



如何善用房地产经纪的服务



房地产代理理事会

■ 国家发展部属下的法定机构

■ 致力于提高房地产代理行业的专业水平及保障消费者利益



什么是房地产代理法令？

颁布法令是为了加强监管房地产经纪公司及经纪的框架，并成立房地产代理理事会。

房地产代理理事会的职责

- 颁发房地产经纪公司执照和为房地产经纪进行注册
- 监管房地产经纪公司和经纪的作业
- 展开调查及采取纪律处分
- 加强房地产经纪公司和经纪的诚信度和作业能力
- 执行考试和制定专业发展框架
- 教育消费者如何在房地产交易中做出明智的决定

法令管辖范围

- 所有涉及在本地营销、出售或租赁的新加坡和外国房地产的房地产代理工作
- 包括住宅、商业及工业房地产

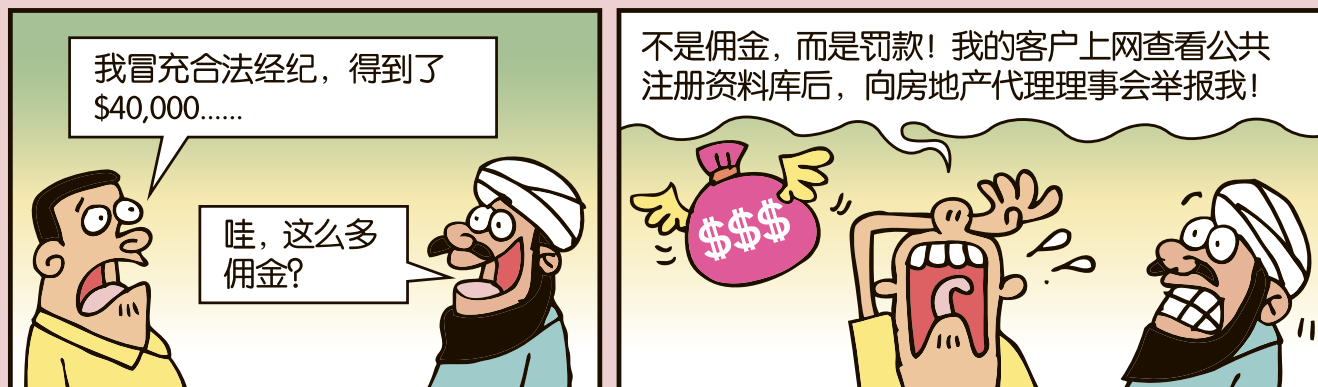
定义

- 房地产经纪公司 - 房地产代理企业（独资企业、合伙企业与公司）
- 房地产经纪 - 房地产代理工作的从业员

若要查询详情，请拨打**1800-643 2555** 或浏览网站 **www.cea.gov.sg**

委任合法房地产经纪

根据房地产代理法令，房地产经纪公司必须持有房地产代理理事会颁发的执照，而房地产经纪必须向房地产代理理事会注册，才可以从事房地产代理工作。消费者可以浏览房地产代理理事会网站上的公共注册资料库，查询合法经纪公司或经纪的详细资料。



给消费者的贴士

- 到公共注册资料库查看房地产经纪公司与经纪的资料
- 要求经纪出示房地产代理证
- 查看房地产代理证上的资料是否和公共注册资料库的资料吻合
- 不要回应那些没列明经纪姓名、注册号码等资料的传单、册子或广告
- 如果遇到非法经纪，请向房地产代理理事会举报

怎样搜索?

上网: www.cea.gov.sg 浏览公共注册资料库
或通过Apple App Store或Google Play
免费下载“**CEA@SG**”应用程序



通过下列方式搜索经纪的资料

- 姓名、注册号码或手机号码

通过下列方式搜索房地产经纪公司的资料

- 公司名称或执照号码

可以查看什么信息?

