

Real  
Estate  
Council  
Alberta

reca.ca

# 房屋卖方 指南



## 阿尔伯塔省房地产委员会

### 我们是谁

阿尔伯塔省房地产委员会 (RECA) 负责制定、规范和执行房地产、抵押贷款经纪、物业管理和共管公寓管理执照的标准。我们致力于维护公众利益和保护消费者，以中立、公正的态度为消费者提供有关阿尔伯塔省房地产行业的信息，并与持牌经纪人倾力合作。





# 做好准备

在将您的房屋挂牌出售之前，您可以先做一些准备工作。

## 1. 准备文件：您需要向潜在买方出示某些文件。

- 房地产报告 (RPR)：在阿尔伯塔省，除非买方另有同意，否则卖方必须在交易完成前，向买方提供一份带有市政合规证明的 RPR。RPR 是由阿尔伯塔省土地测量师准备的一份法律文件，其中详细说明了房产边界以及与房产边界相关的改善（结构）。如果您现在已经拿到 RPR，您可以作出一份法定声明或宣誓，表示这份 RPR 内容准确，并且房产状态与 RPR 出具日期之时相同，然后附上签名。如果房产状态发生变化，则您必须提供经过更新的 RPR 和市政合规证明，才能证明房产符合市政法规。如果您需要更新您的 RPR，请联系阿尔伯塔省土地测量师。我们建议您首先考虑联系为您提供先前这份 RPR 的测量师。文件中应该包含了其联系信息。
- 共管公寓文件：共管公寓买方可以将审查共管公寓文件作为购买条件之一。共管公寓文件涉及共管公寓公司的运作情况，可以帮助买方确保共管公寓公司财务稳定、管理良好、房产维护得当。共管公寓文件包括但不限于：
  - 公司章程
  - 储备基金分析
  - 储备基金规划
  - 财务报表（储备基金和经营基金）
  - 董事会会议记录
  - 年度股东大会记录
  - 保险凭证

如果您没有上述要求的文件，请联系您的共管公寓管理公司，如果公司实行自我管理，则请联系共管公寓公司的董事会成员。

## 2. 了解市场状况：

- 买方市场 — 房产供过于求。买方通常能够以低价购置房产。
- 卖方市场 — 房产供不应求。买方通常会出高价抢购房产。
- 平衡市场 — 房产供给与买方的购房需求达到平衡。

- ## 3. 租户权利：
- 您需要在任何人进入房产的 24 小时前通知租户。无论前去查看房产状况的房地产持牌经纪人服务于您还是买方，这一点都始终适用。如果您与租户签订的租约有固定期限，并且您计划在租约到期前出售房产，则需要提前三个月通知租户。如果您有任何疑问，请参阅[《住宅租赁法案》](#)或联系阿尔伯塔省服务部。





4. 未偿抵押贷款：对于可转让抵押贷款，您可以将未结清的欠款转移到您的另一处房产，包括利率。对于可承继抵押贷款，买方可以承继您的未偿抵押贷款，包括利率和期限。如果您的抵押贷款为可承继抵押贷款，贷方可能会要求买方满足当前抵押贷款的条款和条件，才能承继您的未偿抵押贷款。如果您未将抵押贷款转移到另一处房产，并且当前抵押贷款尚未到期，您将被处以罚款。罚款金额有时可能高达数千美元，通常是三个月的利息，或者抵押贷款的贷方采用利差法 (IRD) 计算的结果，以金额较高者为准。IRD 计算非常复杂，需要计算您抵押贷款的利率和贷方当日收取抵押贷款的利率之间的差额。我们建议您向贷方索要一份支付报表，并查看该报表的到期日期。
5. 税务影响：如果您的房产不是加拿大税务局定义的主要住所，可能会对您产生重大税务影响。我们建议您咨询注册税务师或会计师，以了解出售房产对您税务状况的影响。从 2016 纳税年度开始，加拿大公民必须在所得税中申报其主要住所的出售情况。



## 找到您要合作的持牌经纪人

您可以找一个您信任的房地产持牌经纪人，为您解答问题、设定合适的挂牌价格、推销房产，在整个过程中提供指导，并帮助您谈成交易。

### 核实经纪人是否持有执照

房地产持牌经纪人需要持有 RECA 执照，才能在阿尔伯塔省工作。对于您考虑合作的经纪人，在得知其姓名后，您可以使用 [reca.ca](http://reca.ca) 上的“[查找持牌经纪人](#)” (Find a Licensee) 工具，以确保其执照真实有效。

### 浏览 RECA 网站

我们建议您了解一下您想要合作的持牌经纪人是否受过处分。我们在 [reca.ca](http://reca.ca) 上发布了所有处分决定。

### 考察几位住宅房地产持牌经纪人

对您考虑合作的几位经纪人进行考察，以确保他们拥有足够的经验、背景和知识来帮助您完成购买或销售。您也可以让他们提供推荐信，并让他们知道您准备从多位经纪人中挑选合作伙伴。

