Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	8
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	16
04	Art. 3.1: Property management	24
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	28
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	34
07	Art. 11: Administrative hearings	39
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	41
09	Rules Art. 3: Licensure	45
10	Rules Art. 4: Education	52
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	56
12	Rules Art. 11: Professional conduct	61
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	64
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	70
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	72
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	75
17	Supplement: Landlord-Tenant	80
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	81
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	82
20	Supplement: Property Tax	83
21	Supplement: Condominium and HOA Law	85
22	Supplement: Arizona Property Law	86
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	87
24	Supplement: Fair Housing	89

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 90

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 关键许可定义：经纪人、销售人员、联合经纪人

第 32-2101 条规定了核心许可类别。「经纪人」（未经修改）是指取得或需要取得经纪人执照的人。「房地产销售人员」是指代表持证经纪人行动、在经纪人定义范围内执行行为的自然人。「联合经纪人」是指由另一经纪人雇用的持证经纪人，除非另有规定，享有与销售人员相同的执照权限。「指定经纪人」是指被指定代表雇用实体行动或作为独资经营者的持证经纪人自然人。

- ✓ 联合经纪人持有经纪人执照，但由另一经纪人雇用，通常享有与销售人员相同的权限
- ✓ 指定经纪人必须是代表雇用实体行动或作为独资经营者的持证经纪人自然人
- ✓ 销售人员必须代表持证经纪人行动；经纪人代表他人行动以获取报酬

1.2 需要执照的房地产经纪人活动

「房地产经纪人」是指除销售人员外，为他人进行以下行为并获得报酬的人：出售、交换、购买、出租或租赁房地产；提供或协商此类交易；刊登财产；拍卖；期权交易；收取租金；以从事该业务的名义做广告；寻找客户；以及充当商业经纪人。报酬包括任何费用、佣金、薪金或其他有价对价，包括有条件或无条件的对价承诺。

- ✓ 为他人进行任何列举的经纪行为以获得报酬需要房地产执照
- ✓ 收取租金通常需要执照，除非无执照的文职人员现场收取租金并提供收据
- ✓ 报酬包括有条件的对价承诺，不仅限于实际支付的费用
- ✓ 附带销售的贷款协商是经纪行为，但根据第六编不包括抵押贷款经纪人

1.3 分块地产及分块地产商的定义

「分块地产商」是指任何提供或出租六个或以上地段、地块或分数权益于分块地产的人，或导致土地被分块的人，或承诺开发分块地产的人（不包括公共机构）。「分块地产/已分块土地」是指为出售或出租而被分块或拟被分块成六个或以上地段的已改善或未改善土地；包括股票合作社、共同促销计划地产和住宅共有公寓。不包括一年或以下的租赁权报价、36英亩或以上的地块、农业土地/公寓/商业空间的租赁、墓地地块和发生在10年或以上间隔的某些销售。

- ✓ 分块地产的门槛是六个或以上地段、地块或分数权益
- ✓ 36英亩或以上的地块被排除在分块地产定义之外
- ✓ 一年或以下的租赁权报价不构成分块地产
- ✓ 住宅共有公寓和共同促销计划地产被包括为分块地产

1.4 专员的调查权和传票权

第32-2108条授权专员可以主动或根据经过证实的书面投诉（强制性）对任何从事房产经纪人、销售员或开发商业务的人员的行为进行调查，并查阅与不动产转让、销售、租赁、使用或管理相关的账簿和记录。专员可以取证、查阅和复制文件、发放传票，并可向高等法院申请强制执行令。建立了认证和执法部门以履行调查职能。

- ✓ 专员必须根据经过证实的书面投诉进行调查，也可以主动进行调查
- ✓ 专员可以发放传票并申请高等法院发布强制执行令
- ✓ 调查涵盖与不动产交易和管理相关的账簿和记录

1.5 执业者指纹审查卡要求

第32-2108.01条要求每个执照申请人在获得和保有执照前，必须获得并向部门提交根据41-1758.03发放的有效指纹审查卡。部门在收到该卡之前，不得向原始申请人颁发执照。如果指纹审查卡被暂停，且基础定罪可能成为拒绝的理由，或执照持有人未能在收到通知后的五个工作日内证明已申请善意例外，部门可以暂停执照。这适用于原始房地产/公墓/会员露营销售人员/经纪人申请人、学校经营者以及某些有未审查犯罪记录的续期/公开报告申请人。

- ✓ 执照颁发或保有前必须获得有效的指纹审查卡
- ✓ 在指定情况下指纹审查卡被暂停时，部门可以暂停执照
- ✓ 执照持有人在收到通知后有五个工作日的时间证明已申请善意例外

1.6 商业经纪人定义

「商业经纪人」是指充当中介或代理人的房地产经纪人，在买卖企业或商业机会的交易中代表卖方或买方（或双方），其中房地产的租赁或销售是该交易的直接部分或附带部分。作为商业经纪人的行为符合房地产经纪人的定义。

- ✓ 商业经纪人必须是持证房地产经纪人
- ✓ 房地产销售或租赁仅需是交易的直接部分或附带部分

1.7 广告定义和豁免

「广告」是指通过出版、传播、展示、招揽或流通（口头、书面或广播）的任何方式尝试诱导任何人进入义务或获得本章所述土地权益的行为。广告不包括向新闻媒体提供的不收费的新闻稿（用于一般信息/公共关系），以及特定的股东通讯（年度报告、委托书、注册声明、证券招股说明书、房产报告、发售声明）。

- ✓ 广告涵盖旨在诱导人员获得指定土地权益的任何媒介
- ✓ 不收费的一般信息/公共关系新闻稿被排除在广告定义之外
- ✓ 特定股东通讯（例如委托书、招股说明书、房产报告）被排除

1.8 未细分土地的定义

「未细分土地」是指被分割或拟被分割成六块或以上的地块/地块，每块36英亩或以上但少于160英亩，或根据共同促销计划提供的土地（农业租赁除外）。如果在同一36至160英亩母地块内的前五次销售最早日期之后的10年或以上时间内出售，该地块也被视为第六块地块。

- ✓ 未细分土地是指每块36英亩或以上但少于160英亩的地块，数量为六块或以上
- ✓ 农业租赁被排除在未细分土地的定义之外
- ✓ 共同促销计划可以使地块符合未细分土地的定义

1.9 共同促销计划和协调行动

「共同促销计划」是指由个人或协调行动的团体为了销售或出租地块而实施的计划。如果土地由协调行动的人士提供，并且该土地相邻或以共同名称/单位的形式进行宣传，则无论每次提供的地块数量如何，该土地都应被推定为共同促销计划的一部分。总体规划社区内单独分割的细分地中的独立细分者不被视为根据共同促销计划提供合并地块。「协调行动」是指存在合作追求协调计划的证据。

- ✓ 由协调行动的人士以共同名称宣传并提供的相邻土地被推定为共同促销计划
- ✓ 总体规划社区内的独立细分者不会自动纳入共同促销计划

1.10 许可证、许可证持有人和许可证期限的定义

「许可证」包括章节要求的任何代理机构许可证、证书、批准、注册、公开报告、特许证或类似许可的全部或部分。「许可证持有人」是在当前期间获得许可证的人（对于 32-2153(A)，包括原始申请人）。「许可证期限」是指从原始颁发或续期开始至到期日期结束的两年期间。「非活跃许可证」是颁发给非活跃状态且不由经纪人聘用的许可证持有人的许可证。

- ✓ 许可证期限从原始颁发或续期之日起为两年
- ✓ 公开报告包含在许可证的法定定义内
- ✓ 非活跃许可证持有人不由经纪人或代表经纪人聘用

1.11 实体执业人类型和指定经纪人

「公司执业人」「有限责任公司执业人」和「合伙企业执业人」各自必须有一位指定经纪人：公司的一名高管、有限责任公司的一名自然人成员/经理，或合伙企业的普通合伙人，每位都须根据32-2125获得指定经纪人执业许可证。「雇用经纪人」是指根据32-2125(A)获得实体经纪人执业许可证的人，或作为唯一所有者是持证经纪人的独资经营企业的人。

- ✓ 每个实体执业人必须有一位根据32-2125持有执业许可证的自然人指定经纪人
- ✓ 有限责任公司的指定经纪人必须是自然人成员或经理
- ✓ 合伙企业的指定经纪人必须是普通合伙人

1.12 房地产部门的目的和专员监督

第32-2102条规定，本章由州房地产部门在房地产专员的指导下进行管理。该部门在管理本章中的目的是通过对亚利桑那州房地产行业的许可和监管来保护公众利益。

- ✓ 房地产部门在专员的指导下管理本章
- ✓ 既定目的是通过许可和监管来保护公众利益

1.13 专员的权力和职责

第32-2107条赋予专员管理该部门的权力，包括执行和贯彻该章程、采用官方印章、在州首府保持主要办公室以及开设分支办公室的权力。专员应采取必要的规则来执行该章程，并可以批准房地产买卖或租赁中使用的标准化法律表格，以确认其符合该章程和规则。专员还可以制作教育材料并举办研讨会。

- ✓ 专员应采取必要的规则来执行该章程
- ✓ 专员可以批准房地产买卖或租赁中使用的标准化法律表格
- ✓ 专员管理该部门，可以建立分支办公室

1.14 专员可能向申请人要求的附加信息

亚利桑那州第32-2108(C)条允许专员向申请人或持证人（包括实体高管、董事、成员、经理、合伙人、10%或以上的所有者/股东和控制人）要求附加信息。这可能包括先前的犯罪记录、有效的指纹许可卡，以及披露重罪/轻罪定罪、被拒/暂停/撤销的执照、被拒的公开报告、禁令、涉及欺诈或道德败坏的不利判决、破产申请以及参与受到此类处罚的实体的宣誓书。

- ✓ 专员可以要求提供犯罪记录、指纹许可卡和披露宣誓书
- ✓ 披露范围包括实体高管、控制人以及持有10%或以上股份的所有者/股东
- ✓ 申请人必须披露先前的处罚、禁令、欺诈判决和破产申请

1.15 非法限制性契约的已录证免责声明

第32-2107.01条要求专员在每个县执行并登记一份文件，声明基于种族、宗教、肤色、残疾状况或国籍的契约或限制的有效性和可执行性无效，宣布任何此类已登记的限制为无效。这不影响其他合法的契约、条件或限制。

