

# 加州卖房披露文件检查表

## 挂牌前先整理什么

帮助卖家提前整理房屋状况、维修记录、改建许可、自然灾害、HOA 和其他常见披露资料

1

房屋资料

2

已知问题

3

维修改建

4

灾害环境

5

HOA 文件

6

挂牌前复核

### 这份 PDF 适合什么时候使用？

- 准备卖房时：先把零散资料集中起来，不要等到买家催文件。
- 填写披露文件前：逐项回忆房屋历史、已知问题和维修记录。
- 正式挂牌前：与经纪人确认仍需补充的表格、报告和地方性要求。

01

## 先理解：披露不是“写得越少越安全”

卖房披露的核心，是把自己实际知道的房屋状况、历史问题和可能影响买家决定的事项，如实、清楚地整理出来。不要猜测，不要隐瞒，也不要把不确定内容写成已经确认的事实。

在常见的加州住宅交易中，卖家通常需要配合填写房屋状况披露文件。具体适用表格、豁免情形和地方性要求，会随房屋类型、位置和交易方式不同而变化，应由经纪人、经纪公司或律师根据实际交易确认。

### 一句话原则

已知问题要披露；不确定的问题要标记并进一步核实；新发现的重要变化要及时告诉经纪人，不要等买家自己发现。

## 这份检查表怎么用

阶段	建议动作
准备挂牌	先整理产权、HOA、维修、改建、保险、租赁和房屋设备资料。
填写表格	根据自己的实际知识逐项回答；不理解的问题先询问，不要凭印象随意填写。
收到新信息	挂牌后发现漏水、维修、邻里、保险或其他新情况，应尽快通知经纪人并确认是否需要更新披露。
交付买家	让经纪人确认披露包是否完整、是否需要第三方报告以及是否存在地方性文件。

### 重要提醒

这份 PDF 是挂牌前整理工具，不是法定表格，也不能替代经纪人、律师、检查师、自然灾害披露服务商或其他专业人士的判断。

02

## 先建立一个“卖房资料文件夹”

把资料提前集中起来，填写披露时会轻松很多。没有的文件不需要硬凑，但要记录哪些内容需要向 HOA、承包商、保险公司或相关部门继续索取。

1

### 房屋基础信息

地址、APN、建造年份、房型、面积、土地面积、车位和房屋类型。

2

### 产权与持有方式

产权人姓名、信托、共同持有、继承、离婚或其他可能影响签字的安排。

3

### 维修与检查记录

屋顶、水管、电箱、空调、白蚁、漏水、霉菌、地基和其他报告。

4

### 改建与设备资料

加建、车库改造、ADU、太阳能、泳池、热水器、空调和大型设备。

5

### HOA 与社区资料

HOA 联系方式、月费、特别收费、违规通知、租赁限制和现有文件。

6

### 保险与税费资料

保险理赔、特殊税费、Mello-Roos、转让费和其他持续费用。

## 基础资料追踪

- 产权人姓名与签字人已确认
- 最近房产税单已保存
- 维修发票与检查报告已集中
- 保险理赔记录已回忆并整理

- 房屋地址与 APN 已核对
- 现有贷款与留置权情况已整理
- 改建、设备与许可资料已集中
- HOA 联系方式已确认（如适用）

### 建议做法

建立一个电子文件夹，再按“产权、房屋状况、维修、改建、HOA、保险、税费、租赁”分成子文件夹。披露不是一次填完就结束，后续收到新资料时仍可继续补充。

## 房屋状况：按空间逐项回忆已知问题

常见的房屋状况披露文件会涉及建筑结构、设备、缺陷和环境事项。下面这份清单不是法定表格，而是帮助卖家在填写前先把事实想清楚。

### 屋顶、外墙与排水

- 屋顶年龄、维修、更换或漏水记录。
- 外墙、屋檐、窗边和阳台是否曾进水。
- 排水沟、院子积水、挡土墙或坡地问题。
- 车道、人行道、围栏、露台是否损坏。

### 地基、结构与室内

- 裂缝、沉降、倾斜、门窗难开关。
- 天花板水迹、霉味、墙体修补和反复出现的问题。
- 地下室、爬行空间、车库或储藏区问题。
- 白蚁、木腐、害虫或相关处理记录。

