

竞拍指南 | 新南威尔士州公平贸易厅

住宅及农村房产拍卖

如果您希望参与新南威尔士州的住宅和农村房产竞拍，必须向拍卖代理提供您的姓名和地址，并出示您的身份证明。您的详细资料将被拍卖代理记录在“竞拍人名录”中，而且，在拍卖会上您将得到一个竞标人编号。登记参加一场拍卖会并不代表您必须出价，您只是获得了出价权而已。

谁需要登记？

如果您与另一个人共同参与竞拍购买房产，例如与配偶或伴侣一起，只需要其中一人登记即可。

如果您是代表他人或一家公司参与竞拍，您不仅需要登记，还需要向拍卖代理出示用于证明您获授权参与竞拍的授权书。这也适用于您通过电话代表他人参与竞拍的情况。

如果您代表他人参与竞拍，授权书必须包括该人士的姓名、地址及其身份证明（如驾驶执照）上的号码。

如果代表一家公司参加竞拍，授权书必须使用该公司的信笺，且该公司的ABN（澳大利亚企业编号）将被记录在“竞拍人名录”中作为公司的身份证明。

身份证明

登记时，您必须出示由政府或金融机构颁发的载有您姓名和地址的卡片或文件，例如：

- 驾驶证或学车许可
- 车辆登记表
- 市政税单。

如果您没有此类身份证明，可以使用分别载有您姓名和地址的两份文件。

其中一个文件必须载有您的姓名，且必须由政府或金融机构颁发，例如：

- 护照
- 全民医疗保险(Medicare)卡
- ATM/Eftpos卡
- 信用卡或私标信用卡
- 出生证
- 公民资格证。

另一个文件必须载有您的地址，例如：

- 公共事业账单（如：天然气、用电、电话）
- 房地产租赁协议
- 载有您的地址的法定声明。

文件的认证副本不能作为身份证明。如果拍卖代理同意，可以通过电子方式出示身份证明文件，例如，通过电子邮件发送身份证明文件的照片或PDF文件。不允许通过视听链接出示文件，如手持文件出现在Zoom聊天中。

何时登记？

您可以在拍卖前的任何时候向拍卖代理登记，例如在您查看房产时，或者在拍卖当日。

如果您已经预先登记了，您仍然需要在拍卖当日向拍卖代理出示您的身份证明。然后，拍卖代理会给您分配一个竞拍人编号。

登记流程是怎样的？

拍卖代理会把您的姓名、地址和您身份证明的号码登记在“竞拍人名录”上，如果您是代表他人或一家公司参加竞拍，则拍卖代理还会记录他们的姓名、地址和身份证明等细节。然后，拍卖代理会给您分配一个竞拍人编号，在您出价时必须出示。

如果我参加拍卖会时迟到了怎么办？

如果您在拍卖会开始后才到达现场并希望参与出价，您需要迅速找到拍卖代理并进行登记，或者若您已经预先登记了，则只需出示您的身份证明。

如果您需要立即出价，请举手示意，让拍卖师知道您将会在登记后出价。

一旦您拿到竞拍人编号，拍卖师就可以接受您的出价。拍卖会结束后，请将竞拍人编号交还给拍卖代理。

您的隐私权

拍卖代理不允许向任何人展示“竞拍人名录”，包括房产的所有者。只有来自新南威尔士州公平贸易厅的授权人员才允许查看“竞拍人名录”。

拍卖代理必须安全地保存好“竞拍人名录”，不得将其用于任何目的。

拍卖条件

本次拍卖是在法律规定的具体条件下举行的。

拍卖师会在拍卖前将这些条件展示出来，以便您查阅。这些拍卖条件包括：

- 出价最高者为买家，但须遵守任何最低拍卖价要求
- 拍卖师仅有权代表卖家出价一次
- 拍卖前，拍卖师必须宣布其有权代表卖家出价一次
- 拍卖师必须在出价之前或在出价过程中宣布他/她是在为卖家出价
- 拍卖师可以拒绝不符合卖家利益的出价
- 拍卖师无权接受迟到的出价，即落槌之后的出价
- 如果某一出价出现争议，拍卖师是唯一的仲裁人，由其作出最终决定
- 竞拍胜出的受买人必须尽快将其姓名告知拍卖师。

拍卖可能采用任何方式进行，例如，线下进行或以电子方式进行。

竞拍胜出

如果您是胜出的竞拍人，您必须当场签署买卖合同并支付定金，定金通常是购买价格的百分之十。在拍卖会上购买房产时，您没有“冷静期”。

在交换合同后，您的房地产律师或过户师将对该房产进行各种信息搜索。然后，您的律师和卖家的法律代表将安排结算，届时您必须支付购买价格的剩余款项。

虚假出价和串通

在拍卖会上进行虚假出价是违法行为。

房产卖家有权要求拍卖师代表他们进行一次出价。当进行卖家出价时，拍卖师必须宣布其为卖家出价。

如果您为了卖家进行虚假出价，您可能会被起诉并被处以最高\$55,000的罚款。要求您虚假出价的房产卖家也可能被处以最高\$55,000的罚款，而如果拍卖代理和拍卖师参与合谋，也可能被罚款。

与人串通干扰拍卖会上的自由和公开竞价属于犯罪行为。此罪行可被处以最高\$55,000的罚款。

房产的共同所有人和遗嘱执行人

共同所有人、遗嘱执行人或管理人或者代表他们出价的人士，可以为购买该房产而进行多次出价，但条件是：

- 此行为在拍卖条件中有明确规定
- 拍卖师在拍卖会竞价开始前已宣布这一点
- 拍卖师在拍卖开始前宣布任何共同所有人、遗嘱执行人、管理人或代表他们出价的人士的竞拍人登记号。

[下一篇购买投资性房产](#)

<https://www.fairtrading.nsw.gov.au/housing-and-property/buying-and-selling-property/buying-a-property/bidders-guide>

16-02-23

除非另有说明，本网站的内容均依据《知识共享署名4.0国际许可协议》(Creative Commons Attribution 4.0 International License)获得授权。
如需查看该许可协议，请访问：<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

16-02-23