- ✓ 基于种族、宗教、肤色、残疾或国籍的契约是无效的且不可强制执行的
- ✓ 专员在每个县登记免责声明，宣布此类限制无效

1.16 军事和环境已记录披露

第32-2113、32-2114、32-2114.01和32-2117条要求专员记录靠近军事机场/附属设施（承受增加的噪音和事故风险）、军事训练路线下方、受限空域下方和军事电子范围内的财产的披露。该部门还发布相关地图（32-2115）并提供地裂缝地图（32-2117）。根据第32-2117条，提供地裂缝地图书面披露或公开报告通知的分地块员/所有者/执业者不承担责任，尽管该披露不产生独立诉因。

- ✓ 军事机场附近披露警告噪音增加和事故风险增加
- ✓ 提供地裂缝地图披露保护分地块员/所有者/执业者免于责任
- ✓ 地裂缝和军事披露不产生独立诉因

1.17 开发商与开发定义

「开发商」是指以自己或他人的名义在开发项目中提供房产以供出售、租赁或使用的人；不包括仅限于列表列出房产的人。「开发」是指部门监管的任何房地产分割、拟议分割或使用方式，包括已分割/未分割土地、公墓、共有公寓、时间分享、会员营地和股份合作社。

- ✓ 仅限于列表列出开发项目中的房产的人不是开发商
- ✓ 开发广泛涵盖部门具有权限监管的所有房产类型

1.18 登记地址的定义

「登记地址」指以下任一地址：执业人员执业或受雇的地址；执业人员的住宅地址；或根据公司委员会注册的执业人员法定代理人的地址（仅当根据第32-2126条向部门提供法定代理人通知时）。

- ✓ 执业人员的登记地址可以是其营业地址、住宅地址或注册法定代理人的地址。
- ✓ 法定代理人选项仅在按照第32-2126条向部门提供通知时适用。

1.19 教育传递定义：远程学习和在线直播课堂

「远程学习」是指通过互联网以在线、计划性学习体验形式进行的继续教育或执业前教育，具有地理分离特征（同步或异步），不需要实时互动，使用自学进度或预录制平台。「在线直播课堂」以面对面或同步远程形式进行，允许学生通过直播方式远程观看和参与。「教育机构」是指提供满足执业许可证取得或续期教育要求学习机会的个人或实体。

- ✓ 远程学习不需要学生与讲师进行实时互动，采用自学进度模式
- ✓ 在线直播课堂可以采用面对面形式或通过直播方式的同步远程形式进行

1.20 房地产顾问委员会的组成和任期

第32-2104条规定了由州长任命的十人房地产顾问委员会，成员任期为六年，其中三名成员的任期于每个奇数年的1月31日期满。委员会成员包括具有住宅经验的经纪人/销售人员、商业和多家庭管理代表、一名代表分时度假/露营地/墓地的成员、一名代表分地块的成员、一名教育代表和三名与持证人无关的公众成员。成员不获得报酬，但可获得费用报销；任何一个县的成员不得超过五人同时任职。

- ✓ 委员会由州长任命的十名成员组成，任期为六年
- ✓ 十名成员中有三名必须是与持证人在第三亲等内无关的公众成员
- ✓ 委员会成员不获得报酬，仅获得费用报销
- ✓ 任何一个县的成员不得超过五人同时任职

1.21 房地产委员资格和任命

第32-2106条规定，委员由州长任命，并按州长意愿任职。候选人必须在房地产、产权保险或银行/抵押贷款经纪行业拥有至少五年的经验，加上三年的行政经验，并且在接受任命之日期不得拥有财务利益或作为任何房地产或经纪公司的经纪人/销售人员/代理人。

- ✓ 委员由州长任命，并按州长意愿任职
- ✓ 需要五年的行业经验和三年的行政经验
- ✓ 委员不得拥有任何房地产或经纪公司的财务利益或代理人身份

1.22 部门官员/员工利益冲突禁止规定

《亚利桑那州法典》第32-2110条禁止部门的任何官员或员工与房地产公司或房地产经纪公司有关联或直接或间接利益关系，以确保公正的监管。

- ✓ 任何部门官员或员工不得对房地产公司或经纪公司有利益关系
- ✓ 该禁止涵盖直接和间接利益

1.23 供水消费者教育要求

第32-2119条要求该部门发布信息，建议潜在购房者在购买前调查水的可用性，并提供水资源部门的链接，以获取适用于活跃管理区域外的定义（充足供水、不充足供水、由充足供水提供商服务的财产和无供水确定）。该部门还必须显示活跃管理区域外地区的当前地图。

- ✓ 该部门必须建议购房者在购买前调查水的可用性
- ✓ 根据第45-108.05条，供水定义适用于活跃管理区域外的地区

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 房地产许可证要求的豁免

A.R.S. 32-2121列出了无需房地产许可证的人员和活动。处理自有财产的业主、执行法律职责的律师、法院指定的破产管理人/受托人、信托契约受托人、政府员工和其他人员在不获得特殊报酬或不充当经纪人时可获豁免。理解这些豁免对于确定何时需要许可证至关重要。

- ✓ 出售/出租/管理自有财产的业主，如果不获得特殊报酬且其大部分活动不是经纪人的行为，则可获豁免
- ✓ 律师仅在执行律师职责时才获豁免；该豁免不允许以其他方式从事需要许可证的行为
- ✓ 根据信托契约出售的受托人、破产管理人和根据法院命令行动的破产受托人可获豁免
- ✓ 持有特定单笔交易授权委托书的人（不是作为进行房地产业务的方式）可获豁免
- ✓ 管理酒店、汽车旅馆或房车公园的人可获豁免，处理31天或更少住宿预订的人也可获豁免

2.2 经纪人和销售员所需的执照

A.R.S. 32-2122规定，在未首先获得执照的情况下，不得以房地产经纪人、销售员、公墓经纪人/销售员或会员露营经纪人/销售员的身份行动。任何为获得报酬（或期望获得报酬）而进行的行为，如果属于经纪人定义范围内，即构成持证行为，即使只是附带于交易。

- ✓ 经纪人定义中包含的任何为获得报酬或期望获得报酬而进行的行为都需要执照，无论是附带性的还是涉及整个交易
- ✓ 无执照人士仅在为执照持有人工作、代表执照持有人收款且在租金支付时提供收据的情况下，才可当面收取租金和相关费用
- ✓ 任何个人、公司、合伙企业或有限责任公司在未首先获得执照的情况下从事受许可活动均属违法

2.3 经纪人执照的经验资格

A.R.S. 32-2124 要求经纪人执照具有能力证明和特定经验。原始房地产经纪人申请人必须在申请前的五年内至少三年内是活跃的持证房地产经纪人或经纪人。

- ✓ 原始房地产经纪人执照在申请前的五年内至少需要三年的活跃持证经验
- ✓ 在前一年内被拒的执照（根据 32-2153）将使申请人失去资格；在前两年内被撤销的执照也会导致失去资格
- ✓ 在前五年内的同等活跃经验可以替代持证经验要求，由专员决定是否满意
- ✓ 在执照过期后一年以上重新申请需要满足所有当前教育和经验要求，并重新参加考试

2.4 持牌前教育要求

A.R.S. 32-2124(B)-(C)要求销售人员和经纪人申请人必须在认证的房地产学校完成至少90小时课堂（或同等）的批准课程，并通过考试。课程可以是现场课堂或远程学习，但考试必须由监考人员亲自监考。

- ✓ 销售人员和经纪人的持牌前课程要求在认证学校完成至少90小时课堂或同等课程
- ✓ 持牌前课程的考试必须是由监考人员亲自监考完成的考试
- ✓ 课程完成时间距申请不能超过10年，除非专员发现申请人具有同等的工作经验和教育背景
- ✓ 销售人员申请人必须另外完成6小时的房地产合同法和合同写作指导，包括起草练习

2.5 更新继续教育要求

A.R.S. 32-2130 允许通过提交申请、支付费用和提供继续教育证明进行及时更新：销售人员和副经纪人每24个月期间需要24小时，指定经纪人（以及根据32-2151.01(G)的副经纪人）每24个月期间需要30小时。

- ✓ 销售人员和副经纪人必须在每个24个月的执照期内完成24小时的继续教育学分
- ✓ 指定经纪人（以及根据32-2151.01(G)的副经纪人）必须在每24个月期间完成30小时的继续教育学分
- ✓ 公墓和会员露营经纪人/销售人员免除这些教育要求
- ✓ 如果在过期后一年内进行更新，过期后完成的继续教育小时数可以计入更新要求

2.6 住宅租赁代理人/现场经理豁免

作为住宅租赁物业的住宅租赁代理人或现场经理的自然人在特定条件下可免于获得执照。他们必须在其正常工作日内仅在一个地点工作，并由业主或业主的持证管理代理人雇用。其职责可能包括准备租赁协议、收取押金/租金、展示单位、执行租赁协议和递送通知。

- ✓ 代理人/经理必须在其正常工作日内仅在一个地点进行活动
- ✓ 他们不得因所述的租赁行为获得特殊补偿
- ✓ 每月不超过一次支付且不超过总补偿一半的基于绩效的奖金不构成特殊补偿
- ✓ 一个自然人可以不持有执照而作为一个非住宅收益物业（或相邻的共同所有物业）的物业经理

2.7 经纪人/销售员执照申请要求

亚利桑那州法律第32-2123条规定，原始执照申请必须签署或以电子方式提交，并支付所有费用。申请人必须披露法定姓名、地址、重罪定罪、法律执业禁止/暂停、任何州的先前执照拒绝/撤销/暂停，并提供社会安全号码。

- ✓ 申请人必须披露任何重罪定罪、其性质、地点、时间和最终结果，以及任何法律执业禁止或暂停
- ✓ 申请人必须披露在本州或其他任何州是否曾被拒绝、撤销或暂停任何职业执照
- ✓ 经纪人申请必须另外注明营业名称和登记地址
- ✓ 专员可以要求提供有效的指纹许可证和先前的刑事记录

2.8 年龄、考试内容和州外申请人

亚利桑那州修订法例第 32-2124 条要求申请人在获得执照前必须年满 18 岁。专员通过考试确认房地产申请人理解英语、算术、房地产表格、代理、伦理和本章/规则。经纪人考试必须比销售员考试更加严格。

- ✓ 申请人在获得任何执照前必须年满 18 岁
- ✓ 经纪人考试必须比销售员考试更加严格、更具挑战性且范围更广
- ✓ 持有等效州外执照的申请人可免考全国部分考试（根据 32-4302），但必须通过亚利桑那州特定部分
- ✓ 对于持有现行州外执照的人员，专员可以豁免课程前培训要求，但 27 小时亚利桑那州特定课程除外