经纪资料

- 经纪的姓名、注册号码、注册有效期
- 房地产代理理事会颁发给经纪的奖项，以及对经纪采取的纪律处分
- 经纪所属的房地产经纪公司、公司的执照号码
- 经纪的照片

房地产经纪公司资料

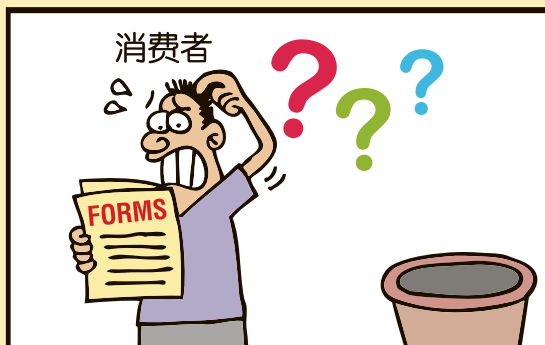
- 房地产经纪公司名称、执照号码、执照有效期
- 房地产代理理事会颁发给公司的奖项，以及对公司采取的纪律处分

了解您的经纪的职责(一)

房地产经纪在履行职责时，必须遵守房地产代理理事会的道德与专业客户服务准则。他们在处理房地产交易时，有责任维护消费者的利益。

经纪务必做到以下几点：

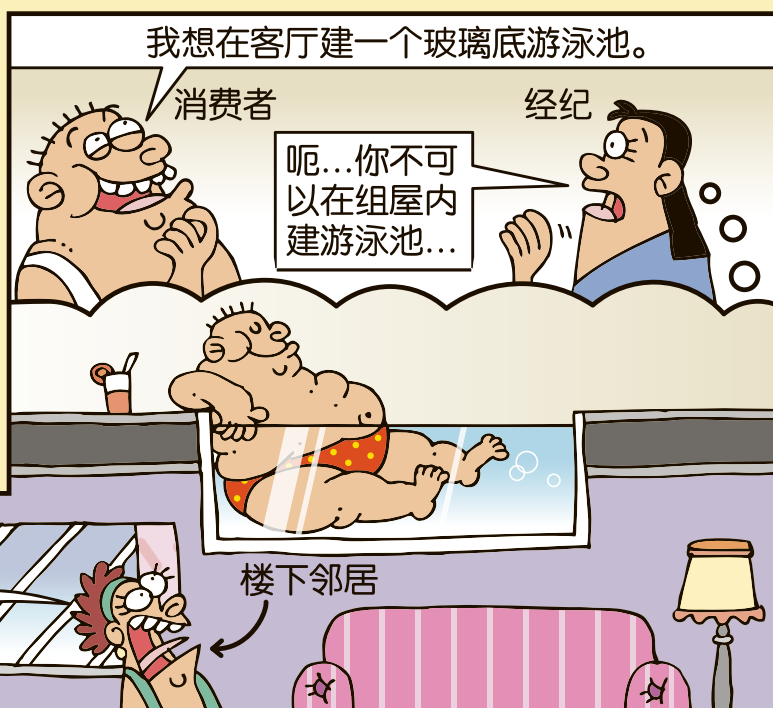
- 提供专业意见
- 代表您洽谈，并即时通知您交易方提出的价钱和献议



- 协助您签署合同，并合理地解释所有相关文件的内容
- 获得您的同意之后，才为您的产业进行广告宣传
- 向您公开任何利益冲突以及相关收入、介绍费
- 向您清楚解释联合代理 (co-broke) 的优点
(联合代理是指两名或更多经纪处理一项房地产交易)