您可以提出以下问题：

- 你从事这一行多久了？
- 你去年为多少个卖方提供了代理服务？
- 你会为我提供哪些服务？
- 你主要负责哪些区域的业务？
- 你是否专门经营某些类型的房产？
- 你会如何推销我的房屋？
- 你会如何处理多重要约？
- 你会如何向我传达买方的要约？
- 与你的竞争对手相比，你有哪三个主要优势？
- 对于相关事宜，我是和你的团队沟通，还是直接和你沟通？

- 你的提成怎么算？
- 你的服务费用是多少？
- 你是否与我单方面合作，而不是同时代理买卖双方？
- 你会如何处理利益冲突？
- 你会如何与我沟通情况？
- 你会同时为多少个客户提供服务？
- 房地产持牌经纪人可能也有问题要问您。这些问题可能包括：
  - 您为什么要出售房屋？
  - 您希望在多长时间将房屋售出？
  - 您是否计划购买新房？

在您选定您要合作的房地产持牌经纪人后，对方首先应该向您提供 [RECA 的《消费者关系指南》](#)（以下简称“指南”）。房地产持牌经纪人必须向其合作的消费者提供该指南，并与之讨论相关事宜。该指南将帮助您了解您与房地产持牌经纪人之间的法律关系，以及有关三种法律关系类型的详细信息。房地产持牌经纪人还将请您签署一份确认书，表示您确认已阅读该指南、与其讨论了相关事宜，并且您的问题得到了满意的解答。





# 书面服务协议

在阿尔伯塔省，作为住宅房地产持牌经纪人的客户，您需要与其签订一份书面服务协议。书面服务协议可以帮助房地产持牌经纪人更加清晰、自信地与客户沟通以下事宜：

- 双方之间的关系
- 经纪人将提供的服务
- 双方的义务和责任
- 同意收集、使用和分发客户的个人信息
- 佣金的计算方法或为持牌经纪人提供报酬的方式

在签署书面服务协议之前，您可以就其中的具体条款与经纪人进行协商，如果您不同意或不理解协议中的任何条款，则您不应该签署协议。

虽然所有条款都可经协商，但您的房地产持牌经纪人并不一定会愿意协商。

如果您的房地产持牌经纪人承诺提供某些服务，请将其添加到书面服务协议中。请务必确保您理解您所签署的协议内容，并且对此没有异议。

## 填写卖方代理协议（代售协议）

书面服务协议就是卖方代理协议，也称为代售协议。该协议中涵盖了有关挂牌的详细信息，包括挂牌价格、保留项/清除项、交房日期，以及您和房地产持牌经纪人各自的责任和义务。

设定挂牌价格非常重要。虽然您可能会参考同街区类似房产的售价，或者以您计划购买新房的售价为底价，在心里预设一个价格，但您仍然可以听听房地产持牌经纪人的建议，因为他们拥有更多工具和信息，可以帮助您设定一个合适的价格。

其中一个工具就是比较市场分析 (CMA)。CMA 是指房地产持牌经纪人使用最近售出的类似房产的数据，为您的房产估计出一个合适的挂牌价格。

您可以全权决定挂牌价格，房地产持牌经纪人只负责提供定价建议，帮助您在最短的时间内以最高的价格售出房产。如果价格定得太高，买方可能会望而却步，但如果价格低于市价，对您来说又将是一笔不划算的交易。

## 住宅测量标准 (RMS)

阿尔伯塔省的房地产持牌经纪人必须使用 RMS 来描述住宅物业的面积。

RMS 规定了可以包含在测量面积内的物业部分，是一种用于表示房产地面以上部分面积的一致方法。



## 卖方代理协议 — 其他考虑因素

**遗产继承权：**在阿尔伯塔省，如果您为已婚男性，但您的妻子并非房产证上的登记所有者，您可能需要其同意才能出售房产。非房产登记所有者的已婚女性对丈夫的遗产享有继承权，有权阻止房产的出售。签订卖方代理协议需要征得配偶同意，您的房地产持牌经纪人将为您提供更多信息。

**交房日期：**您可以指定一个具体的首选交房日期，或者在协议中注明该日期可由双方协商确定。但是，即使您指定了交房日期，买方也可能会在要约中对该日期提出异议。您可以自行决定是否要与其协商交房日期。

**附属/独立设施：**附属设施是指在不破坏房产的情况下无法从中移除的物品，或者通过管道、螺丝、螺栓或钉子与房产物理连接的物品。除了代售协议或买方购房要约中明确指定为清除项的物品外，所有附属设施均应留在房产内。

此类设施包括：

- 食物垃圾处理机
- 软水器
- 厨柜
- 嵌入式家电
- 中央吸尘系统
- 车库开门器

独立设施是指可移动的物品。通常情况下，在与买方交接产权之前，卖方应将所有独立设施搬离房屋。

此类设施包括：

- 墙壁挂饰
- 局部地毯
- 挂钩式窗帘
- 中央吸尘系统的配件
- 车库开门器的遥控器
- 可移动的厨房中岛台

在代售协议或买方购房要约没有明确指定保留项或清除项的情况下，卖方通常应该将附属设施留在房产内，将独立设施搬离房屋。如果买方想要将保留某个独立设施作为购买条件，比如车库开门器或中央吸尘系统的配件，则需要将其列入购房要约。作为卖方，如果您确定要接受某个买方的要约，则必须同意保留该设施。如果您不愿意保留该独立设施，请在还盘中向买方予以说明。