2.9 重罪定罪许可证颁发禁止

亚利桑那州法律 A.R.S. 32-2124(M) 和 32-2130(I) 禁止向因重罪被定罪且目前正在监禁、假释、社区监督或因该定罪而在缓刑中的人士颁发或续期许可证。

- ✓ 专员不得向目前正在监禁、假释、社区监督或因该定罪而在缓刑中的重罪犯颁发许可证
- ✓ 部门不得在相同的重罪身份条件下续期许可证
- ✓ 此禁止不限制专员以其他原因拒绝续期的酌处权

2.10 12个月内更新考试豁免

根据A.R.S. 32-2124(H)，如果续期申请人在执照到期后12个月内提交申请，且该执照在申请时未被取消、终止或暂停，则续期申请人可以免除重新考试。

- ✓ 续期申请人如在到期后12个月内申请，且执照未被取消、终止或暂停，则无需参加重新考试
- ✓ 这适用于房地产、墓园和成员营地的经纪人和销售员

2.11 实体经纪人执照和指定经纪人

亚利桑那州修订法规（A.R.S.）32-2125条管辖公司、有限责任公司和合伙企业的执照。申请经纪人执照的实体必须指定一名持证自然人经纪人作为指定经纪人，该人必须是官员、经理、成员或合伙人。实体执照与指定经纪人执照同步有效。

- ✓ 实体经纪人执照需要指定一名持证自然人经纪人（官员/经理/成员/合伙人）作为指定经纪人
- ✓ 实体的经纪人执照与指定经纪人执照同步有效，不赋予任何其他人任何权限
- ✓ 专业公司或专业有限责任公司不能获得雇用经纪人的执照
- ✓ 实体必须在10天内向部门报告官员/成员的变更、控制权变更、章程修改、10%或以上股权所有权或解散

2.12 指定经纪人命名限制

A.R.S. 32-2125(E) 禁止实体将某人命名为指定经纪人，如果该人受到停止和禁止令、许可证被暂停，或在前两年内因在持证期间发生的行为而许可证被撤销。

- ✓ 如果某人受到房地产活动停止和禁止令约束，则不能被命名为指定经纪人
- ✓ 如果某人的许可证被暂停，则不能被命名为指定经纪人
- ✓ 如果某人的许可证在前2年内因其在持证期间发生的行为或不行为而被撤销，则不能被命名为指定经纪人

2.13 一份执照规则和多项活动权限

A.R.S. 32-2125.01规定，一次只能向一个被许可人颁发一份执照，但房地产经纪人/销售员可以从事公墓和会员露营地销售业务，无需单独的执照。通过考试的人必须在一年内获得执照，否则必须重新参加考试。

- ✓ 通过经纪人/销售员考试的人必须在考试后一年内获得执照，或必须重新参加考试
- ✓ 房地产经纪人/销售员可以从事公墓或会员露营地销售业务，无需为这些活动单独申请执照
- ✓ 房地产被许可人在每个类别（公墓、会员露营地和房地产）中只能有一个雇主经纪人

2.14 非居民执照持有人和诉讼文书送达

亚利桑那州法规第32-2125.02条将非居民执照申请视为对专员作为诉讼文书送达代理人的不可撤销委任。非居民执照持有人只能从在亚利桑那州活跃持证的经纪人处接受雇佣或报酬。

- ✓ 非居民执照申请构成对专员作为诉讼文书送达代理人的不可撤销委任
- ✓ 非居民执照持有人只能从在亚利桑那州活跃持证的经纪人处接受雇佣或报酬（根据第32-2155条）
- ✓ 非居民经纪人必须保持亚利桑那州要求的记录，并将其地址（或在线记录保管提供者信息）通知部门
- ✓ 非居民申请人必须通过亚利桑那州考试中特定于该州的部分

2.15 营业场所和迁址通知

亚利桑那州法律第32-2126条要求每个经纪公司必须维持明确的营业场所或有效的法定代理人，并以书面形式通知部门任何变化。未能通知迁址或放弃营业场所将自动取消经纪人执照并解除员工执照。

- ✓ 每个经纪公司必须维持明确的营业场所或在公司委员会登记的有效法定代理人
- ✓ 在未提交书面通知的情况下更改或放弃营业场所或法定代理人将自动取消经纪公司执照
- ✓ 执照取消会终止由该经纪人雇用的任何销售员或副经纪人的执照；如果执照被恢复，他们可能被重新聘用
- ✓ 每个经纪人必须在入口处张贴符合规定的标牌，标明经纪人和业务信息

2.16 执照费用和执照期限

亚利桑那州修订法规（A.R.S.）第32-2129条要求所有执照费用必须提前支付，无论全年何时颁发，费用统一固定。原始执照有效期为两年，至颁发该执照的月份的最后一天；更新的执照有效期为两年，自前一个执照过期后的次日开始。

- ✓ 所有执照费用必须提前支付，无论全年何时颁发，费用均相同
- ✓ 原始执照的有效期为2年，至颁发该执照的月份的最后一天
- ✓ 续期执照的有效期为2年，自前一个执照过期后的次日开始，无论颁发日期如何
- ✓ 如果执照费用以空头支票形式支付，部门可以拒绝颁发或取消执照

2.17 执照过期后果和终止

根据A.R.S. 32-2130(F)-(G)，在执照过期和更新之间，执照持有人的权利失效，以执照持有人身份行动是非法的。过期超过一年的执照被终止。在一年内，如果执照未被注销或暂停，部门将在不需重新考试的情况下进行更新。

- ✓ 执照过期期间，以经纪人或销售员身份行动或提议行动是非法的
- ✓ 雇用经纪人的执照过期会在过期日期终止员工的执照；员工可在更新时重新聘用
- ✓ 部门将终止过期超过一年的执照
- ✓ 已终止或被撤销的执照不符合更新条件，需要提交原始申请

2.18 经纪人以销售人员身份续期及无效执照

亚利桑那州修订法律第32-2130(J)-(L)条允许房地产经纪人以销售人员身份续期，无需满足销售人员执照前课程要求。无效执照持有人在无效期间无需完成继续教育，但在重新激活时必须完成，无效超过15年后必须通过亚利桑那州特定考试。

- ✓ 经纪人执照持有人可以以销售人员身份续期，无需满足第32-2124(B)条课程要求，但必须支付销售人员续期费
- ✓ 如要再次成为经纪人，该人必须满足所有经纪人要求，包括第32-2124(C)条
- ✓ 无效执照持有人在无效期间无需完成继续教育，但专员可在重新激活前要求完成继续教育
- ✓ 如无效超过15年，申请人必须在执照激活前通过亚利桑那州法律特定考试；部门在15年期限前一年通知执照持有人

2.19 执照重新颁发

《亚利桑那州法律第 32-2131 条》规定了专员如何重新颁发已过期、注销、终止、暂停或吊销的执照。适用不同的程序：已过期执照通过更新重新颁发，注销执照通过重新申请或更新重新颁发，终止/吊销执照通过原始申请重新颁发。

- ✓ 根据第 32-2153 条吊销的执照需要通过原始申请重新颁发
- ✓ 因赔偿基金支付而终止的执照需要向基金全额偿还、提交原始申请和提供判决书已满足的证明
- ✓ 在被许可人受到部门调查或待决行政诉讼期间，不得重新颁发执照（注销执照除外）
- ✓ 重新颁发执照不会降低申请人在其他方面的资格要求

2.20 经纪人管理培训班

A.R.S. 32-2136 规定经纪人管理培训班需涵盖经纪人法规要求、指定经纪人的法律义务、记录保管、信托基金、广告、合同、受信责任、披露、调查和风险管理。原始经纪人申请人必须在激活执照前参加培训班。

- ✓ 经纪人管理培训班包括三个课程，每个课程三小时（共9小时）
- ✓ 原始经纪人执照申请人必须在激活执照前参加经纪人管理培训班
- ✓ 根据32-2151.01(G)规定的指定经纪人和执业经纪人在初次参加后，在每个24个月的执照有效期内必须参加一次培训班
- ✓ 从事房产管理活动的经纪人必须完成为教授房产管理能力而设计的培训班

2.21 实体所有权变更后的继续经营

亚利桑那州修订法律第32-2125(C)条规定，根据第B小节的实体执照在股东/成员死亡或变更时终止，但仍然在位的授权官员/股东可以继续经营业务，最长可达90天，待取得新执照或指定新经纪人。

- ✓ 实体执照在符合条件的变更后，可继续经营最多90天，待取得新执照或指定新经纪人。
- ✓ 在等待新执照期间或在添加新经纪人之前，公司或有限责任公司不能为新客户提供代理服务。

2.22 许可证持有人个人信息的保密性

A.R.S. 32-2125.03 保护许可证持有人或申请人的住宅地址、住宅电话号码、电子邮件地址和社会安全号码不被公开披露，除非适用合法的司法/政府目的。

- ✓ 住宅地址和电话号码不属于公开信息，除非专员认定披露符合司法和公众利益
- ✓ 电子邮件地址仅可向法院或政府机构披露，以实现合法目的
- ✓ 社会安全号码仅可向法院或政府机构披露，以实现合法的政府目的

2.23 分公司和指定经纪人的临时缺勤

亚利桑那州法律A.R.S. 32-2127要求为每个分公司单独申请追加执照，以相同名义颁发并张贴在分公司处。每个分公司必须由经纪人或持证销售员管理。指定经纪人在24小时内无法行动时，可以指定代理人。

- ✓ 拥有多个营业场所的经纪人必须为每个分公司获得追加执照
- ✓ 每个分公司必须由经纪人或持证销售员管理，并设有包含「分公司」标志的标识牌
- ✓ 指定经纪人在24小时内无法行动时，可以进行书面指定持证人或其他指定经纪人代理，期限不超过30天
- ✓ 销售员代理人不能被授权聘用或解除持证人的资格

2.24 执照证书的展示和持有

亚利桑那州法律第32-2128条规定，指定经纪人（及雇用经纪人）的证书必须明显展示，所有其他证书必须随时可得。销售员/副经纪人证书在终止或解雇前保留在雇主的持有中。

- ✓ 指定经纪人的证书必须明显展示；其他证书必须随时可得
- ✓ 销售员/副经纪人的证书保留在雇主的持有中，直到被取消、终止、暂停、撤销或被解除雇佣关系
- ✓ 指定经纪人可通过访问部门公共数据库并打印/保存显示当前活跃执照状态的记录来满足持有要求