处理政府组屋交易时必须：

- 告知您是否有资格购买、出售或租赁组屋
- 向您解释转售核对清单的内容
- 向卖方确认组屋的装修是否获得批准
- 协助您把文件、资料提交给建屋局

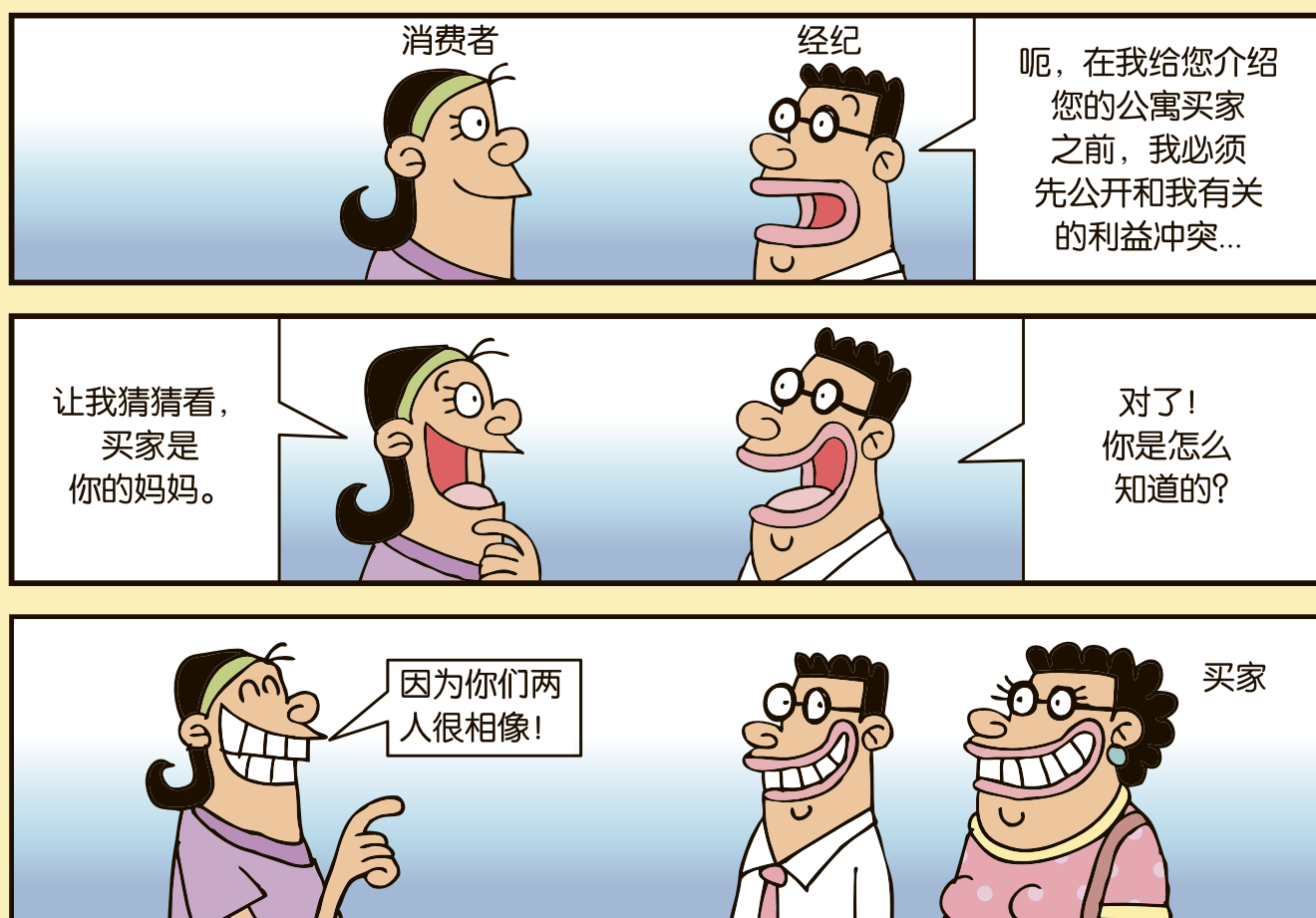


了解您的经纪的职责(二)

房地产经纪在履行职责时，必须遵守房地产代理理事会的道德与专业客户服务准则。他们在处理房地产交易时，有责任维护消费者的利益。

严禁经纪以下违规行为：

- 坚持您委任房地产经纪 (注：您可以选择自行处理交易事宜)
- 向您介绍或推荐合法或非法的放贷公司
- 在同一个房地产交易中，同时代表买卖双方或租户和业主
- 没有向您公开任何利益冲突 (即可能有利于您的经纪但有违您的利益)



- 没有向您传达交易方提出的任何价钱和献议
- 为您办理产业买卖手续时、处理交易款项、如选购权费、首期付款、印花税、按柜金及销售所得款项 (注：估价费及佣金不算是交易款项)

