



# 马萨诸塞州联邦

## 房地产经纪人和销售员注册委员会

<http://www.mass.gov/ocabr/licensee/dpl-boards/re/>

### 对于马萨诸塞州强制性持牌人与消费者之间关系的披露

#### 此文件并非合同

本信息披露是由本信息披露中所列的房地产持牌人提供给您的，您在此的身份为消费者。

#### 持牌人必须向消费者提供本通知的时间：

所有房地产持牌人都必须在与您讨论具体住宅物业的第一次个人会谈时向您出示本表格。如果您和持牌人之间没能亲自会面，那么在持牌人与消费者签订合同之前必须以电子方式或其他方式提交此表格。住宅地产的定义是：带有一至四个单元打算用作居民住宅的建筑物的土地，或购买或出售用于建造一或两个单元打算用作居民住宅的建筑物的土地。如果这种关系发生任何变化，则必须在当时就要提供并完成额外的信息披露。

#### 消费者的信息和责任：

如果您是买方或卖方，您可以聘请持牌人作为您的代理人向您提供建议、协助以及代表您行事。持牌人可以代表您作为卖方（卖方代理人）或代表您作为买方（买方代理人）或可以作为协调人为您提供协助。

所有房地产持牌人，无论其与消费者的工作关系如何，都必须依法诚实、准确地介绍房地产，并披露房地产中已知的重大缺陷。

房地产持牌人的职责并不能免除消费者保护自身利益的责任。如果您需要关于法律、税务、保险或土地勘测方面的建议，您有责任去向这些领域的专业人士进行咨询。房地产持牌人不会也不能进行房屋、含铅涂料或防虫的检查，也不进行对化粪池系统、湿地或环境的评估工作。

请不要以为房地产持牌人只为您工作，除非您们已在协议中达成这种工作关系。

有关房地产关系的更详细的定义和描述，请参阅本披露的第 2 页。

卖方或买方在收到此披露后，即意味着其被告知下面提到的房地产持牌人将作为一个：

请选一项并在格中打叉： 卖方代理人  买方代理人  协调人

如果上面选中了卖方或买方代理人，则持牌人必须填写以下部分：

请选一项并在格中打叉：

非指定机构

下面列出的房地产公司或企业以及所有其他附属代理人也作为下述某方的代理人进行工作

卖方  买方

指定机构

仅此处提到的持牌人代表下述某方

卖方  买方（指定卖方代理机构或指定买方代理机构）。在这种情况下，与下列公司或企业有关联的任何其他代理人并不代表您，并且可能在您的房地产交易中代表另一方。

通过在下面签名，本人，房地产持牌人，承认此信息披露已提供给此处所述的消费者：

持牌人签名	持牌人的打印姓名	执照号码	<input type="checkbox"/> 经纪人 <input type="checkbox"/> 销售员	今天的日期
房地产经纪公司名称	经纪公司执照号码			
消费者签名	消费者的打印姓名		<input type="checkbox"/> 买方 <input type="checkbox"/> 卖方	今天的日期
消费者签名	消费者的打印姓名		<input type="checkbox"/> 买方 <input type="checkbox"/> 卖方	今天的日期

☐如果消费者拒绝签署此通知，请在此格中打叉。

## 代理机构所代表的类型

### 卖方代理人

卖方可以聘请房地产持牌人作为卖方的代理人，来销售卖方的物业。这意味着房地产经纪人代表着卖方，卖方即是客户。代理人对卖方客户负有绝对忠诚、合理谨慎、披露、服从合法指示、保守机密和会计的责任。代理人必须将卖方的利益放在首位，并尝试通过协商获得卖方客户可接受的价格和条款。卖方可授权次级代理人，代表其向买方推销其物业，但卖方应该了解，房地产代理或次级代理的不当行为可能会导致卖方因此承担法律责任。

### 买方代理人

买方可以聘请房地产持牌人作为买方的代理人来购买物业。这意味着房地产经纪人代表买方，买方即是客户。代理人对买方客户负有绝对忠诚、合理谨慎、披露、服从合法指示、保守机密和会计的责任。代理人必须将买方的利益放在首位，并尝试通过协商沟通来获得买方客户可接受的价格和条款。买方也可授权次级代理人，代表其购买物业，但买方应该了解，房地产代理或次级代理的不当行为可能会导致买方因此承担法律责任。

### (非代理) 协调人

当房地产持牌人担任协调人时，持牌人将协助卖方和/或买方达成协议，但在交易中并不代表卖方或买方。协调人以及与协调人有关联的经纪人，有责任向卖方和买方诚实和准确地介绍所有房地产，披露已知的重大缺陷，并有责任说明资金情况。除非另有约定，协调人没有义务对从卖方或买方收到的信息进行保密。如果卖方和/或买方明确同意，经被代表的人的书面同意的情况下，可以将协调人关系变更为卖方或买方的客户关系。

### 指定的卖方和买方代理人

房地产持牌人可以由另一名房地产持牌人（任命或指定代理人）指定为买方或卖方的代表，前提是买方或卖方明确同意该指定。一旦如此指定，房地产持牌人就成为了该买方或卖方的代理人，该买方或卖方则成为了该代理人的客户。指定代理人对买方客户或卖方客户负有绝对忠诚、合理谨慎、披露、服从合法指示、保守机密和会计的责任。代理人必须将客户的利益放在首位，并尝试通过协商沟通来获得客户可接受的价格和条款。除非客户另有约定，否则与同一公司有关联的其他持牌人不得代表客户。如果指定代理人在同一笔交易中指定另一名代理人代表卖方，并指定一名代理人代表买方，那么指定代理人则成为了双重代理人。因此，双重代理人就不能完全履行卖方或买方代理人所要求的忠诚、充分披露、服从合法指示的义务。只有您指定的代理人才能代表您的利益。在确定潜在交易之前，您必须要提供对指定代理人的书面同意书，但在任何情况下，同意书的提交时间都不得在晚于签署购买或出售住宅物业的时间。该同意书必须包含马萨诸塞州房地产经纪人和销售员注册委员会（简称“委员会”）条例中规定的信息。指定代理人的同意书样本可在委员会网站 [www.mass.gov/dpl/re](http://www.mass.gov/dpl/re) 上获取。

### 双重代理

房地产持牌人可以在交易中同时作为代表买卖双方的双重代理人，但必须得到卖方和买方的明确和书面的知情同意文件。双重代理人应在卖方和买方的任何利益冲突方面保持中立。因此，双重代理人不能完全满足卖方或买方代理人所要求的忠诚、充分披露、服从合法指示的义务。然而，双重代理人仍然负有对重要信息保密以及对资金进行核算的义务。在确定潜在交易之前，必须提供对双重代理人的书面同意书，但在任何情况下，同意书的提供时间都不得晚于签署购买或出售住宅物业的书面协议的时间。该同意书必须包含马萨诸塞州房地产经纪人和销售员注册委员会（简称“委员会”）条例中规定的信息。双重代理人的同意书样本可在委员会网站 [www.mass.gov/dpl/re](http://www.mass.gov/dpl/re) 上获取。