2.25 最高执照费用表

A.R.S. 32-2132 列出了可收取的最高费用。费用一经支付并收据确认后，除因正当理由外不予退款。实体无需为经纪执照的颁发支付费用。

- ✓ 经纪人最高费用：考试申请 $125、考试 $100、执照 $250、续期 $400
- ✓ 销售人员最高费用：考试申请 $75、考试 $50、执照 $125、续期 $200
- ✓ 费用在收据颁发后不予退款，但专员因已证明的正当理由可予以退款
- ✓ 公司、合伙企业或有限责任公司无需为经纪执照的颁发支付费用

2.26 临时经纪人执照以处理业务

亚利桑那州修订法规第32-2133条允许专员为已故或丧失行为能力的执业经纪人的业务发放临时经纪人执照。可以发放给幸存配偶、近亲、员工、管理人、遗产代理人、监护人或保佐人。

- ✓ 临时经纪人执照限期为90天，不可延期，但遗产代理人/管理人执照可持续至已故经纪人业务处置完毕，最长不超过15个月
- ✓ 在任何一年期间内，不得向同一个人或关于同一个人发放超过一份临时执照
- ✓ 临时执照持有人拥有与永久执照相同的执照权力和义务

2.27 房地产学校和课程认证

亚利桑那州第32-2135条法律规定，学校必须获得经营批准证书，在提供学分课程之前必须获得课程批准。专员可以因违规行为（包括不当的出勤认证和未批准的教材）撤销认证。

- ✓ 学校必须获得经营批准证书（至少4年有效）和每门学分课程的课程批准，才能提供该课程
- ✓ 专员可以因不当认证出勤、教授未批准的教材或提交虚假文件而撤销或拒绝认证
- ✓ 现场课堂课程申请必须在提供课程前至少30天提交，远程学习课程必须至少90天前提交
- ✓ 如果课程内容保持最新，课程批准有效期至少4年；如果课程内容不再最新或发生了实质性变化，该课程不得教授

2.28 执照自愿注销

A.R.S. 32-2137 规定，房地产部门可根据执照持有人的请求注销其执照，但仅限于执照持有人未被调查且未启动任何纪律程序的情况。

- ✓ 房地产部门仅在执照持有人目前未被部门调查的情况下，才能根据其请求注销执照
- ✓ 仅当房地产部门未对执照持有人启动任何纪律程序时，才可进行注销

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 信托资金的处理；中立第三方托管与信托账户

根据32-2151(A)条款，除非所有当事人以书面形式另有约定，否则未立即将委托资金存放在亚利桑那州中立第三方托管机构的经纪人必须在收到此类资金时，将其全部存入位于亚利桑那州的联邦保险或担保账户中的信托基金账户。这是亚利桑那州经纪人的核心信托资金处理规则。

- ✓ 资金必须立即或在收到时存入州内中立第三方托管机构或州内信托基金账户
- ✓ 信托基金账户必须是联邦保险或担保账户，且位于亚利桑那州
- ✓ 当事人可以以书面形式同意不同的处理安排

3.2 信托基金账户最低要求

32-2151(B)条款规定了最低要求：通过存款单进行存款，并附有识别每笔交易、日期、金额和相关方的文件；信托资金只能用于存款的目的；必须以电子方式、在主要/分支办公室或经批准的州内场外存储位置保存完整记录（需预先将地址以书面形式通知部门）。记录必须遵循公认会计原则，包括详细收据、支出日记账和客户账户。计算机化记录必须允许在电子数据被破坏时进行重建。

- ✓ 存款必须通过存款单进行，并标明交易、日期、金额和相关方
- ✓ 信托资金只能用于存款时指定的目的
- ✓ 记录必须按照公认会计原则保存，并包括详细收据、支出日记账和客户账户
- ✓ 场外存储需要预先将街道地址以书面形式通知部门

3.3 月度三方对账要求

根据亚利桑那州法规 32-2151(B)(3)，经纪人必须每月进行一次三方对账，协调信托账户银行对账单、客户账簿和信托账户账簿，并对任何差异提供说明。未能定期完成此对账本身就是违规行为（根据第 C 小节）。

- ✓ 必须每月在银行对账单、客户账簿和信托账户账簿之间进行三方对账
- ✓ 任何差异都必须进行说明
- ✓ 未能定期进行对账属于违反本章规定

3.4 构成违规的信托账户变化

亚利桑那州第32-2151(C)条列出了导致变化构成违规的行为或遗漏：未能至少每12个月删除一次所得利息；允许预付他人资金到经纪人的个人账户或与个人资金混合；未能在收据中识别非所有人租户资金；未能为每个房产维护单独的分类账；未能完成要求的三方对账；在所有权不同的账户之间转账而未获得各方的书面同意；未能创建检查和平衡；以及未能遵守州或联邦要求。

- ✓ 信托账户所得的利息必须至少每12个月提取一次
- ✓ 经纪人可以存入最多5,000美元的个人资金来保持账户开放或避免余额不足费用，而无需视为混合
- ✓ 必须为每个房产维护单独的分类账
- ✓ 在所有权属于不同人员的账户之间转账需要各方的书面同意

3.5 经纪人记录保留；五年保留期

亚利桑那州修订法律第32-2151.01(A)条规定，每个聘用经纪人必须保存所有房地产（以及墓地/分时度假/会员露营）交易和现任及前任员工的雇佣记录。记录必须包括定金收据、显示所有收据/支出/调整的结业陈述、销售合同以及适用时的雇佣协议。记录必须在合理的时间内向专员开放，并在交易或雇佣关系终止后至少保留五年，存放在主办公室或持证分支办公室或经批准的州内场外存储地点。

- ✓ 交易和雇佣记录必须在关系终止后至少保留五年
- ✓ 记录必须在合理的时间内向专员或其代表开放以供检查
- ✓ 记录必须保存在主办公室/分支办公室或经批准的州内场外存储地点，并提供事先书面通知

3.6 取款权限和定金处理

亚利桑那州法规32-2151.01(B)禁止经纪人授予任何人从信托账户中提取资金的权限，除非该人员是经纪人执照下的持证人（32-2174(C)规定的除外）。第C小节要求经纪人在购买合同、租赁协议或收据中明确说明所收定金的类型（现金、支票、本票或其他有价物品）。第D小节要求所有持证人必须及时将收到的所有现金、支票或有价物品交付给指定的经纪人保管。

- ✓ 只有经纪人执照下的持证人才能被授予信托账户提取权限（32-2174(C)规定的除外）
- ✓ 定金的类型必须在合同、租赁协议或收据中明确说明
- ✓ 持证人必须及时将收到的所有款项交付给指定的经纪人

3.7 指定经纪人在十个工作日内审查文件

《亚利桑那州第32-2151.01(G)条》要求指定经纪人在执行后的十个工作日内，通过在与各方签名相同的页面上放置首字母缩写和审查日期，审查每份上市协议、购买或非住宅租赁协议或类似文件。指定经纪人可以以书面形式授权受雇的联合经纪人代表经纪人审查和签署首字母缩写。「工作日」不包括星期六、星期日和法定假日。

- ✓ 指定经纪人必须在执行后的十个工作日内审查并签署所涵盖的文件
- ✓ 首字母缩写和日期必须出现在与各方签名相同的页面上
- ✓ 审查权限可以以书面形式委派给受雇的联合经纪人

3.8 房地产雇佣协议要求

根据32-2151.02条款，所有房地产雇佣协议必须以清晰、明确的语言书面形式订立，完整列明所有实质条款（包括经纪人报酬），具有明确的期限/截止日期（显示开始和结束日期），并由所有当事人签署。雇佣经纪人不能在未经所有当事人在转让时的书面同意的情况下将协议转让给另一经纪人。执业者在从已受独家代理协议约束的当事人处获得协议前，必须获得书面确认，以承认可能需支付额外佣金的责任。雇佣协议不是执业者代表当事人所必需的。

- ✓ 雇佣协议必须以书面形式订立、清晰明确、列明所有实质条款/报酬、具有明确的开始和结束日期，并由所有当事人签署
- ✓ 转让给另一经纪人需获得所有当事人在转让时的书面同意
- ✓ 执业者在从已受独家代理协议约束的当事人处获得协议前，需获得书面确认
- ✓ 雇佣协议不是执业者在交易中代表当事人所必需的

3.9 纪律处分的理由 – 交易中的行为

32-2153(A)条列举了过去五年内可能导致拒绝、暂停、撤销、关注函或临时执照的行为，包括虚假陈述或虚假承诺；在未获得所有当事人的知识或书面同意的情况下代表多方；违反本章或专员规则；虚假广告；雇用无执照人员；未能记账或汇款；混合或挪用客户资金；未能保存必需的记录；未能进行合理的监督；疏忽；未经书面同意在他人名字上签名；以及违反住房公平法。

- ✓ 代表多方需要获得所有当事人的知识和书面同意
- ✓ 混合或挪用客户或委托人的资金是纪律处分的理由
- ✓ 经纪人未能对持证人或员工进行合理监督是纪律处分的理由
- ✓ 违反联邦或亚利桑那州住房公平法是纪律处分的理由

3.10 对持证人就业和报酬的限制

32-2155条款要求经纪人只能聘用和支付活跃的持证人，持证人只能接受来自其所持证经纪人或符合条件的雇主的就业/报酬（该雇主持有执照，将持证人视为W-2员工，具有相同的雇用经纪人，并获得雇用经纪人的书面许可）。通过专业公司/有限责任公司的报酬必须通过持证人担任高管/股东或成员/经理的实体流转。向在服务时不持证的任何人支付经纪人行为的报酬是违法的。

- ✓ 经纪人只能聘用和支付活跃的持证人
- ✓ 持证人只能由雇用经纪人或符合条件的同一经纪人W-2雇主在获得书面许可的情况下支付报酬
- ✓ 向在服务时不持证的人支付经纪人行为的报酬是违法的

3.11 房地产销售披露安全港（被污名化的财产）

亚利桑那州修订法规第32-2156条规定，转让人/出租人或持证人因未披露该财产是或曾是自然死亡、自杀、谋杀或重罪发生地；曾由HIV/AIDS患者或其他不通过共同居住传播的疾病患者拥有/占用；或位于性犯罪人附近而不承担任何刑事、民事或行政诉讼责任。未披露这些事实不构成终止或撤销交易的理由。

- ✓ 未披露在该财产上发生的死亡、自杀、谋杀或重罪不承担责任
- ✓ 未披露前任占用人的HIV/AIDS状况或与性犯罪人的距离不承担责任
- ✓ 这些未披露事项不构成终止或撤销交易的理由