### 水、电与暖通设备

- 水管材质、漏水、堵塞、低水压和下水问题。
- 电箱、线路、插座、跳闸和升级记录。
- 热水器、空调、暖气和通风设备状况。
- 维修、保修和已知需要更换的设备。

### 厨房、浴室与附属设施

- 水槽、浴缸、淋浴间、马桶和橱柜渗漏。
- 随房屋出售的电器是否正常。
- 泳池、SPA、壁炉、烟囱、凉棚、储物棚。
- 太阳能、电动车充电器、软水或净水设备。

### 不要只看“现在有没有问题”

过去发生过、修过但可能影响买家判断的问题，也要整理。最好保留报告、发票、照片和承包商资料，避免只靠口头描述。

## 需要继续核实的事项

---



---



---



---

04

## 房屋历史：维修、保险、纠纷和反复问题

买家关心的不只是房子今天的外观，还会关心过去发生过什么。挂牌前先把重要历史整理出来，再由经纪人判断需要如何写入披露包。

### 维修与理赔记录

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 屋顶漏水、修补或更换记录  | <input type="checkbox"/> 水管漏水、排水或下水道记录 |
| <input type="checkbox"/> 白蚁、木腐或害虫处理记录  | <input type="checkbox"/> 霉菌、潮湿或水灾处理记录  |
| <input type="checkbox"/> 地基、挡土墙或坡地维修记录 | <input type="checkbox"/> 电箱、线路或设备升级记录  |
| <input type="checkbox"/> 保险理赔、拒赔或修复记录  | <input type="checkbox"/> 火灾、烟熏或其他灾害记录  |

### 邻里与使用情况

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 边界、围栏、车道或通行争议  | <input type="checkbox"/> 噪音、邻里或公共区域纠纷     |
| <input type="checkbox"/> 地役权、共享设施或出入口问题 | <input type="checkbox"/> 房屋是否曾出租或短租       |
| <input type="checkbox"/> 是否存在租客、租约或押金   | <input type="checkbox"/> 是否收到政府、HOA 或邻居通知 |
| <input type="checkbox"/> 是否有尚未解决的维修要求   | <input type="checkbox"/> 是否存在正在处理的争议或诉讼   |

#### 不要凭感觉判断“这不重要”

对买家是否会在意、是否属于应披露事项有疑问时，把事实告诉经纪人或律师，由专业人士判断。不要因为问题已经修过、金额不大或发生时间较早就自行省略。

### 补充备注

---

---

---

05

## 改建、许可、ADU 和固定设备

改建项目通常是卖房披露中最容易遗漏的部分。即使工程是前任屋主做的，只要你知道其存在，也应该先整理，再向经纪人说明。

建筑改动	ADU 与附属空间	固定设备
<p>先列出所有与原始格局不同的地方。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 房间加建或扩建</li> <li><input type="checkbox"/> 车库改造</li> <li><input type="checkbox"/> 封闭阳台或露台</li> <li><input type="checkbox"/> 拆墙、开门、改窗</li> <li><input type="checkbox"/> 厨房或浴室重做</li> <li><input type="checkbox"/> 屋顶、外墙或结构工程</li> </ul>	<p>不要只写“后院屋”，要确认用途和文件。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 独立 ADU</li> <li><input type="checkbox"/> 附属 ADU / JADU</li> <li><input type="checkbox"/> 车库转换空间</li> <li><input type="checkbox"/> 储物棚、工作室或客房</li> <li><input type="checkbox"/> 是否出租或曾出租</li> <li><input type="checkbox"/> 许可、图纸与检查记录</li> </ul>	<p>确认哪些设备随房出售，是否存在租赁或贷款。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 太阳能系统</li> <li><input type="checkbox"/> 储能电池</li> <li><input type="checkbox"/> 电动车充电器</li> <li><input type="checkbox"/> 泳池与 SPA</li> <li><input type="checkbox"/> 软水、净水设备</li> <li><input type="checkbox"/> 安防、摄像头或智能设备</li> </ul>

### 建议集中保存的文件

- Permit 编号、图纸或检查记录
- 设备说明书与保修资料
- ADU 许可和使用资料
- 承包商合同与发票
- 太阳能购买、贷款或租赁文件
- 近期维修前后照片