使用指定的房地产代理协议

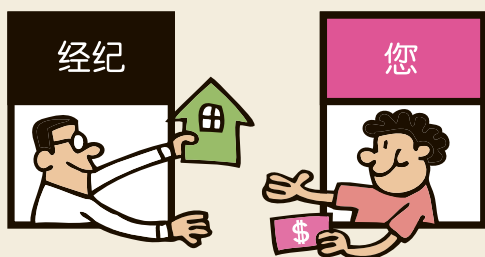
什么是房地产代理协议？

- 您和房地产经纪公司所签署，以保障双方利益的合同
- 用于新加坡住宅买卖或租赁交易
- 从房地产代理理事会网站 www.cea.gov.sg 下载协议书

您的经纪必须：

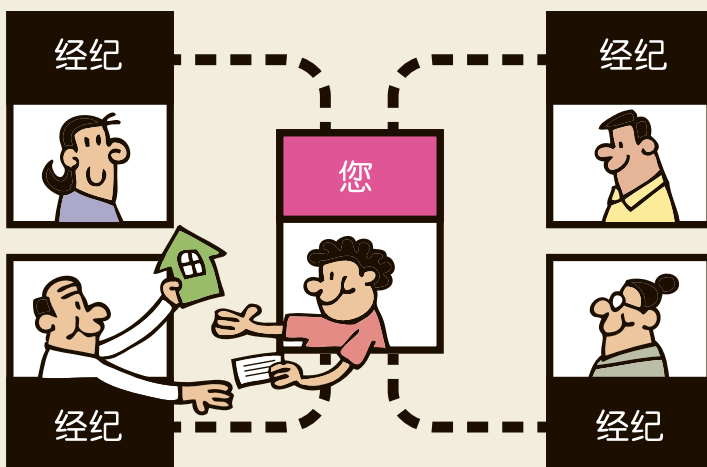
- 根据与您讨论的结果准备协议书
- 跟您解释协议内容
- 给您足够时间仔细阅读协议内容，之后才签约
- 在您签署协议后，尽快给您副本

独家协议



- 委任一名经纪处理交易，最长达三个月，完成交易后支付佣金
- 经纪以独家方式受聘，将可以投入资源和时间办理您的房地产交易事宜
- 如果您在代理期限内，自行或通过另一名经纪完成房地产交易，您仍然有义务支付佣金给您所独家委任的经纪

非独家协议



- 委任数名经纪帮您购买、出售或租赁产业
- 事先通知每名经纪他的工作范围，以避免工作重叠而浪费资源
- 您有义务支付佣金给帮您完成交易的经纪
- 如果有超过一名经纪曾经介绍成交的一方给您，您得澄清哪一名经纪应该获得佣金

选择哪类协议取决于您的需求和偏好。

维护您的权益

根据房地产代理法令，经纪不能进行双重代理、处理交易款项或从事与放贷相关的活动。

1) 不得进行双重代理

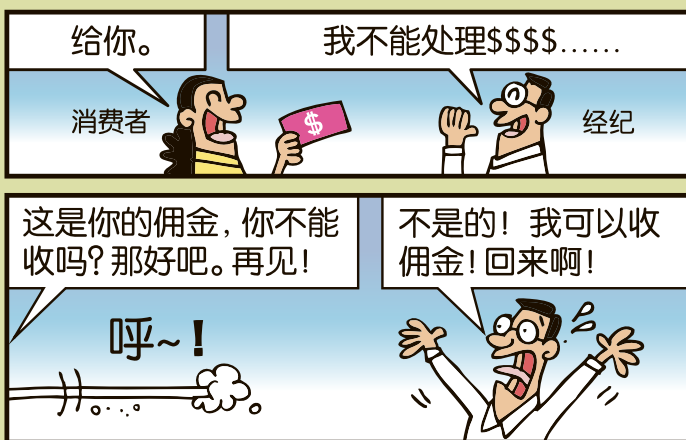


经纪：

- 不能在同一项交易中，同时代表买卖双方或租户和业主
- 不得向客户收取佣金，同时向另一方的经纪收取联合代理费
- 可以在客户的同意下，帮另一方处理文件，但不能为此收取服务费用