3.12 州外保管协议

亚利桑那州法律第32-2151(D)条款允许将受信资金存放在亚利桑那州外的保管机构中，但前提条件是所有当事人以书面形式同意，且满足以下任一条件：(1) 资金存放在第32-2174条款下的物业管理信托账户中，该账户由联邦保险/担保，并配有所需的披露文件和允许部门检查的已签署保管附录，或 (2) 经纪人向当事人披露使用州外保管机构的潜在风险。除非专员采纳允许该行为的规则，否则本条款不允许将资金与经纪人自有资金混合。

- ✓ 州外保管需要所有当事人的书面同意
- ✓ 物业管理州外账户需要特定的披露文件和允许部门及业主检查的已签署附录
- ✓ 非物业管理州外存款需要向当事人披露潜在风险
- ✓ 除非专员规则允许，否则不允许将资金与经纪人自有资金混合

3.13 交易文件夹和被拒绝要约的保留

32-2151.01(F) 要求销售交易文件夹必须包含确认真诚金/其他资金按照指示处理的证明，以及销售合同、托管收据、成交/结算声明的完整副本，如适用还包括托管指示、房源协议、雇佣协议和托管资金释放。第I小节要求保留被拒绝的要约至少一年；如果要约导致具有约束力的合同，之前被拒绝的要约必须保留至少五年。

- ✓ 销售交易文件夹必须包含销售合同、托管收据、成交声明和适用的附随文件
- ✓ 被拒绝的要约必须保留至少一年
- ✓ 当要约导致具有约束力的合同时，之前被拒绝的要约必须保留至少五年

3.14 收取赔偿的诉讼；专员管辖权的限制

亚利桑那州修订法第32-2152条允许经纪人或销售人员向州法院起诉以收取已赚得的赔偿；诉状必须声称原告在提出索赔时是具有资格的持证人，法院要求在审理前提供资格证明。专员不处理持证人之间关于收益、分配或赔偿未付的纯民事争议。

- ✓ 收取诉讼要求原告在提出索赔时证明和证实其持证资格
- ✓ 专员不处理持证人之间的纯民事赔偿争议
- ✓ 任何条款都不允许违反第32-2155条或第32-2163条的赔偿

3.15 纪律处分理由 – 品行和执照欺诈

亚利桑那州32-2153(B)条款规定，以下情况可以作为纪律处分的理由：持证人/申请人通过欺诈/虚假陈述获得执照；被判犯有重罪或伪造、盗窃、勒索、欺诈共谋或道德败坏罪；做出重大虚假陈述或虚假承诺；从事欺诈或不诚实交易；无证执业；表现出无能；违反刑事/行政命令；违反房地产或证券法；或在调查或审计中拒绝提供文件或书面声明。欺诈判决或导致赔偿基金赔付的定罪构成违规的初步证据。

- ✓ 重罪定罪和道德败坏/欺诈罪是纪律处分的理由
- ✓ 在调查或审计中拒绝提供文件或书面声明是纪律处分的理由
- ✓ 欺诈判决或导致赔偿基金赔付的定罪构成违规的初步证据

3.16 执照终止后专员保留管辖权

《32-2153(E)条》规定，执照过期、暂停、主动放弃或法院/专员行为终止执照不会剥夺专员进行调查/纪律处分程序、做出暂停/吊销或拒绝续期决定或根据32-2160.01条征收民事罚款的管辖权。如果实体许可的控制人是当前或前持证人，且其许可被拒绝、暂停或撤销，专员也可以拒绝颁发实体许可。

- ✓ 执照放弃或过期不会终止专员的纪律管辖权
- ✓ 执照终止后，专员仍可以征收民事罚款并做出决定
- ✓ 如果拥有10%以上股份的所有人或控制人的执照被拒绝、暂停或撤销，实体许可申请可被拒绝

3.17 关注函和暂定执照

亚利桑那州法律第32-2153(F)条将「关注函」定义为一份咨询信函，通知被许可人虽然其行为不足以构成纪律处分，但专员认为应修改或消除其执业方式，继续该行为可能会导致进一步的纪律处分。「暂定执照」允许在同意令(32-2153.01)或专员规定的条款、条件和限制下进行执业。

- ✓ 关注函是咨询性质的，本身不构成纪律处分措施
- ✓ 暂定执照允许在同意令或专员规定的条件下进行执业

3.18 停止和弃权令

亚利桑那州第32-2154条赋予专员权力，向任何从事或准备从事违反本章、规则或命令的行为的人发布停止和弃权令，并可在合理期限内命令赔偿或采取肯定的纠正措施。受损害的人可根据第41编请求举行听证会。专员也可寻求法院禁令；诉讼程序必须迅速进行和裁决。

- ✓ 专员可命令一个人停止和弃权，并进行赔偿或采取纠正措施
- ✓ 因停止和弃权令而受损害的人可请求听证会
- ✓ 专员可寻求法院禁令以制止持续的违法行为

3.19 抵押贷款补偿和租赁代理

32-2155(D) 禁止经纪人/销售员为协商由不动产担保的贷款而收取补偿，除非其根据第6章第9条（抵押贷款经纪人）获得执照、披露双重补偿，且不违反任何其他法律。第E小节允许经纪人根据32-2121雇用住宅租赁代理/经理，但他们的豁免不能解除指定经纪人对其的监督责任。

- ✓ 为协商由不动产担保的贷款而收取补偿需要根据第6章获得抵押贷款执照并披露双重补偿
- ✓ 指定经纪人必须监督住宅租赁代理/经理，即使他们根据第2条获得了执照豁免

3.20 通知、紧急暂停和自愿放弃执照

32-2157条款要求在暂停、撤销或拒绝续期前发出书面通知并提供听证机会；被申请人必须在收到听证通知后20天内提交书面答辩。面临纪律处分的执照持有人可在听证前至少10天内自愿放弃执照，之后部门将不向该人签发新执照。在影响公共卫生/安全/福利的紧急情况下，或当执照持有人被判重罪并被监禁、假释或缓刑时，可实行紧急暂停。

- ✓ 在大多数执照措施前需要书面通知和听证机会；答辩须在20天内提出
- ✓ 在听证前至少10天内自愿放弃执照将禁止未来获得执照
- ✓ 在涉及公共安全的紧急情况或重罪定罪伴随监禁/假释/缓刑时允许紧急暂停

3.21 每次违规最高罚款 1,000 美元的民事处罚

根据 32-2160.01 条款，专员在举行听证会后，可对违反该章程、规则或命令、重大偏离公开报告或根据 44-1522 条款从事关于细分/未细分土地销售的非法行为的持证人处以不超过每次违规 1,000 美元的民事处罚。恢复处罚金的诉讼由总检察长提起，未支付的处罚令可以像高等法院判决书一样提交和执行。

- ✓ 民事处罚每次违规不得超过 1,000 美元，且需要事先举行听证会
- ✓ 专员对未支付处罚的命令可以像高等法院判决书一样提交和执行

3.22 州外经纪人合作协议

《亚利桑那州法律 32-2163 条》规定，亚利桑那州经纪人不得雇用或向未持证人员支付经纪活动报酬，但亚利桑那州经纪人可以向在其他州合法经营的经纪人支付或接收报酬。亚利桑那州经纪人只能根据书面合作协议与州外经纪人合作，该协议必须在活动开始前签署，列明所有活动、同意受亚利桑那州法律和管辖权约束，并接受对州外经纪人行为的责任。所有州内谈判必须通过亚利桑那州持证经纪人进行，该经纪人承担全部责任，所有委托人资金均受《亚利桑那州法律 32-2151 条》约束。

- ✓ 书面合作协议必须在州外经纪人在亚利桑那州开展任何活动之前签署
- ✓ 所有亚利桑那州谈判必须由持证亚利桑那州经纪人进行，该经纪人承担责任
- ✓ 州外经纪人不得在亚利桑那州房产上挂牌、营销、做广告或放置标志，不得利用该协议直接与亚利桑那州居民交易
- ✓ 通过互联网网站为亚利桑那州房产提供经纪服务需要亚利桑那州经纪人执照

3.23 无执照活动的分类

32-2165条款规定，在没有执照的情况下充当或宣传为房地产经纪人或销售人员属于六级重罪，在没有执照的情况下执行其他需要执照的行为属于五级重罪。例外情况包括：在执照过期后一年内的经纪人/销售人员，如果未能更新是由于无意疏忽或部门延误；被许可人其他违反本章的行为；以及发现需要执照后，通知部门、申请执照并在收到禁止令前停止禁止活动的人员。32-2166条款规定，在被监禁期间执行需要执照的行为属于六级重罪。

- ✓ 在没有执照的情况下充当或宣传为房地产经纪人或销售人员是六级重罪
- ✓ 在没有执照的情况下执行其他需要执照的行为是五级重罪
- ✓ 在被监禁期间执行需要执照的行为是六级重罪

3.24 对专员决定的司法审查

32-2159规定，除41-1092.08(H)另有规定外，最终专员决定可根据第12章向马里科帕县高级法院提起上诉。如果法院认定上诉方为贫困人士，部门应支付报告员笔录费用，并免费提供行政记录的证明副本。

- ✓ 最终专员决定向马里科帕县高级法院上诉
- ✓ 贫困上诉人免费获得笔录和记录副本

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 房产管理协议的必需内容

房产管理协议必须用清晰、明确的语言书写，并必须说明公司服务、义务和对业主责任的所有实质性条款和条件。协议必须由业主（或其代理人）和公司指定的经纪人（或授权的执业人员）签署，指定开始和结束日期，包含双方同意的解除条款，规定所有收取资金（包括租户押金）的处理方式，指定状态报告的类型和频率，说明运营准备金的金额和目的，规定信托账户产生的利息的处理方式，说明补偿条款，并禁止在没有业主明确书面同意的情况下将协议转让给其他执业人员。

- ✓ 协议必须由业主或其代理人以及指定的经纪人或授权的房地产执业人员签署
- ✓ 必须指定开始日期和结束日期
- ✓ 必须包含双方同意的解除条款
- ✓ 必须规定所有收取资金（包括租户押金）和信托账户产生的利息的处理方式
- ✓ 未经业主明确书面同意，不得转让给其他执业人员或持证实体

4.2 终止时的最终会计时间表

终止时，公司必须提供该物业财务状况的最终会计：5天内提供所有租户安全保证义务清单；35天内偿还物业账户中剩余的所有资金（租赁期间产生的未支付义务所需资金除外）；75天内提供最终应收应付账款清单；75天内提供最终银行账户对账。

- ✓ 5天内：提供所有租户安全保证义务清单
- ✓ 35天内：偿还所有剩余资金，但租赁期间产生的未支付义务所需资金除外
- ✓ 75天内：提供最终应收应付账款清单和最终银行账户对账