#### 不知道有没有 Permit，怎么办？

不要猜。先把你知道的施工时间、范围和承包商资料写下来，再与经纪人讨论是否需要向城市或县政府查询。不同地区的记录和要求可能不同。

06

## 自然灾害与周边环境：不要只看房屋内部

加州自然灾害披露（Natural Hazard Disclosure，常写作 NHD）会涉及特定灾害区域。实际交易中，卖家或经纪人经常会使用第三方报告服务，但第三方报告不代表其他披露义务自动消失。

### NHD 常见区域项目

1

#### 洪水风险

FEMA 特殊洪水风险区域，以及水坝失效可能淹没区域。

2

#### 山火风险

High 或 Very High Fire Hazard Severity Zone，以及特定野地火灾风险区域。

3

#### 地震断层带

Earthquake Fault Zone，需根据官方地图和报告确认。

4

#### 地震相关危险区

Seismic Hazard Zone，可能涉及滑坡或土壤液化。

### 还应回忆哪些周边事项

- 是否靠近机场、铁路、高速公路或工业用途
- 是否位于坡地、峡谷、排水通道或易积水区域
- 是否收到防火、植被管理或灾害相关通知
- 是否存在明显噪音、气味或交通影响
- 是否知道土壤、地下水或环境污染问题
- 是否存在特殊税费、评估或地区通知

#### 第三方 NHD 报告怎么处理？

保存完整报告，并把你自己实际知道的特殊情况另外告诉经纪人。第三方报告适合处理地图类信息，但不能替代你对房屋和周边已知事实的披露。

07

## 山火风险区：挂牌前单独做一次检查

如果房屋位于 High 或 Very High Fire Hazard Severity Zone，披露要求和买家的保险关注度都会更高。加州现行法律对特定房屋设置了额外山火信息披露要求。

### 2025 年 7 月起需要特别注意

对于适用的高或极高山火风险区住宅，若房屋建于 2010 年以前，现行法律要求披露低成本防火改造清单，并说明卖家持有期间是否完成其中项目。具体适用性应由经纪人根据房屋地址和交易确认。

## 先整理这些事实

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 房屋是否位于 High 或 Very High FHSZ | <input type="checkbox"/> 房屋建造年份是否早于 2010 年 |
| <input type="checkbox"/> 屋顶材料是否清楚                     | <input type="checkbox"/> 屋檐、通风口和防飞火情况是否清楚  |
| <input type="checkbox"/> 房屋 5 英尺范围内是否有可燃材料            | <input type="checkbox"/> 雨水槽是否有金属或不可燃盖板    |
| <input type="checkbox"/> 是否有防火改造、清理或检查记录              | <input type="checkbox"/> 是否收到植被管理或整改通知     |

## 卖家文件夹中可保存

- 防火改造发票、施工照片、检查报告和整改记录。
- 保险公司或地方政府发出的相关通知。
- 如曾取得最终检查报告，保存完整副本或取得副本的位置。
- 关于屋顶、通风口、窗户、雨水槽和近屋植被处理的资料。

### 保险询价也会影响买家的决定

披露资料不等于保险承保结论。房屋进入市场前，卖家可以先了解买家可能遇到的保险难点，方便提前准备事实资料。

## 公寓、联排别墅和 HOA：尽早索取文件

出售 HOA 社区内的公寓、联排别墅或其他 Common Interest Development 房产时，卖家需要向买家提供一组 HOA 相关资料。不要等进入 Escrow 后才开始找文件。

### 常见 HOA 文件项目

- CC&Rs、Bylaws 和 Operating Rules
- 年度预算、储备金和财务资料
- HOA 保险摘要
- 当前月费、特别收费和已批准调整
- 未付费用、罚款或违规通知
- 租赁限制或禁止出租条款
- 施工缺陷相关通知或和解资料
- 买家要求时的近 12 个月董事会会议记录
- 最近一次 Section 5551 检查报告
- HOA 管理公司与订购流程

#### 2026 年的新变化

加州 Civil Code Section 4525 自 2026 年 1 月 1 日起增加了一项文件：最近一次依 Section 5551 进行检查后出具的报告。实际是否适用于你的社区及应如何提供，应向 HOA、管理公司和经纪人确认。

### 为什么要提前订购

根据现行 Civil Code Section 4530，HOA 在收到书面请求后，应在 10 天内向业主或业主授权的接收人提供所请求的 Section 4525 文件。提前处理，可以减少买家审阅期内的等待和补件。

