做检查列为出价的生效条件。在卖家接受您的出价之前，您可以随时更改出价，您也可以在出价时包括一个出价有效期。
- 卖方也可以在卖房时附加一些条款和条件，例如交割日期。
- 如果您无法满足条件或需要延期，您需要尽快与您的律师或办理过户手续的事务律师以及房地产经纪人谈一谈。
- 如果有多个出价，则销售可能会成为多方出价流程。

投标方式竞买

当房产以投标方式出售时，买家在指定的结束日期之前向经纪人提供一份保密的书面投标出价。

重要的须知事项

- 您可以为您的出价附加条件。卖方也可以为销售加一些条款和条件。
- 您可以随时出价。
- 卖方并非必须接受最高出价或任何出价。卖方可以选择通过经纪人与任何出价的人进行谈判。
- 出价后，您可能没有机会进行谈判，因此请考虑给出您的最佳出价。

以投标方式竞买，除非提前售出

有些以投标方式出售的房产可以在截止日期之前出售，这应该在广告中着重说明。

- 如果卖方决定在投标结束日期之前接受买方出价，则该房产可以在该日期之前出售。
- 通知经纪人您的买房意图，并要求如果有其他人在结束日期之前出价的话，请通知您，看看您是否也可以出价。
- 如果卖方决定在结束日期之前接受买方出价，并且有多个买主出价，则销售可能会变成多方出价的流程。

通过拍卖竞买

房产拍卖是一种快节奏的公开拍卖。在达到卖方的底价后，房子出售给出价最高的买家。

重要的须知事项

- 买方应告知经纪人其买房意图，并要求如果有其他买家在拍卖日期之前出价时，得到通知。
- 如果您以前没有参加过拍卖会，最好以旁观者的身份去看一场拍卖，这样您就可以了解其运作方式。
- 如果您赢得拍卖，您就有义务购买该房产。您必须在拍卖当天支付购买押金。在您考虑在拍卖会上出价之前，务必将您的购房款安排好并完成您作为买家的尽职调查，这非常重要。

无论使用的是哪种出价流程，请记住买卖协议是具有法律约束力的合同，因此在您出价之前请咨询律师意见。



了解多方出价流程

如果另一位买家也对您想要购买的房子出价,这就形成了一方出价的流程。请经纪

多方出价流程

当多个买家对房产出价时,就会发生多方出价流程。在这种情况下,您务必全力以赴,因为您可能没有机会提高出价或进行协商。

重要的须知事项

- 经纪人必须向所有买家清楚地解释流程和任何需要做的文书手续。
- 必须有不只一份书面出价。如果没有其他的书面出价,经纪人不能说您是处于多方出价流程中。
- 在多方出价的情况下,卖家可以选择最适合他们的出价。一个价格较低但条件较少的出价可能会击败一个价格较高但条件较多的出价。卖家也可以选择拒绝所有的出价。
- 如果您对自己参与的多方出价流程有任何疑问,您可以与经纪人的经理交谈。

关于 Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA)

Settled.govt.nz 由 Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA) 提供。

REA 是监管新西兰房地产行业的独立政府机构。

我们的宗旨是促进和保护购买和销售房地产的消费者的利益,增强公众对房地产经纪人服务的信心。

出现问题时寻求帮助

如果出现问题,请先与房地产经纪人或其经理讨论您的疑虑。所有的中介公司都必须有解决投诉的内部程序。

如果您无法与房地产中介公司解决问题,或者您不愿意与他们讨论这些问题,您可以联系房地产管理局 (REA)。如果您的投诉与房地产经纪人有关,我们可以通过多

种方式提供帮助。例如,我们可以帮助您和房地产经纪人或中介公司解决问题,并提醒他们其在《2008 年房地产经纪人法》项下的义务。当您联系我们时,我们将与您合作,帮助您确定最好的办法。

请致电 **0800 367 7322**, 发送电子邮件至 **info@rea.govt.nz** 或访问网站 **rea.govt.nz**

本指南有其他语言版本。您可以在此处找到本指南的翻译副本
settled.govt.nz/resources

2022年10月

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA