

了解双边代理 的风险

如果有执照的房地产专业人员在房地产交易里同时代表有利益冲突的两方，这称为“**双边代理**”。以下是双边代理一些例子：

- 一名房地产专业人员同时代表买家和卖家。
- 一名房地产专业人员同时代表两名不同买家，他们均有意购买同一物业。

房地产专业人员如要求您同意双边代理，您要仔细考虑风险。抽点时间阅读一下这些由BC省房地产委员会（Real Estate Council of BC）提供的重要消费者保障信息。

只代表您的利益的房地产专业人员所提供的专家意见，可帮助您稳妥地逐步完成房地产交易程序。我们促请您考虑一下，找这一类的代表。

您为什么会得到这份表格？

一名房地产专业人员要求您允许他在交易里同时代表您和另一名与您有利益冲突的人士。

如何使用这份表格：

把这些信息浏览一遍，有不清楚的地方请询问。消费者信息栏是可选的，您可以填写这些信息，以表明您已经与这位房地产专业人员讨论过这些信息了。

接下来会怎样？

您仔细阅读表格及填写可选的消费者信息栏之后，房地产专业人员也必须填写表格并签名

想了解更多有关这份表格及其他以房地产消费者为对象的信息，请浏览 www.recbc.ca。

几乎所有情况下的双边代理在BC省都是被禁止的

BC省的房地产专业人员不得进行双边代理，除非符合以下**所有**要求：

- 1 物业位于偏远的地方。
- 2 那个地方没有足够的房地产专业人员提供服务。
- 3 交易各方有不同的房地产专业人员是不切实际的（即是不可能的）。



必须得到所有客户同意，之后房地产专业人员才可提供双边代理。在考虑过风险之后，您是否想与房地产专业人员订立双边代理关系，由您来决定。您**绝非**一定要同意双边代理。

房地产专业人员得益于双边代理

房地产专业人员有经济诱因去从事双边代理。双边代理人通常会收取挂牌协议、买家协议或收费协议里列出的全部佣金或报酬。如果交易各方由不同的代理人代表，这些房地产专业人员通常会分享佣金。

双边代理与独家代理：比较两者的服务

双边代理限制了房地产专业人员与您分享信息及为您提供意见的能力。它使房地产专业人员无法按照您的最佳利益行事。

| 双边代理 当您由担任双边代理人的房地产专业人员代表时... | 独家代理 当您是房地产专业人员的唯一代理客户时... |
|---|--|
| <p>双边代理人不能为您提供意见，说您应该提出或接受什么购买价，或者您应该把什么条款纳入合约内，以保障您的利益，因为这些建议可能会损害他另一名客户的利益。</p> | <p>这位代表您的房地产专业人员必须百分百忠于您，事事以您的利益为先。</p> |
| <p>双边代理人在他要对您履行职责与他要对他另一名客户履行职责之间取得平衡。</p> <p>由于您的利益与另一客户的利益有冲突，这位代理人不可能履行他通常要对您履行的一切职责。</p> | <p>这位房地产专业人员必须避免有利益冲突。</p> |
| <p>双边代理人不能向您全面披露一切他所知的重要事实，因为这会有违他要为他另一客户的信息保密的职责。</p> <p>双边代理人可能会有他另一名客户的动机、想要的条款等信息，但他不能让您得知这些信息。</p> | <p>这位代表您的房地产专业人员必须全面披露一切他所知道的并可能会影响您作决定的事实。</p> |
| <p>双边代理人必须保护您的机密信息，以及他另一名客户的信息。</p> | <p>这位房地产专业人员必须保护您的机密信息。未经您许可，他不能透露您买/卖/长租/短租的动机、您愿意支付或接受的最低/最高价，或其他机密信息。</p> |

如果您目前未由房地产专业人员代表，您要考虑一下：

- 接受双边代理这种关系中房地产专业人员打了折扣的服务和职责，会给您带来好处吗？
- 在您的实际情况中双边代理是最佳选择吗？由另一名专业人员独立代表会不会是更好的选择？

如果您目前是由房地产专业人员代表，而他建议您改变代理关系，由独家代理转为双边代理，您要考虑一下：

- 作为双边代理人，您的房地产专业人员一定会大幅减少对您履行的职责和提供的服务。您希望别人这样代表您吗？
- 在这样的情况下有更好的选择吗？例如，要求他继续担任您的独家代理人或者由另一名专业人员代表您？

