

买房流程指南（悉尼 / NSW）

Buyer's Process Guide

委托 Raystone 作买家代理，从选盘到交钥匙的 8 步：

- 1. 委托签约：签买家代理协议(法定披露费用与利益冲突)，启动身份核验(KYC)。
- 2. 需求梳理：区域、预算、房型、时间线、自住 / 投资，排优先级。
- 3. 选盘 + 市场分析：在售 + off-market；可比成交、估值区间、区域走势。
- 4. 看房 + 尽调：building & pest、公寓 strata report、产权、规划分区、朝向；合同转律师审。
- 5. 议价 / 拍卖代举牌：私约谈判或拍卖现场全权代举牌(NSW Class 1)。
- 6. 交换合同：协调律师 / 过户师交换、付定金(通常 10%)。
- 7. 冷静期：住宅私售一般 5 个工作日(退出罚 0.25%)；拍卖成交无冷静期。
- 8. 交割：交换后通常 4 – 6 周，贷款结清、过户、交割前验房、交钥匙。

费用（悉尼行情，供参考）

买家代理常见：按成交价 1.5% – 3%，或固定费(约 A\$5,800 起、拍卖代举牌约 A\$1,000 起)，另有 A\$2k – 5k 聘用金从总费扣。Raystone 收费对齐行业平均、无隐藏费用，签约前一次说清。

English summary

As your buyer's agent in NSW, Raystone runs the full process: engagement + KYC, brief, search (on- and off-market), inspections and due diligence, negotiation or auction bidding, exchange (usually 10% deposit), the cooling-off period (generally 5 business days for private treaty; none at auction), and settlement (typically 4–6 weeks). Fees: ~1.5–3% of price or fixed (from ~A\$5,800; auction bidding from ~A\$1,000), plus a A\$2k–5k retainer deducted from the total. General information only, not legal advice.

Raystone 为 MHC Capital Pty Ltd 注册经营品牌 · NSW 房产牌照 10156189 · 电话 0499 987 789 · hello@raystoneproperty.com · raystoneproperty.com

本文件为一般信息、非法律 / 财务意见。个案以适用法律及你的具体情况为准，正式合同请以你的律师 / 过户师提供的版本为准。This document is general information only, not legal advice.

版本 2026-08 · Version Aug 2026