**保留项/清除项：**保留项是指随房屋一同出售的物品，清除项是指交房时不包含的物品。保留项和清除项可由您和买方共同协商。

准确记录任何不确定的情况。在代售协议和任何要约/还盘中，具体说明保留项和清除项。



潜在物质缺陷：潜在物质缺陷是指即使经过合理注意检查也无法发现的缺陷。此类缺陷可能会：

- 使房产具有危险或潜在危险
- 使房产不宜居住

根据法律规定，卖方及其房地产代理人必须向潜在买方披露任何已知的潜在物质缺陷。在符合阿尔伯塔省标准的卖方代理协议中，您会被问及是否了解任何潜在物质缺陷。请务必诚实回答此问题。

污名化房产：“污名化”一词是指房产的某些状况或特征让人感觉不祥，或让买方降低或打消购买欲望，但其无关房产的物理状况或特征。这些污名可能包括：

- 房产内发生过自杀或死亡事件
- 房产是某起重大案件的犯罪现场
- 房产地址中含有被认为不祥的数字
- 房产内发生过闹鬼事件

由于污名化特征不属于潜在物质缺陷，您不需要向潜在买方披露相关信息。并非所有买方都会在意这个问题。买方或买方代理人也许会向您询问房产可能存在的污名化特征。您不一定要回答这个问题，但如果您选择回答，请务必坦诚相告。如果您拒绝回答，买方将自行决定是否愿意在没有这些信息的情况下继续交易。







### 利益冲突

利益冲突是指房地产持牌经纪人的利益与您的利益出现实际或明显不相容的情况，比如：

- 您的房屋正在出售，而买方是您房地产持牌经纪人的亲戚
- 您的房屋正在出售，而您的房地产持牌经纪人有意购买
- 您的房地产持牌经纪人为您房产的买方提供代理服务

房地产持牌经纪人有义务避免利益冲突，并及时向您披露出现的任何利益冲突。

### 经纪人交易

经纪人交易是一种用于处理特定利益冲突类型的方法，即您的房地产持牌经纪人同时为您和您房屋的潜在买方提供代理服务。通过这种方法，房地产持牌经纪人可以在一笔交易中同时服务于买卖双方。

在经纪人交易中，您的房地产持牌经纪人将担任交易协调人，以公平、客观和公正的态度对待您和买方。房地产持牌经纪人不再绝对忠诚于您或买方。

如果您和买方同意进行经纪人交易，则双方必须签署一份买卖双方代理协议表，结束经纪人与您和买方的独家代理关系，并明确列出有关房地产持牌经纪人、买方和您之间新关系的条款。

除非您提供书面知情同意，否则在发生利益冲突的情况下，您的房地产持牌经纪人不得向您提供服务。

### 要约和协商

在完成销售之前，您会收到买方的要约，甚至还有可能需要与其进行协商。

在开始接收要约之前，与您的房地产持牌经纪人谈谈您想要如何考虑要约，以及希望买方以何种方式发出要约。您是否可以随时接受要约？您是否希望同时审查所有要约？您是否允许买方代理人当面向您提供购房要约？

虽然房地产持牌经纪人会在这个过程中为您提供指导，但您也可以自行了解一下要约的各个方面，这样对您会有帮助。



# 条款

条款是指买卖双方在购房合同中商定的细节。如果买方的购房要约中包含一项条款，而您接受了其要约，即表示您接受该条款。常见条款包括：

交房日期：买方正式拥有所购房产的日期。

保留项和清除项：保留项是指买方希望包含在购买交易中的物品，通常包括电器、安全系统等。清除项是指不包含在购买交易中的物品，例如配套窗帘杆或电视支架等，这些物品会在交房前被卖方从房屋中搬离。请仔细审查买方购房要约中的保留项/清除项，因为这些内容可能与您在挂牌信息中说明的情况不同。

要约有效期/到期时间：如果买方在其购房要约中注明了到期日期/时间，则您需要在该日期/时间前作出回应或还盘。如果您未采取任何行动，要约就会过期，而买方不一定会延长有效期或提交新的购房要约。如果您认为到期日期/时间过于紧迫，使您无法认真考虑要约，请向您的房地产持牌经纪人申请延期。

交房前检查：如果您同意买方提出的交房前检查条款，在获得房产所有权前，买方将有机会与其房地产持牌经纪人一起到现场查看房产状况。



## CONNECT WITH US



202, 1506 11 Avenue SW,  
Calgary, AB T3C 0M9



Phone (403) 228-2954  
Toll-free 1-888-425-2754  
Fax (403) 228-3065



[www.reca.ca](http://www.reca.ca)



[info@reca.ca](mailto:info@reca.ca)



[@RECA](https://twitter.com/RECA)