



善尽您的责任

如果您正在考虑买卖或租赁房地产, 为了您的利益着想, 您应该清楚知道所有涉及交易的人士以及各方的责任。

- 在开始进行房地产交易之前, 先了解交易的程序。
- 只雇用持有执照的房地产代理公司及已注册的房地产经纪。您可以浏览房地产代理理事会网站 www.cea.gov.sg 上的公共注册资料库, 查阅持有执照的房地产代理公司及已向房地产代理理事会注册的经纪的名单。
- 决定是否要委任一名房地产经纪为独家代理, 或是委任多名经纪公开销售房地产项目。如果您委任数名经纪, 应该尽早通知他们, 以避免服务重叠, 这样才更符合您的利益。受您委任的经纪为您的房地产项目刊登广告之前, 应事先征求您的同意。
- 向房地产经纪查询您要购买或租赁的房地产项目的状况。如果您对于项目的详细情形或发生过的特殊事件存有疑问, 您可以通过经纪向代表卖方或房东的经纪查询。
- 向房地产经纪清楚地列明条件及要求, 并为经纪提供准确的信息, 以确定是否有资格进行房地产交易。
- 若房地产经纪协助您计算房屋贷款, 应该给予他或她准确的财务资料。您应该确保购买或租下房地产项目的费用在您的能力范围之内。
- 签署文件之前, 先了解其内容。如果您对合同或其他文件中的任何条款感到不确定, 请向您的房地产经纪或其他相关人员澄清。
- 确定您给予房地产经纪的指示符合法律的规定。
- 房地产经纪只能给您提出建议, 但最终的决定在于您。
- 有关组屋的转售和租赁, 您可以浏览建屋发展局网站 www.hdb.gov.sg 上的信息, 例如转售组屋的成交价、市场租金价格、政策及程序等。如果您要购买私人住宅, 请浏览市区重建局网站 www.ura.gov.sg 上的信息, 例如成交价格、租金价格及发展商推出的新私宅单位。市区重建局网站上的购屋指南也为购屋者提供有关购买未竣工的住宅项目, 所必须留意的主要事项。

调解纠纷

您应该先与您的房地产经纪讨论您所关注的问题。如果问题仍未解决, 可与经纪所属的房地产代理公司讨论您的问题。

如果房地产代理公司在解决合同纠纷如佣金争议的时候, 无法提出令人满意的解决方案, 而且您之前签署了房地产代理理事会规定的房地产代理协议, 您可以使用理事会的纠纷调解机制。该机制让您得以通过和解或仲裁的方式来调解纠纷。

经认可的调解中心包括新加坡消费者协会、新加坡测量师和估价师学会及新加坡调解中心。经认可的仲裁中心包括新加坡仲裁员学会及新加坡测量与估价师学会。

您也可以通过电话、传真、电邮或亲自上门咨询的方式, 针对房地产代理公司以及/或经纪行为不当、不实陈述等事项, 向理事会正式提出投诉。您可以从 www.cea.gov.sg 网站下载投诉表格, 并将填妥的表格连同相关证明文件寄至理事会。

房地产代理理事会
执照与调查司
大巴窰六巷 490号
#05-10建屋局总部第三商业楼(第一电梯厅)
新加坡邮区310490

服务时间: 周一至周五早上 8:30 至下午 5:00
周六、周日和公定假日休息
服务热线: 1800 643 2555 (免费)
传真: 6643 2575
电邮: feedback@cea.gov.sg

自助交易

如果您想要自行处理房地产交易, 您必须熟悉房地产交易程序, 因为您将无法受益于房地产经纪的服务。

您可以选择不委托房地产代理公司或经纪代表您处理房地产交易。房地产代理公司或经纪不可以坚持要您雇用他们或另一家房地产代理公司或经纪。

建屋发展局并没有规定转售交易必须由房地产代理公司或经纪协助办理。您可以浏览 www.hdb.gov.sg 网站, 了解有关购买转售组屋、销售组屋和出租组屋或房间等课题的信息。



房地产代理公司和房地产经纪对于协助消费者在房地产交易中争取最好的价格或租金，扮演着举足轻重的角色。他们必须尽心尽责，致力为客户争取最大的利益。本手册说明房地产经纪的主要职责，以及您身为消费者，能够如何扮演您的角色，让交易顺利进行。

房地产代理理事会

房地产代理理事会是依据房地产代理法令成立的一个法定机构，目的是为房地产代理行业制定一个监管框架。理事会的主要职责包括核发执照给房地产代理公司和为经纪进行注册、加强房地产代理公司和经纪的诚信度和作业能力以及让消费者在雇用经纪处理房地产交易的时候，具备全面的知识，以作出明智的抉择。