4.3 物业管理信托账户

所有物业管理账户必须在经纪人的记录中指定为信托账户。经纪人信托账户对所有业主资金都是必需的，除非业主指示直接存入业主自己的账户（经纪人不能访问业主的账户）。信托账户可以计息。公司必须在三个银行营业日内将未争议、无条件的资金存入业主的直接账户或公司的信托账户。物业经理执行的每份租赁协议必须包含一项条款，明确说明任何租户押金的处理方式。

- ✓ 所有物业管理账户必须在经纪人的记录中指定为信托账户
- ✓ 经纪人信托账户对所有业主资金都是必需的，除非业主指示直接存入业主不能访问的自己账户
- ✓ 未争议资金必须在三个银行营业日内存入
- ✓ 每份租赁协议必须明确说明租户押金的处理方式

4.4 物业管理记录保留要求

公司必须保留住宅租赁协议以及修订、附件和相关文件一年（自到期之日起）或直至交付给业主。支付给租户的寻租费记录必须保留三年（自付款之日起）或直至交付给业主。所有客户财务记录（银行对账单、已注销支票/图像、存款单、收据、日志、业主陈述、客户总账、账单、发票）必须至少保留三年（自执行之日起）。已签署的管理协议必须按顺序编号或以有序、易于访问的系统文件方式保存。

- ✓ 住宅租赁协议和相关文件必须自到期之日起保留一年或直至交付给业主
- ✓ 寻租费记录必须自付款之日起保留三年
- ✓ 所有客户财务记录必须自执行之日起至少保留三年
- ✓ 已签署的管理协议必须按顺序编号或以有序、易于访问的方式文件保存

4.5 物业管理公司和租赁协议的定义

「物业管理公司」是指根据第32-2125(A)条款获得许可的任何公司、合伙企业或有限责任公司，或指定经纪人，通过书面协议为获得报酬而管理出租物业。「租赁协议」是指租约或租赁协议。本条款取代所有与物业管理相关的法律和规则条款。

- ✓ 物业管理公司必须是根据书面协议为获得报酬而管理出租物业的获许可实体或指定经纪人
- ✓ 第3.1条款取代所有与物业管理相关的其他法律和规则
- ✓ 「租赁协议」是指租约或租赁协议

4.6 物业管理协议中的可选条款

物业管理协议仅在公司在续期日期前至少30天向业主发送提醒通知时，才可包含自动续期条款（该通知不否定任何其他约定的取消条款）。协议可以就提前终止规定合理的流动损害赔偿或取消费用，允许经纪人授权直接雇用的持证或无证人员转移资金或作为信托账户的签署人，要求在支票上有多于一个签名，并可包含任何其他约定的与本章节不相冲突的条款。

- ✓ 仅当公司在续期日期前至少30天向业主发送提醒通知时，才允许自动续期条款
- ✓ 协议可以就提前终止规定合理的流动损害赔偿或取消费用
- ✓ 如果条款经过协议且与本章节不相冲突，则允许其他附加条款

4.7 管理协议终止时的责任

管理协议终止后立即，公司必须向业主提供所有原件或副本的租赁协议和相关文件（申请书、库存清单、租约、宠物许可证、违约通知、修正案/附录）供当前和以前的租户使用，以及建筑平面图、环境研究、CC&Rs、检查报告、合同、保修证和公司持有的个人财产。经纪人在终止后无需保留住宅租赁协议副本。如存在现场管理办公室，公司可将记录留在该处供业主使用，但必须立即以书面形式通知业主记录的位置。

- ✓ 终止后立即，公司必须向业主提供所有租赁协议、相关文件、钥匙、平面图和其持有的其他财产
- ✓ 经纪人在终止后无需保留住宅租赁协议副本
- ✓ 如果记录被留在现场办公室，公司必须立即以书面形式通知业主其位置

4.8 信托账户签署人授权

指定经纪人可以授权持证人或直接雇用的无执照自然人转移资金或成为公司信托账户的签署人。如果无执照，该人员必须是公司的真正官员、成员、主要人员或员工。经纪人可以要求双重签署，并可根据业务政策使用传真签名。委托签署人权限并不能减少经纪人对所处理资金的责任或负债。

- ✓ 指定经纪人可以授权直接雇用的持证人或无执照人士成为信托账户签署人
- ✓ 无执照签署人必须是公司的真正官员、成员、主要人员或员工
- ✓ 委托签署人权限并不能减少经纪人对所处理资金的责任或负债

4.9 签署权限和记录保管

只有指定经纪人或经纪人授权的房地产执业者可以签署非住宅租赁协议，任何权限委托必须以书面形式进行并归档在经纪人的员工档案中。完全执行的住宅租赁协议不需要由经纪人审查和签注。记录必须保存在经纪人的主办公室或分支机构、电子方式或州内异地存储地点，如果提前书面通知该部门并提供街道地址。根据例行审计的要求，经纪人必须在合理的时间内提供记录。

- ✓ 只有指定经纪人或授权代理人可以签署非住宅租赁协议，且权限委托必须以书面形式归档
- ✓ 完全执行的住宅租赁协议不需要由经纪人审查和签注
- ✓ 记录必须保存在主办公室/分支机构、电子方式或州内异地存储地点，需事先书面通知该部门
- ✓ 经纪人必须在合理的时间内为例行审计提供记录

4.10 公寓租户介绍费

尽管本章有其他条款，物业管理公司或物业所有人可以向其管理或拥有的公寓楼群中的无证租户支付介绍费，并可授权住宅租赁代理或经理交付（但不能接收）该费用。该费用必须作为租户月租金的抵免或减额，租户可以收取多笔费用。租户的活动仅限于推荐潜在租赁人，不得出租单位、讨论租赁条款或进行谈判。持证人的违规行为可能导致执照暂停/撤销或民事处罚。

- ✓ 介绍费只能以租户月租金的抵免或减额形式支付给无证租户
- ✓ 住宅租赁代理或经理可以交付但不能接收介绍费
- ✓ 租户只能推荐潜在租赁人，不得出租单位、讨论租赁条款或进行谈判
- ✓ 介绍费不能用于广告或推广提供出租人或租户的服务

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 细分土地意向通知

在向他人出售或出租细分土地前，细分者必须以书面形式向专员通知其细分意向。该意向通知必须包含关于所有权、土地、产权状况、销售条款、改善、公用事业、水、学校、税收/评估和任何限制性契约的详尽披露。该通知构成专员公开报告的基础。

- ✓ 细分者必须在向他人出售或出租细分土地之前，向专员提交书面意向通知
- ✓ 「主要人」是指持有10%或以上财务权益的任何个人或实体，或对于信托，持有10%或以上受益权益的每位受益人
- ✓ 通知必须包括所有人和细分者的姓名/地址、法律描述、产权状况（包括产权负担）、销售条款/条件、已记录的细分地图以及使用限制/契约
- ✓ 细分者无需披露距离细分边界超过一英里的项目，但距离一英里范围内的外国或部落土地必须披露

5.2 六个或更多地块阈值及豁免

创建六个或更多任何规模的地块、地产或部分权益构成该条款所规范的分地契，但有特定例外，包括36英亩以上的分割、止赎结果、法院判决、证券监管权益和专员特殊命令。

- ✓ 创建六个或更多任何规模的地块、地产或部分权益受该条款约束，除非适用豁免
- ✓ 豁免情况：每项权益代表36英亩或更多；止赎或契约转让代替止赎的结果；由法院判决或法律操作创建；石油、天然气、矿产或注册证券权益；专员特殊命令豁免
- ✓ 在另一地块销售10年或更长时间后发生的销售或租赁，除非有分地契意图的证据，否则视为独立交易

5.3 公开报告的签发和交付

经过审查，除非存在拒绝理由，专员应签发授权销售/租赁的公开报告。小区开发商必须在每位潜在买方/承租人签署任何购买或租赁要约之前向其提供公开报告副本，并必须获得收据。

- ✓ 专员应签发授权销售/租赁的公开报告，除非存在拒绝理由
- ✓ 小区开发商必须在每位初始买方或承租人签署任何购买或租赁要约之前向其提供公开报告副本，并必须获得收据
- ✓ 靠近军用机场、训练路线、受限空域或电子设施的房产报告必须在第一页用加粗12磅的方块字体包含指定的披露声明

5.4 拒绝/暂停/撤销公开报告的理由

专员可以以许多理由暂停、撤销或拒绝公开报告，包括不遵守规定、误表述/欺诈、无法转让产权、未能确保改善完成以及所有者或10%或以上权益持有人的不合格背景。

- ✓ 理由包括未能遵守本条例/规则、构成误表述/欺骗/欺诈的销售、无法转让产权以及未能确保改善完成
- ✓ 任何所有者/细分者/管理人员/董事/合伙人或10%或以上权益持有人具有不合格背景（涉及欺诈或房地产的重罪/轻罪、禁令、不利的行政命令/判决）是拒绝的理由
- ✓ 通过欺诈获得公开报告、未能证明永久通道或构成不合理健康风险的地块是拒绝的理由

5.5 公开报告要求和解除权

细分地产商在出售/出租或提供细分地产之前，必须先获得公开报告和行政完整性证书（除非豁免）。在报告发放前进行销售，或未能交付报告，使交易可由买方/承租人撤销。

- ✓ 细分地产商在出售/出租细分地产之前，必须获得公开报告（和行政完整性证书），除非符合第32-2181.01或32-2181.02条的豁免规定
- ✓ 在报告发放前进行销售/出租或未能交付报告，使交易可由购买者或承租人撤销
- ✓ 解除诉讼必须在购买者/承租人签署购买或租赁协议之日起三年内提出；胜诉方可获得合理的律师费

5.6 未改良地块销售的撤销权

未改良地块的购买者拥有法定撤销权：七天冷静期（无需理由）和六个月检验权（如果他们在签订合同前未进行检验）。

- ✓ 未改良地块的购买者可在执行合同后的第七个日历日午夜之前以书面通知无理由撤销；分地块商必须明确披露此权利
- ✓ 在签署前未检验地块的购买者有六个月时间进行检验，并可以签署检验宣誓书单方面撤销
- ✓ 分地块商必须按照专员规定清晰明显地披露撤销权

5.7 合同披露和反弃权规则

所有分期地产购买或租赁合同必须明确披露文件性质、获得公开报告的权利和适用的解除权。缺少披露会导致合同对购买方不可强制执行。

- ✓ 合同必须清晰、明显地披露文件性质、获得公开报告副本的权利以及未改良地块的解除权
- ✓ 未进行这些披露的合同对购买方不可强制执行
- ✓ 对于用于现在或未来住宅用途的地块，放弃或否认对购买方所依赖的先前重要陈述的责任的条款无效