其他选择

您是否想与房地产专业人员订立双边代理关系，由您来决定。您**绝非**一定要同意双边代理。

您的其他选择包括：

- 如果您已经由房地产专业人员代表，您可以告诉他，您不接受双边代理，您希望他继续担任您的独家代理人。
- 找另一名房地产专业人员代表您。
- 选择做无代理方。（注意：无代理是有风险的——因此要确保自己将获知这些风险。）
- 选择由另一名专业人员在交易里做代表，例如律师。

如果您选择双边代理

在审核过这些信息及考虑过风险之后，如果您想与房地产专业人员订立双边代理关系，他应该给您一份双边代理书面协议。**在签订双边代理协议之前，要考虑一下寻求法律意见。**

如果您是无代理方，而代表另一方的房地产专业人员谋求与您订立双边代理关系，您在签署双边代理协议之前，不应该让对方得知任何机密信息。在您签署这样的协议之前，这位房地产专业人员无义务保护您的机密信息，并且必须把一切重要信息传达给他当前的代理客户。您的信息可能会被人利用，以致您的利益受损。

这是根据《房地产服务法》(Real Estate Services Act)第5-17节向您做出的披露。

说明

这份表格旨在确认，已经完全向您说明了与有执照的房地产专业人员订立双边代理关系的风险，您明白那些风险的存在。

消费者：请填妥以下可选的各栏，以表明您收到了这些消费者保障信息。

房地产专业人员：填妥并签名，以表明您已向房地产消费者做此披露。立即把这份表格交到经纪行。

Mandatory Real Estate Professional Confirmation

I confirm that I have given the consumer:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about how dual agency benefits real estate professionals.
- information stating that they do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement signed by my managing broker that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

I confirm that I have:

- attached a copy of the signed statement from my managing broker to this form.

Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage: _____

This disclosure is made in respect of a property located at:

Optional Consumer Confirmation

I confirm that the real estate professional gave me:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about dual agency benefits real estate professionals.
- information that explained that I do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement, signed by the real estate professional's managing broker, that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

第4页(共5页)

I understand that:

- If I enter into a dual agency relationship, I will be giving up my right to the real estate professional's undivided loyalty.
 a real estate professional acting as a dual agent cannot give me advice that could harm their other client's interests.
 I should consider obtaining legal advice before entering into a dual agency agreement with a real estate professional.

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Statement of Brokerage

THIS SECTION MUST BE COMPLETED BEFORE THIS DISCLOSURE IS PRESENTED TO THE CONSUMER.

I am satisfied that the criteria set out in section 5-17(1) of the Rules made under the Real Estate Services Act are met in this case.

- The real estate is in a remote location. [Attach an explanation of how you reached this conclusion.]
 The location of the real estate is underserved by licensed real estate professionals. [Attach an explanation of how you reached this conclusion.]
 It is impracticable for the parties to be provided with trading services by different real estate professionals. [Attach an explanation of how you reached this conclusion, including the alternatives to dual agency that you considered and the reasons those alternatives were rejected.]

Managing Broker Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage Name: _____

消费者隐私说明

房地产专业人员为您提供这份表格，是因为按照《房地产服务法》的规则（简称“规则”），他必须这样做。您不必在这份表格上提供姓名或签名。不过，与您打交道的房地产专业人员可能会要求您这样做，以便作为记录，显示他已按“规则”要求为您提供了这份表格。房地产专业人员会向其经纪行提供此表格的副本（包括您提供的任何个人信息，例如姓名或签名）。BC省房地产委员会是负责监管房地产专业人员的机构，该机构可能会审核这份表格，以监督合规性。

在BC省房地产委员会收集和使用您的个人信息方面，您如有任何问题，请联系：
Privacy Officer, Real Estate Council of BC, 900-750 West Pender Street, Vancouver, BC, V6C 2T8;
电话：604.683.9664 或免费长途电话：1.877.683.9664; 电邮：privacy@recbc.ca

请注意：

在签订双边代理书面协议之后，该经纪行必须立即向BC省房地产委员会提供此披露表格的副本。可发送到 forms@recbc.ca