

附件

广州市住房和城乡建设局关于使用房屋状况说明书的通知

(征求意见稿)

各区房屋行政主管部门、市房地产中介协会、市各房地产中介服务机构，各有关单位：

为贯彻落实《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）文件精神，进一步加强房地产中介行业管理，保护交易各方当事人的合法权益，根据《广州市房地产中介服务管理条例》《房地产经纪管理办法》以及《广州市房屋交易监督管理办法》等相关规定，现就我市使用《房屋状况说明书》工作通知如下：

一、在我市全面使用《房屋状况说明书》。房地产中介服务机构促成二手房交易的，应当通过存量房网上交易系统制作《房屋状况说明书》。

二、《房屋状况说明书》包括两部分。第一部分房屋信息核验情况，由存量房网上交易系统自动生成。第二部分共13项，第1-12项的信息内容由卖方提供，卖方对其真实性负责。交易当事人要求房地产中介服务机构对《房屋状况说明书》中第1-12项内容进行核实的，房地产中介服务机构应

做尽职调查，如有无法核实的事项，应当予以书面说明。第13项由房地产中介服务机构提供。

三、房地产中介服务机构接受卖方出售房屋的委托之前，应当查核卖方身份证明文件、房地产权属证明文件等资料，通过存量房网上交易系统与卖方签订《房地产中介服务合同》，并制作《房屋状况说明书》，由卖方、房地产中介服务机构及经纪人员签章（或通过“穗好办”APP电子签章）确认后，才能发布房源信息。房地产中介服务机构在向买方推介房源时应出示《房屋状况说明书》，买方签名确认。

四、房屋行政主管部门将对房地产中介服务机构使用《房屋状况说明书》的情况进行检查，如发现房地产中介服务机构未按规定向交易双方当事人说明房屋状况的，房屋行政主管部门或违法行为发生地的镇人民政府和街道办事处将依据《广州市房地产中介服务管理条例》第二十九条、《房地产经纪管理办法》第三十五条等法律法规查处，违法失信行为通过信用广州网和相关信息平台向社会公示，并按照《广州市公共信用信息管理规定》进行处理。

本通知自2025年5月1日起施行，有效期5年。《广州市住房和城乡建设局关于使用房屋状况说明书的通知》（穗建规字〔2020〕10号）同时废止。

附件：1.房屋状况说明书

2. 《房屋状况说明书》制定流程

广州市住房和城乡建设局

2025 年 月 日

附件 1

房屋状况说明书

打印时间：

编号：

重要说明

一、本房屋状况说明书第一部分的内容是由存量房网上交易系统自动生成的房源核验信息。在房屋交易过程中，房屋的抵押、查封等状况可能发生变动，买卖双方达成交易签订买卖合同前，房地产中介服务机构应再次核验信息。

二、本房屋状况说明书第二部分内容的第 1-12 项的房屋状况由卖方负责说明；第 13 项房屋图片由房地产中介服务机构负责说明。

三、除本房屋状况说明书所列内容外，买卖双方如有其它事项要求房地产中介服务机构协助查核的，应另行约定，房地产中介服务机构应积极协助买卖双方进行查核，并将查核结果制作书面说明。

第一部分

房源核验信息

不动产单元号：

不动产权证号：

登记字号：

房屋坐落：

土地使用面积/用地面积：

规划用途：

房屋性质：

房屋结构：

所在层：

总层数：

建筑面积：

专有建筑面积/套内面积：

分摊建筑面积：

竣工时间：

建筑时间：

是否存在共有情形：

是否存在抵押权登记情形：

是否存在查封登记或者其他限制处分的记录：

是否存在房屋居住权登记情形：【无】【有，

。】

重要提示：在房屋交易过程中，房屋的抵押、查封等状况可能发生变动，买卖双方达成交易签订买卖合同前，房地产中介服务机构应再次核验信息。

第二部分

1. 建筑时间: 【_____年】【无】
2. 共有权情况: 【无】【共同共有, 共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】
【按份共有, 卖方占有_____, 共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】
3. 房产已持有年限: 【未满2年】【满2年未满5年】【满5年】
4. 【是】【否】唯一物业
5. 其他抵押情况: 本房屋【是】【否】存在产权查册表记录以外的抵押借贷情形。
6. 【是】【否】房改房 【是】【否】已购买公摊面积 【是】【否】按成本价购房
7. 租赁情况: 【不带租赁合同】
【带租赁合同, 承租人放弃优先购买权, 合同到期时间: _____年____月____日】
8. 户口挂靠情况: 【无】【有】
9. 学位占用情况: 【无】【有, 入读时间和学校名称_____。】
10. 物业维修基金缴交情况: 【无】【有】, 物业管理服务费: _____元/平方米
11. 卖方是否独家委托: 【是】【否】, 广州市房地产中介服务合同编号: _____
12. 卖方放盘价: _____元, 金额大写: _____
13. 房屋图片 (房屋所在楼栋外观图):

房地产中介服务机构已对房屋状况进行了查册, 并对上述第二部分_____项信息进行了核实, 对上述第二部分_____项信息没有核实。

房地产中介服务机构签章:

日期: _____年____月____日

房地产中介服务人员签名:

日期: _____年____月____日

卖方签名: _____

日期: _____年____月____日

买方签名: _____

日期: _____年____月____日

附件 2

《房屋状况说明书》制定流程

(中介机构促成)

