

房地产竞拍买家指南

住宅与乡村房地产拍卖

在新南威尔士州，您必须先向销售代理提供姓名与住址，并出示身份证明，方可在住宅和乡村房地产拍卖会上参与竞拍。代理商将把您的详细个人资料添加到竞买人记录中，而您将在拍卖会上获得一个竞买人号码牌。登记参加拍卖会并不表示您一定要出价，这仅仅表示您拥有出价的权利。

哪些人需要登记？

如果您是与他人（如配偶或伴侣）联合竞拍房产，则只需登记其中一人的信息即可。

如果您是为他人或公司竞拍，请务必登记，并向代理商出示能够证明他人或公司委托您代为竞拍的授权书。如果您是通过电话代表他人竞拍，亦适用于本条规定。

如果您是为他人竞拍，则授权书中必须包含委托人的姓名、住址和身份证明（如驾驶执照）号码。

如果您是为公司竞拍，则授权书必须使用公司抬头信纸，该公司的澳洲商务号码(ABN)将作为身份证明添加到竞买人记录中。

身份证明

请您在登记时出示由政府或金融机构颁发、显示您姓名和住址的身份证件或文件，例如：

- 驾驶执照或实习驾驶执照
- 车辆登记文件
- 市政费缴纳通知单。

如果您无法提供上述身份证明，也可以同时出示两份带有您姓名和住址的文件，以兹证明。

其中一份文件必须带有您的姓名，且由政府或金融机构等颁发，例如：

- 护照
- 澳洲医疗保险卡
- 可在ATM/Eftpos上使用的银行卡
- 信用卡或商店会员卡
- 出生证明
- 公民身份证件。

另一份必须带有您的地址，例如：

- 生活缴费账单（如煤气费、电费、电话费）
- 房地产租赁协议
- 显示您住址的法定声明。

什么时候登记？

在拍卖会开始之前，您可以随时向销售代理进行登记，比如在看房时，或者在拍卖会当天。

即使您已预先登记个人信息，在拍卖会当天仍须向代理商出示身份证明。然后代理商会给您一个竞买人号码牌。

如何完成登记？

代理商会把您的姓名、住址和身份证号码添加到竞买人记录上，如果您是为他人或公司竞拍，请登记他们的姓名、住址和身份证明等详细信息。代理商会给您一个竞买人号码牌，请您务必在每一次出价时举起号码牌。

在拍卖会上迟到了怎么办？

如果您在拍卖会开始之后才到场，并希望参与竞拍，请您马上找到代理商进行登记；如果您已预先登记过个人信息，请出示身份证明。

如果您要马上出价，请在登记后举手，让拍卖师知道您打算出价。

只要您拿到竞买人号码牌，拍卖师就会接受您的出价。拍卖会结束后，请把号码牌还给代理商。

保护您的隐私

代理商不得向任何人（包括房产业主）展示竞买人记录。只有新南威尔士州公平交易厅人士在获得授权的情况下才能查看竞买人记录。

代理商必须妥善保存竞买人记录，不得用于任何目的。

拍卖会规则

拍卖会必须遵守相关法律规定：

拍卖师会在拍卖前列出这些规定，供您查阅。拍卖会规则包括：

- 价高者得，但成交价不得低于任何规定的拍卖底价
- 拍卖师只能代表卖家出一次价
- 拍卖师必须在拍卖前声明自己可以代表卖家出一次价
- 拍卖师必须在出价之前，或出价之时，声明自己是在替卖家出价
- 拍卖师可以拒绝不符合卖家利益的出价
- 拍卖师无权接受逾期出价，亦即落槌成交后的出价
- 如果对出价产生争议，则拍卖师将作为唯一仲裁人作出最终决定
- 请中标买家尽快将个人姓名告知拍卖师。

成功中标

如果您成功中标，则必须当场签订购房合约并支付定金，通常为购买价的百分之十。拍卖成交后没有冷静期。

订立购房合约后，您的事务律师或财产律师将对房产进行方方面面的检查。然后，您的律师和卖家的法律代表将安排结算，届时，您将必须支付购房价格的余款。

虚假竞价和串通竞价

在拍卖会上提出虚假竞价属违法行为。

房地产卖家有权委托拍卖师代表自己出价。但在卖家出价时，拍卖师必须声明该出价为卖家出价。

如果您为卖家提出虚假报价，则可能遭到起诉，并被处以最高5.5万澳元的罚款。而要求您出价的房产卖家也可能被处以最高5.5万澳元的罚款。如果代理商和拍卖师也牵涉其中，同样可能被处以最高5.5万澳元的罚款。

与他人串通干扰拍卖会上的自由和公开竞价亦属违法行为。违反者将被处以最高5.5万澳元的罚款。

共同所有人及遗嘱执行人

共同所有人、遗嘱执行人、管理人或他们的竞拍代理人，可在下列情况中多次出价竞购所拍卖的房地产：

- 拍卖会规则明文允许
- 拍卖师在拍卖开始前如实声明该等情况
- 拍卖师在拍卖开始前公布任何共同所有人、遗嘱执行人、管理人或他们的竞拍代理人所持有的竞买人登记号码。