



## 纽约州房东与租户披露表

### 本表并非合同

纽约州法律要求房产房东和租户的持照不动产代理人告知其潜在房东和租户他们之间代理关系的性质以及所产生的权利和义务。本披露表将帮助您处理与不动产经纪人及其销售代理的关系时做出明智的选择。

在整个交易过程中，您可能会收到不止一份披露表。法律可能会要求协助进行交易的每位代理人都向您提供一份披露表。不动产代理人是指有资格向您提供不动产相关建议的人员。

如果您需要法律、税务或其他方面的建议，请咨询相关领域的专业人员。

### 有关房产代理关系的披露

#### 房东代理

房东代理是指房东聘请的代表房东利益的代理人。房东代理会以房东可以接受的租金和条款，为房东的公寓或住房寻求租户。房东代理对房东负有但不限于以下信托义务：合理注意、绝对忠诚、保密、完全披露、遵从和账目义务。房东代理不代表租户的利益。房东代理的义务受代理人与房东之间协议的具体规定约束。在与租户协商的过程中，房东代理应：**(a)** 在履行代理人的义务时采取合理的技巧和给予适当的注意；**(b)** 确保诚实、公正和诚信；**(c)** 披露代理人所知悉的，对房产价值或吸引力有重大影响的所有事实（法律另有规定的除外）。

#### 租户代理

租户代理是指租户聘请的代表租户利益的代理人。租户代理会以租户可以接受的租金和条款代表租户协商公寓或住房的租赁事宜。租户代理对租户负有但不限于以下信托义务：合理注意、绝对忠诚、保密、完全披露、遵从和账目义务。租户代理不代表房东的利益。租户代理的义务受代理人与租户之间协议的具体规定约束。在与房东协商的过程中，租户代理应：**(a)** 在履行代理人义务时采取合理的技巧和给予适当的注意；**(b)** 确保诚实、公正和诚信；**(c)** 披露代理人知悉的，不符合代理人对租户信托义务的，可能对租户履行房东房产租赁合同的能力和/或意愿有重大影响的所有事实。

#### 经纪人代理

经纪人代理是指与卖房代理人或租户代理人合作或由其聘请的（但不得为卖房代理人或租户代理人所在的公司工作），协助卖房代理人或租户代理人为其房东或租户寻找房产进行出租或租赁的代理人。经纪人代理与租户或房东没有直接关系，租户或房东也不能直接向经纪人代理下达指示。因此，租户和房东对经纪人代理的行为不承担任何替代责任。卖房代理人或租户代理人向经纪人代理下达指示，因此卖房代理人或租户代理人对经纪人代理的行为负有责任。

#### 双重代理

如果租户和房东均给予知情书面同意，不动产经纪人可以同时代表租户和房东。在双重代理的情况下，代理人将无法对房东和租户承担完全的信托义务。代理人的义务同样受代理人与租户和房东之间协议的具体规定约束。担任双重代理的代理人必须向房东和租户明确说明自己同时在代理另一方。代理人还应解释双重代理可能的影响，包括在同意双重代理关系后，房东和租户即放弃了代理人对其绝对忠诚的权利。在同意双重代理前，房东和租户应仔细考虑双重代理关系可能的后果。房东或租户可通过在本披露表中进行标示来预先对双重代理给予知情同意。

#### 指定销售代理的双重代理

如果租户和房东提供了书面的知情同意，双方委托人和作为双重代理代表双方的不动产经纪人可指定两名销售代理分别代表租户和房东。销售代理受不动产经纪人监管。获得租户和房东的知情同意后，指定的租户和房东销售代理将在房东与租户的协商过程中分别作为代表和维护租户和房东利益的代理人。指定的销售代理不能对房东或租户承担完全的信托义务。指定的销售代理人必须说明，与双重代理一样，他们也不能提供绝对忠诚。在同意此类代理前，房东或租户应仔细考虑双重代理关系可能的后果。房东或租户可通过在本披露表中进行标示来预先对指定销售代理的双重代理给予知情同意。

# 纽约州房东与租户披露表

本表为此人向我提供 \_\_\_\_\_ 所属公司 \_\_\_\_\_  
(持照经纪人正楷姓名) (公司、事务所或经纪机构名称)

其是代表下列人员的持照不动产经纪人：

- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 房东 (选择下面的关系) | <input type="checkbox"/> 租户 (选择下面的关系) |
| <input type="checkbox"/> 房东代理         | <input type="checkbox"/> 租户代理         |
| <input type="checkbox"/> 经纪人代理        | <input type="checkbox"/> 经纪人代理        |
|                                       | <input type="checkbox"/> 双重代理         |
|                                       | <input type="checkbox"/> 指定销售代理的双重代理  |

如要预先对双重代理或指定销售代理的双重代理给予知情同意，请在下方标明：

- 对双重代理人给予知情同意  
 对指定销售代理的双重代理给予知情同意

如在上面所标的是指定销售代理的双重代理： \_\_\_\_\_ 在本次交易中被指定  
代表租户； \_\_\_\_\_ 被指定代表房东。

(我) (我们) \_\_\_\_\_ 确认已收到本披露表的副本：

{ } 房东和/或 { } 租户签字：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_