5.8 总产权留置权解除条款

当细分土地受到总产权留置权约束时，细分者必须确保购买者在完成付款后能够获得不受总产权留置权约束的地块所有权。证明这些条款的文件必须在出售任何受影响的地块之前提交给专员。

- ✓ 通知中必须包含总产权留置权解除条款声明，使购买者能够在无产权留置权的情况下获得所有权
- ✓ 包含这些解除条款的文件副本必须在出售任何受总产权留置权约束的地块之前提交给专员

5.9 分地房产的供水要求

如果分地房产位于活跃管理区域内，分地商必须向水资源主任提交有保证的供水证书（或来自指定提供商的书面承诺）。在活跃管理区域外，在采用充分供水条款的县/市，分地商必须出示充分供水报告。如果供水不足，宣传材料和合同必须披露水资源报告。

- ✓ 在活跃管理区域内，分地商必须随同通知提交有保证的供水证书和已支付适用费用的证明，除非存在书面的供水服务承诺或适用豁免
- ✓ 在适用充分性规则的活跃管理区域外，需要水资源主任提供的充分供水报告，除非适用豁免
- ✓ 如果供水不足或无法获得，专员要求所有宣传材料和合同显示水资源报告或已批准的摘要

5.10 非法串通行为

两个或多个人串通通过一系列所有人、契约转让或其他方法分割土地，最终形成分地或分地销售，以规避分地条款是非法的。要使房地产执业者承担责任，必须证明其知道或应当知道该房产受分地条款约束。

- ✓ 串通分割土地或通过一系列所有人/契约转让销售地块以规避该条款是非法的；该计划仍受该条款约束。
- ✓ 房地产执业者仅在证明其知道或以合理勤勉标准应当知道该房产是受分地条款约束的分地时，才承担责任。
- ✓ 仅有家族关系不足以构成非法串通行为。

5.11 法定豁免销售和租赁

第32-2181.02条列出了全部或部分豁免的销售/租赁：在一次交易中向一个买方批量销售六个或以上地块、160英亩或以上的地块、商业/工业分区地块，以及在规划细分中符合条件的转售（须有近期公开报告）。

- ✓ 完全豁免：在一次交易中向一个买方批量销售/租赁六个或以上地块；160英亩或以上的地块/地产
- ✓ 豁免通知/公开报告要求：分区或限制用于商业或工业用途的地块
- ✓ 单一规划细分转售豁免需要在过去五年内发布的公开报告、所有改进已完成或有保证、主要人员无不符合条件的刑事/民事/执业历史记录，以及将最新公开报告交付给买方并获得买方签收

5.12 公开报告前的地块预留

分地者可以在公开报告发布前接受地块预留定金，但须遵守严格规则保护潜在买家，包括定金托管和全额退款。在公开报告发布前，不得最终确定任何销售。

- ✓ 单一地块/地产的预留定金不得超过5,000美元，必须在一个营业日内交付给获得许可的托管代理，并由托管代理持有
- ✓ 潜在买家可以在签署购买合同前随时取消预留；所有定金（加上利息，扣除约定费用）必须在终止后五个营业日内退款
- ✓ 接受地块预留的权限自专员收到意向通知之日起两年后失效；每份预留表格必须声明未发布任何公开报告，不得提出任何销售要约

5.13 专员考试和备案费

专员对出售或出租的每个细分地产进行审查，并将调查结果公布。通知书必须附随备案费，专员在确定违规行为时有特定的时间限制。

- ✓ 500美元的备案费（或专员规定的较低费用）必须随根据第32-2181条的书面通知一起提交
- ✓ 专员在最初投诉或开始调查后最多有五年的时间来确定销售或出租是否违反了该条款
- ✓ 如果细分地产在过去两年内已经过检查、所有改善工程已完成且未提议任何物理改变，专员可以跳过现场检查

5.14 销售前改善工程完成

细分地产开发商不得出售地块，除非细分地产改善工程已完成或通过可接受的财务安排或政府/受信人协议确保其完成。

- ✓ 出售地块是违法的，除非所有拟议/承诺的改善工程已完成，或其完成已通过专员接受的财务安排确保
- ✓ 或者，市/县可同意禁止占用，且开发商同意在改善工程完成前不结束第三方托管；或可使用已记录的受信人保证协议

5.15 广告披露要求

针对特定地块的印刷或互联网广告必须包含披露，说明公众报告可在ADRE网站上获得。

- ✓ 针对特定分区商的地块/地段的印刷（杂志/报纸）或互联网广告必须说明「公众报告可在州房地产部门网站上获得」
- ✓ 此披露要求适用于特定分区商的地块或地段的广告

5.16 分地块广告内容限制

分地块的广告、销售文献和口头陈述不得包含虚假重要陈述、无风险声明或对拟议改进/不存在场景的虚假陈述,住宅用地声明需要饮用水和污水处理设施的可用性。

- ✓ 广告不得包含虚假重要陈述、声称地块无风险提供或损失不可能的说法,或对拟议改进/不存在场景的无标记描述
- ✓ 声称地块适合作为住宅用地/建筑用地的陈述需要饮用水和污水处理/下水道的可用性,或明确披露相反事实
- ✓ 所有广告必须与意向通知和公开报告保持一致;分地块商必须在最后一次使用后保留广告副本三年

5.17 虚假通知或公开报告的民事责任

当意向通知书或公开报告中含有不真实陈述或遗漏重要事实时，分地块者或代理人对购买者承担责任，除非购买者已知道该不真实陈述或遗漏。在地块销售中欺诈也是违法的。

- ✓ 分地块者或代理人对购买者就意向通知书或公开报告中的不真实陈述或重要事实遗漏承担责任，除非购买者已知道
- ✓ 进行欺诈、通过重大虚假陈述获取金钱，或从事任何构成对购买者欺诈或欺骗的交易行为，均属违法
- ✓ 虚假通知或报告责任诉讼必须在发现之日起一年内提出；欺诈诉讼必须在违法行为之日起两年内提出；无论如何不得超过销售或出租之日后三年

5.18 分地规划的实质性变更

经批准后，分地人不得对规划进行实质性变更或在实质性变更后继续提供地块，除非事先通知专员，专员可能会要求提交修订的公开报告。在某些情况下，买方可能获得取消权。

- ✓ 在未事先以书面形式通知专员的情况下，对已批准的分地规划进行实质性变更或在实质性变更后继续提供地块是非法的
- ✓ 买方或承租人如果在收到实质性变更的书面通知后十天内，因该变更对其产生不利影响且由分地人引起或分地人已知悉，或涉及占用人的健康、安全或指定用途，可以取消
- ✓ 修订公开报告的备案费为初始公开报告费的一半，但不少于250美元

5.19 清晰产权交付和未改善地块销售

在没有解除条款的一般产权负担条件下出售地块是非法的。未改善地块的销售必须遵循规定的方法（附有登记的契约、托管且附有契约和产权报告，或向受托人出具契约），所有文件在细分地块所在县内登记。

- ✓ 除非有条款允许购买方在完成付款后获得不受其约束的产权，否则在一般产权负担条件下出售地块是非法的
- ✓ 未改善地块的销售必须使用法定方法之一，必需文件（契约、抵押权/信托契约或信托协议）必须在60天内登记
- ✓ 这些条款不适用于已改善地块的销售（如32-2101中所定义的）或公墓地块

5.20 永久通道权要求

任何细分地产若无法通过常规机动车辆通行的永久通道，不得出售，除非专员豁免此要求。缺乏永久通道的地产销售可撤销。

- ✓ 细分地产若无法通过常规机动车辆通行的永久通道，不得出售，除非专员豁免此要求
- ✓ 缺乏永久通道的细分地产销售可撤销；买方必须在签订销售合同后三年内提起诉讼

5.21 细分违规民事处罚

专员可对违反本章、规则、命令或从事非法实践的细分业者/代理人征收民事罚款，无公开报告的销售罚款更高。

- ✓ 细分业者或代理人可在听证会后因每项违规行为被罚款至2000美元;涉及多个地块的违规行为视为单一违规行为
- ✓ 未先获得公开报告就进行销售或租赁(针对2008年12月31日之后在专员命令下创建的地块)可处以每项违规行为至5000美元的罚款
- ✓ 罚款程序必须在部门实际发现或合理勤勉发现之日起五年内开始

5.22 专员特殊命令豁免

专员可通过特殊命令豁免某些细分土地或部分产权的全部或部分条款，当符合条款对公众利益或买方保护不必要时，可因其特殊特征或该项目提供的有限性质而豁免。

- ✓ 豁免需要书面申请书和令人满意的证据，表明符合条款对公众利益或买方保护不必要
- ✓ 申请书必须附带100美元的初始费用，无论结果如何均不可退款
- ✓ 特殊命令仅适用于特定土地或特定部分产权

5.23 专员行动和违规通知的记录

当专员发布停止经营、禁止、禁令或暂停令，或当土地违反该条款进行细分时，部门在郡记录员办公室记录影响该土地的通知。

- ✓ 停止经营令、禁令、禁止令或细分批准暂停必须在郡地契记录中记录，并在十个工作日内通知受影响的业主。
- ✓ 为违反规定细分的土地记录公告，允许城市/郡在适当批准前拒绝建筑许可；在符合条件后的十个工作日内记录解除。

5.24 分割地产商保证金要求

具有分割地产法律违规或欺诈历史的分割地产商可能被要求向专员提交保证金（或存款证明）以保护购买者。

- ✓ 如果分割地产商违反了分割地产法或州际土地销售法，或在销售分割地产中被判欺诈或虚假陈述罪名，可能需要提交保证金
- ✓ 保证金代表州利益，受伤害购买者可对其提出索赔，并持续到所有销售完成后两年为止；可以提交存款证明代替保证金

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 向委员会提交意向通知后才可出售

在出售或出租未细分土地之前，业主或代理人必须书面通知亚利桑那州房地产部委员会其意向。该书面通知必须包含关于所有权、土地及其状况的详尽披露信息。必须识别持有10%或以上财务权益的主要利益相关者（或持有10%或以上受益权益的信托受益人）。

- ✓ 意向书面通知必须在出售或出租未细分土地之前提交给委员会
- ✓ 「主要利益相关者」是指持有10%或以上财务权益的任何人或实体，或持有10%或以上受益权益的信托受益人
- ✓ 通知必须包括业主/代理人的名称和地址、法律描述和面积、产权状况和产权负担、出售条款、预期用途和使用权条款
- ✓ 原始促销和广告材料的副本必须附加到通知中