事项	日期	状态	备注
已确认 HOA 联系方式		<input type="checkbox"/>	
已提交书面文件请求		<input type="checkbox"/>	
已收到费用预估		<input type="checkbox"/>	
已收到完整文件包		<input type="checkbox"/>	

09

## 1978 年以前住宅：铅基油漆资料单独整理

联邦铅基油漆披露规则适用于大多数 1978 年以前住宅。挂牌前先确认房屋年份，并把自己掌握的铅基油漆相关资料集中保存。

### 卖家应准备的常见事项

- 确认房屋是否属于 1978 年以前住宅
- 整理现有检测、评估、维修或治理报告
- 确认合同或附件包含 Lead Warning Statement
- 与经纪人确认买家检测机会如何安排
- 整理已知铅基油漆或相关风险信息
- 确认买家将收到 EPA 指定资料
- 确认各方签署必要确认文件
- 保存已签确认文件副本

#### EPA 的核心要求

出售适用住宅时，业主要披露已知铅基油漆信息，提供现有记录和报告，向买家提供指定手册，加入警示文字和签署确认，并给买家检测机会。已签确认文件应按要求保存。

### 不要误解

- 披露规则不是要求卖家凭空证明房屋完全没有铅基油漆。
- 披露规则也不等于卖家必须自行检测或承担所有治理工程。
- 但卖家已经掌握的报告、记录和事实不能省略。
- 多户住宅还可能涉及公共区域或整栋评估记录，应交由专业人士确认。

#### 房屋年份不清楚时

不要直接跳过。先查询房屋记录，并让经纪人确认是否需要采用铅基油漆披露流程。

## 容易遗漏的小项目：安全、税费与特殊场景

很多卖家不是故意漏写，而是从来没有把这些零碎事项放到同一张清单上。下面项目是否适用，应由经纪人结合房屋类型和当地要求确认。

### 安全与设备

- 烟雾报警器是否正常，是否需提供合规声明。
- 热水器是否已按要求进行抗震固定。
- 窗户防盗栏是否存在，逃生释放装置情况如何。
- 泳池、围栏、门锁或其他安全设施是否需要说明。

### 税费与持续义务

- Mello-Roos、特别评估或债券摊还。
- 物业转让费或随产权转移触发的费用。
- 太阳能、设备租赁或贷款是否需转移或结清。
- HOA 未付费用、罚款、违规或特别收费。

### 出租与占用

- 是否有租客、租约、押金或尚未处理事项。
- 是否存在短租、房间出租或 ADU 出租。
- 是否需要处理租客通知、搬迁或地方规定。
- 是否有他人占用、借住或使用房屋。

### 产权与交易安排

- 信托、继承、遗产、离婚或共同持有。
- 未结清贷款、留置权、判决或产权问题。
- 卖家融资、回租或特殊交房安排。
- 需要律师、税务顾问或产权公司参与的事项。

### 先整理事实，再讨论处理方式

例如房屋仍有太阳能贷款、租客、未完成 Permit 或 HOA 违规通知，不代表一定不能卖。但应该尽早让专业人士知道，避免到 Escrow 后期才临时处理。

## 披露包文件追踪表

下面这张表用于追踪文件。并不是每套房子都需要全部项目，也不是所有表格都由卖家本人填写。请让经纪人根据交易确认最终清单。

文件或事项	已有	待索取	备注
房屋基础资料、税单与 APN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
产权、信托、共同持有或签字资料	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
房屋状况披露表格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
补充披露问卷或经纪公司要求文件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
NHD 自然灾害披露报告	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
山火风险区额外资料（如适用）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
维修发票、检查报告与照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
改建、Permit、ADU 与太阳能资料	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HOA 文件包（如适用）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
租客、租约与押金资料（如适用）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1978 年以前住宅铅基油漆资料（如适用）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
烟雾报警器与热水器固定相关确认	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
特殊税费、评估、转让费或持续义务	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
保险理赔、政府通知或 HOA 通知	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## 文件命名建议