适用于所有房地产交易，包括住宅、商业产业及工业厂房

2) 不得处理交易款项



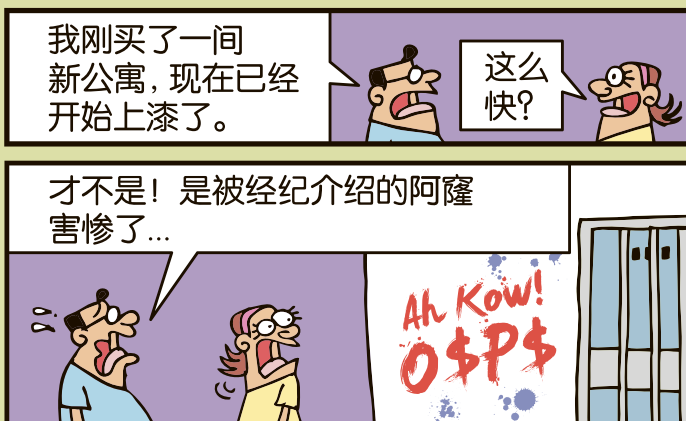
在下列情况下，经纪不能帮助或代表任何一方处理交易款项：

- 出售或购买任何在新加坡的房地产
- 租赁政府组屋

交易款项的例子：

- 买卖交易 – 选购权费、首期付款、印花税、按柜金及销售所得款项
- 租赁交易 – 租赁按柜金、及每月租金
- 估价费和佣金不是交易款项

3) 不得转介给放贷公司



经纪不得：

- 转介放贷公司给客户
- 接受放贷公司的转介，替借贷人卖房子
- 泄露客户的个人资料给未经授权的人，包括放贷公司

有效地解决纠纷

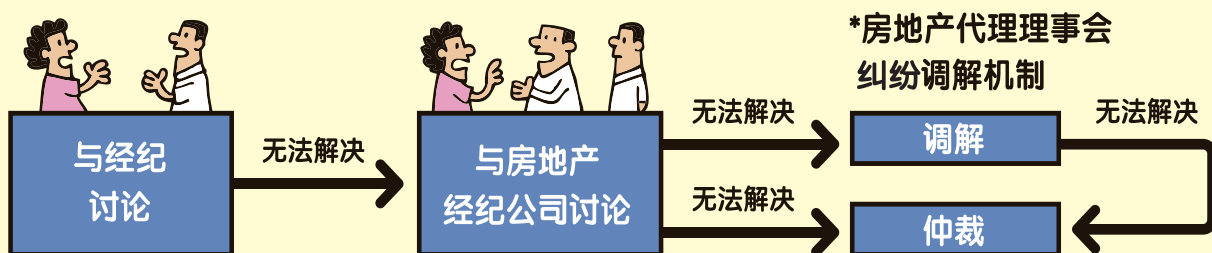
常见的投诉



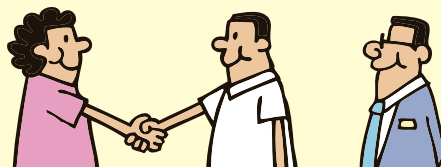
- 经纪不专业或服务欠佳
- 广告具误导性信息或未经业主同意就为产业进行广告宣传
- 经纪行为不当

与经纪发生纠纷怎么办？

消费者可以通过调解或仲裁或两者都用，来解决和经纪关于与服务费的合同纠纷。



*已签署指定的房地产代理协议的消费者可以使用



房地产代理理事会如何处理投诉

房地产代理理事会着手调查下列投诉：

- 合法的房地产经纪公司和房地产经纪作业不当
- 疑违法进行房地产代理工作的公司及人士

如果投诉属实，房地产代理理事会将会展开调查，并采取行动。

若要举报，请到房地产代理理事会网站 (www.cea.gov.sg) 填妥投诉表格。

- * 房地产代理理事会无法处理业主与租户，或买方与卖方之间的纠纷。
- * 对于犯罪行为的指控，如欺诈和诈骗，房地产代理理事会将会转交给警方处理。