定义

根据法令，“房地产代理公司”是指房地产代理企业（独资企业、合伙企业和公司），而“房地产经纪”是指执行房地产代理工作的从业员。

了解房地产经纪的职责

房地产经纪的职责在于保障您在房地产交易中的利益。例如：

- 为您提供专业建议，但是不得作出无法兑现的承诺和没有事实根据的声明。
- 按照您的指示，代表您与任何潜在交易方进行协商。
- 即时向您转达潜在交易方、其经纪或代理公司提出的价钱、方案或表达的兴趣。
- 按照您的指示，协助您与其他方签订具约束力的协议，并在合理范围内向您解释所有相关的表格及文件。如果经纪对任何事存有疑问，他或她应该告知，以让您向适当的专业人士以及/或政府机构征求意见。

- 遵从您对交易所提出的合理要求和指示。
- 向您清楚解释何谓联合代理，让您得以作出明智的抉择。您应该和房地产代理公司或经纪讨论相关事宜。
- 如有任何利益冲突以及和交易相关的外来款项，应立即向您声明。
- 经纪履行协议中规定的职责之后，即被视为已完成其服务。

房地产经纪处理组屋交易的时候，也必须：

- 告知您是否符合购买、销售或租赁组屋的资格，尤其是申请房屋贷款的资格。
- 在房地产买卖交易中，向您解释转售核对清单的内容，并向您确认房屋装修工程是否已获得相关政府机构的批准。
- 协助您按照建屋局的要求，提交当局为处理交易所需要的表格、文件以及/或资料。

重要注意事项

识别合法房地产经纪

您可以通过 www.cea.gov.sg 网站查询所有已向房地产代理理事会注册的房地产经纪及持有执照的房地产代理公司。

您不应该回应那些只提供经纪的名字和联络号码，但没有附上执照或注册号码的房地产宣传单，因为该名经纪可能未向理事会注册。未经理事会注册，便从事房地产代理工作是违法的。

每名经纪在工作的时候，都必须出示房地产代理公司核发给他或她的房地产代理卡。代理卡列明经纪的姓名、注册号码、照片和注册的届满日期。代理卡也必须清楚列明房地产代理公司的名称和执照号码。



禁止双重代理

房地产经纪只能受雇代表买方或卖方，以租赁房产的交易而言，则是租户或房东。经纪同时代表买卖双方或租户和房东，并向双方收取佣金，即使已获得双方的同意，仍属违法行为。买方或租户的经纪和卖方或房东的可以来自同一家房地产代理公司。

有责任避免利益冲突

房地产代理公司和房地产经纪必须尽其所能，避免任何的利益冲突，以保障您的利益。若遇到任何利益冲突，他们必须尽快向您作出书面声明。例如：如果您的经纪和另一方的隶属同一家房地产代理公司，他们应该立即以公平、坦诚的方式公开他们的关系和立场。只有在您获得通知，并给予书面同意之后，房地产代理公司和经纪才可以继续代表您处理有关的房地产交易。

禁止转介顾客给放贷公司

房地产代理公司和经纪向您介绍、转介或推荐任何放贷公司皆是违法的。

禁止处理交易款项

房地产代理公司和房地产经纪不可以协助或代表任何一方处理新加坡房地产买卖交易及租赁建屋局房地产项目所涉及的款项。

交易款项包括选购费、首期付款、印花税、订金和销售所得。估价费和佣金不算是交易款项。

指定的房地产代理协议

房地产代理协议是您与房地产代理公司为公司执行房地产代理工作而签订的合约。您可以和房地产经纪协商协议的条款及条件。

在新加坡买卖或租赁住宅项目，可以使用指定的房地产代理协议。这些协议旨在保护消费者和房地产代理公司和经纪的利益。您可以在 www.cea.gov.sg 网站上取得这些协议。

房地产代理公司或经纪必须向您解释协议的内容，并让您在签署协议之前，有充裕的时间仔细阅读协议。如果协议上未列明房地产项目的地址、价格、日期、姓名和应该支付的佣金等必要的资料，您不应该签署该协议。他们也必须您在签署协议之后，立即或尽快给您协议的副本。

房地产代理协议可以分为两种：非独家和独家代理协议。根据独家代理协议，您同意不在代理期限内，雇用其他代理公司的服务。如果您签署独家代理协议，即使您自行买卖房地产或透过另一家代理公司进行买卖，您也有责任支付佣金给与您签署协议的房地产代理公司。

将佣金付给房地产代理公司

房地产经纪只要成功地完成交易，就可以赚取佣金，他们会在交易完成后，才收到款项。一般上，这笔佣金是房地产项目的售价或每月租金的一定的百分比。您可以同经纪就佣金方面达成协议。房地产代理理事会不规定经纪可收取的佣金比率，而是交由市场供需来决定。这么一来，经纪将能够为所提供的服务制订具竞争力的收费。您应该将佣金支付给房地产代理公司，而不是直接付给房地产经纪。

支付消费税

如果您的房地产代理公司是一家已注册消费税的公司，它便可以向客户收取消费税。您应该向房地产代理公司或经纪确认协议中列明的佣金款额是否包含应该缴付的消费税。