建议使用“年份-月份-类别-简短说明”的格式，例如：2025-08-roof-repair-invoice.pdf。以后买家追问时，可以迅速找到原始记录。

## 挂牌前最后 7 天：按顺序复核

不要把所有问题留到签挂牌协议当天才处理。提前一周跑一遍，通常已经能看出哪些资料齐全、哪些地方还需要补件。

提前 7 天

### 建立文件夹，列出缺失资料

先整理产权、维修、改建、保险、税费和 HOA 资料。

提前 6 天

### 逐项回忆房屋状况与历史

把漏水、维修、设备、邻里、出租、通知和争议先写成事实清单。

提前 5 天

### 确认 Permit、ADU 与固定设备

列出改建、太阳能、设备租赁或贷款，并开始补资料。

提前 4 天

### HOA 房产尽快订购文件

确认管理公司、费用、订购流程和预计交付时间。

提前 3 天

### 确认自然灾害与山火资料

让经纪人确认是否需要 NHD、山火额外披露或其他地方性资料。

提前 2 天

### 与经纪人逐项复核

不要只发文件。把自己知道但没有文件支持的重要事实也说清楚。

挂牌前

### 确认仍需更新的事项

建立待办列表；挂牌后有新变化时，继续及时补充。

### 披露不是挂牌前做完就结束

挂牌后如果出现新的漏水、维修、保险、租客、HOA 或其他重要变化，应马上通知经纪人，确认是否需要向买家补充或更新文件。

## 一页打印版：挂牌前快速检查

房屋地址：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

### 房屋与历史

- 屋顶、漏水、排水和外墙
- 地基、裂缝、坡地和挡土墙
- 电箱、水管、热水器、空调
- 白蚁、霉菌、害虫和维修记录
- 保险理赔、灾害和政府通知
- 邻里、边界、噪音和争议
- 租客、租约、押金和占用情况

### 改建与设备

- 加建、车库改造和 Permit
- ADU、JADU 和附属空间
- 厨房、浴室和结构工程
- 太阳能、储能和设备贷款
- 泳池、SPA、壁炉和安防设备
- 随房出售设备已列清楚
- 发票、保修和照片已集中

### 区域与社区

- NHD 自然灾害资料
- 山火风险区额外资料
- 洪水、地震、滑坡或液化
- 特殊税费、Mello-Roos 或评估
- HOA 文件、费用和违规通知
- HOA 租赁限制和特别收费
- 周边噪音、交通和工业影响

### 交付前复核

- 房屋状况披露文件已确认
- 新发现情况已告诉经纪人
- 铅基油漆资料已确认（如适用）
- 烟雾报警器和热水器固定已核对
- 产权与签字人已确认
- 缺失文件已有负责人和日期
- 经纪人已完成最终复核

## 仍需处理

事项	负责人	完成日期

### 最终提醒

卖家披露的目标不是让房子显得完美，而是让买家在掌握重要事实后作出决定。资料越早整理，交易过程通常越顺。

## 官方资料入口与使用提醒

下面列出与本检查表有关的官方资料入口。法规、表格和地方要求可能更新；正式挂牌和交付披露文件时，应由专业人士按当前交易重新确认。

California Department of Real Estate: Disclosures in Real Property Transactions (RE 6)

<https://www.dre.ca.gov/files/pdf/re6.pdf>

California Civil Code: 住宅转让披露相关条文 (Article 1.5)

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displayText.xhtml?article=1.5.&chapter=2.&division=2.&lawCode=CIV&part=4.&title=4](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?article=1.5.&chapter=2.&division=2.&lawCode=CIV&part=4.&title=4)

California Civil Code Section 1103.2: Natural Hazard Disclosure Statement

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=1103.2](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=1103.2)

California Civil Code Section 1102.6f: 山火风险区额外披露

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=1102.6f](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=1102.6f)

California Civil Code Sections 4525 与 4530: HOA 转让披露文件

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=4525](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=4525)

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=4530](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=4530)

US EPA: 出售适用住宅时的铅基油漆披露要求

<https://www.epa.gov/lead/property-owner-what-am-i-required-do-if-i-am-selling-target-housing>

California Health and Safety Code: 烟雾报警器与热水器固定

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=HSC&sectionNum=13113.8](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=HSC&sectionNum=13113.8)

[https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?lawCode=HSC&sectionNum=19211](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=HSC&sectionNum=19211)

### 使用提醒

本资料仅供一般信息整理和挂牌前自查，不构成法律、税务、工程、保险或房地产经纪意见。不同房屋、城市、县、HOA 和交易方式可能适用不同要求。涉及具体交易时，请向经纪人、经纪公司、律师及相关专业人士确认。

## 自己的备注

---

---