6.2 需要书面授权和公开报告

任何业主或代理人未经专员书面授权而提供未分割土地的要约是违法的。专员发布公开报告，在要约时必须向每个受要约人提供副本。

- ✓ 未经专员书面授权而提供要约是违法的
- ✓ 专员发布公开报告，该报告必须在要约时向每个受要约人提供
- ✓ 专员可以根据第32-2183条规定的理由撤销任何授权

6.3 公开报告颁发与业主编制的报告

经审查，如不存在拒绝理由，专员颁发授权销售或租赁的公开报告。或者，业主可以编制最终公开报告并获得行政完整性证书。专员有15个工作日来确定行政完整性。获得证书后可开始销售。

- ✓ 公开报告必须由业主/代理人复制，并在签署购买要约前提供给每位潜在买家，并取得收据
- ✓ 业主编制的公开报告需要支付500美元的初始费用（或250美元的修订费用）并分配注册号
- ✓ 部门必须在15个工作日内确定行政完整性
- ✓ 业主仅在获得行政完整性证书后才可开始销售/租赁
- ✓ 军事机场附近的土地需要在报告第一页上用粗体12点区块字母进行声明

6.4 未获公开报告前禁止出售

任何业主或代理人不得在未首先获得公开报告和行政完整性证书的情况下出售、租赁或提供未细分的土地。在颁布前进行的销售可由购买者撤销。

- ✓ 在出售、租赁或提供前，需要同时获得公开报告和行政完整性证书
- ✓ 在公开报告颁布前进行的任何出售或租赁可由购买者撤销
- ✓ 撤销诉讼必须在购买者签署购买协议后三年内提起
- ✓ 撤销诉讼中的胜诉方有权获得合理的律师费

6.5 需要的销售方式和记录截止日期

业主/经纪人只能使用三种规定方法之一出售未分割地块：(1) 转让可交易产权的契约（在60天内记录），(2) 在托管中存放房地产销售合同，附带产权报告、已执行契约和总体产权负担解除（在60天内存放），或(3) 向合格受托人出具信任协议的契约。记录必须在土地所在的县进行。

- ✓ 只有三种规定的方法（直接契约、销售合同托管或向受托人出具契约）可用于出售未分割地块
- ✓ 契约、抵押/信任契约和销售合同通常必须在购买者签署后的60天内记录
- ✓ 所有文件必须在未分割土地所在的县和州进行记录
- ✓ 只有银行、储蓄贷款机构、产权保险公司（或获授权的托管代理）可根据第3种方法充当受托人

6.6 购买者解除权

未分割土地的购买者享有两项不同的解除权：签署后7天的冷静期，以及在签署前未检验地块的情况下享有6个月的检验解除权。业主/代理人必须明确披露7天权利，并提供行使该权利的机会。

- ✓ 购买者可在合同执行后的第7个自然日午夜前无故解除合同
- ✓ 未在签署前检验地块的买方有6个月的期限来检验并单方面解除合同
- ✓ 在检验时，买方必须签署宣誓书，声明其已检验该物业，该宣誓书可能被要求提交至相关部门
- ✓ 业主/代理人必须明确且显著地披露解除权

6.7 意向通知书的必需内容

法定意向通知书必须包含众多「真实陈述」，涵盖水源可用性、污水/公用事业、永久通行权、特殊税收区的债务、开放范围/牲畜状态以及军事/公共机场邻近区域披露。还必须披露母公司/子公司在过去五年内参与其他细分地产的情况。

- ✓ 必须包含关于水源可用性或缺乏水源的真实陈述，以及污水处理和公用事业（水、电、天然气、电话）的可用性
- ✓ 必须披露土地是否位于牲畜可能漫游的开放范围内，以及任何围栏条款
- ✓ 必须披露土地是否位于军事或公共机场附近，或位于高噪音/事故潜在区域（根据2001年7月1日规则）
- ✓ 专员可以要求其他合理必要的信息和文件以保护公众

6.8 永久通道和水资源披露要求

未分割土地若无永久通道的条款，不得被提供，该通道应穿越可建立常规机动车道的地形，除非专员另有豁免。证明必须由亚利桑那州持证工程师或测量员提供。水资源总监的水资源可用性报告必须在宣传材料和合同中展示。

- ✓ 穿越适合常规机动车道的地形的永久通道是必需的，除非专员豁免
- ✓ 通道证明必须由亚利桑那州持证工程师或测量员提供
- ✓ 如果存在水资源可用性报告，宣传材料和合同必须展示该报告或批准的摘要
- ✓ 如果不存在水报告且可用性未知，宣传材料和合同必须说明未编制任何报告且可用性未知

6.9 考试和申报费用

专员审查出售或租赁的未细分土地，并将其调查结论公诸于众。审查的旅行和生活费用由所有者/代理人/分地皮者承担，按实际成本加初始申报费。

- ✓ 专员必须审查未细分的土地并将调查结论公诸于众
- ✓ 初始申报费 500 美元必须随同第 32-2195 和 32-2195.10 条款下的书面通知一起提交
- ✓ 审查的旅行和生活费用由所有者、代理人或分地皮者承担，按实际成本计算

6.10 公开报告拒绝的理由

专员可以以下列理由拒绝公开报告：包括未能遵守本条款、虚假陈述/欺诈、无法交付产权、改进融资不足、或无法证明地块可用于所提议的目的。拒绝也可能来自业主、代理、高管、董事、合伙人或持有10%以上权益人的不合格背景。

- ✓ 理由包括未能遵守、欺诈/虚假陈述、无法交付产权、改进融资不足以及无法证明可用性
- ✓ 涉及欺诈、不诚实或房地产行为的重罪/轻罪定罪是拒绝的理由
- ✓ 涉及房地产欺诈/不诚实的先前禁令、行政命令或不利判决是拒绝的理由
- ✓ 申请人可在收到拒绝令后30天内要求举行听证会

6.11 调查、听证会和简易令

专员可根据其自身的动议或基于有令人满意证据的投诉，对违规行为或非法操作进行调查、检查账簿和记录、发布简易令或举行听证会。业主/代理必须保存所有销售交易和收到的资金的记录，并在合理通知的情况下将其提供给专员。

- ✓ 业主或代理必须保存所有销售交易和收到的资金的记录，并在专员合理通知后将其提供
- ✓ 专员可根据第32-2157条款进行调查、发布简易令或举行公开听证会
- ✓ 如果在听证会后违规行为继续存在，专员可以向法院申请禁制令

6.12 广告材料备案和内容规则

业主/代理人必须向专员提交原始促销和广告材料，并在使用后21天内提交后续广告。广告和销售文献（包括口头陈述）不能包含虚假陈述、重大事实遗漏、无风险声明，或误导性地代表拟议改进或不存在的场景。

- ✓ 后续广告必须在使用后21天内向专员提交
- ✓ 任何广告不得包含关于重大事实的虚假陈述、重大遗漏，或声称土地不承担风险或不可能出现损失
- ✓ 拟议的改进和不存在的场景必须明确标注
- ✓ 「住宅地皮/建筑地块」的声称需要可获得的饮用水和污水处理设施，或在每则广告中进行明确的相反披露
- ✓ 所有广告必须与意向通知和公开报告保持一致

6.13 虚假陈述的民事责任

如果意向通知书或公开报告包含虚假陈述或遗漏重要事实，或违反第32-2195.03条出售，业主/代理人应对购买人承担民事责任。欺诈、通过重大虚假陈述获得金钱或从事欺诈行为是非法的。损害赔偿公式、律师费和诉讼时效已规定。

- ✓ 意向通知书或公开报告中的虚假陈述或重要事实遗漏可引起责任
- ✓ 获胜的购买人有权获得合理的律师费；如果未确立违反行为，法院可向被告人判予费用
- ✓ 根据第A/B款提起的诉讼必须在发现后一年内提起；根据第C款必须在违反后两年内提起
- ✓ 购买人不得在出售或租赁后三年以上提起诉讼

6.14 批准后的计划变更

获得专员批准后，所有者、代理人或分区者在未首先以书面形式通知专员的情况下，不得对计划进行实质性变更。如果需要保护购买者，专员可以暂停批准，直到修订公开报告。

- ✓ 对已批准计划的实质性变更需要事先以书面形式通知专员
- ✓ 专员可以暂停批准并等待修订公开报告，以保护购买者
- ✓ 每位购买者必须在成交时获得每份合同的可记录副本

6.15 民事处罚和诉讼时效期

受亚利桑那房地产部(ADRE)管辖的业主或经纪人违反该章程、规则、命令或从事与未细分土地相关的非法行为，经过听证会后可被处以民事罚款。诉讼必须在与发现相关的既定诉讼时效期限内开始。

- ✓ 经过听证会后可处以民事罚款，每项违规最高罚款1,000美元
- ✓ 涉及一个以上地块的违规被视为单一违规
- ✓ 罚款/暂停/撤销执照的诉讼程序必须在实际发现后5年内或在以合理勤勉应当发现时开始

6.16 禁止反对证词契约条款

任何影响未细分土地的契约、地权转让、租赁、权利转让或契约都不得包含限制当事人在政府机构面前就分区变更、建筑许可或其他官方行为出庭或作证权利的条款。此类条款违反公共政策，但私人不动产使用限制仍然被允许。

- ✓ 契约和地役权不能限制当事人就分区变更、建筑许可或官方行为作证的权利
- ✓ 相互矛盾的契约条款被宣布违反公共政策
- ✓ 私人不动产使用限制仍然被允许

6.17 专员特别令豁免权

专员可以自行决定通过特别令豁免某些未分割的土地免受本条款的全部或部分规定，但须提交书面请愿书，证明由于特殊情况或要约的有限性质/期限，遵守规定对公众利益或购买者保护并非必要。

- ✓ 豁免需要书面请愿书和令专员满意的证明
- ✓ 特别令仅适用于特定的土地
- ✓ 请愿书必须附带100美元的不可退款初始费用

6.18 专员令的记录

当专员发出停止和禁止令、获得禁令、发出禁止令或暂停公开报告时，该行为必须记录在县契约记录中，并通知受影响的所有者。撤销需要记录的解除令。

- ✓ 停止和禁止令、禁令、禁止令或暂停令必须在县契约簿中记录，并包含法律描述
- ✓ 具有记录所有权权益的受影响方必须在令或暂停令下达后的10个工作日内收到通知
- ✓ 撤销后的解除令必须在10个工作日内记录
- ✓ 即使其他机构对该人也有管辖权，专员仍保留管辖权

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 关于协会纠纷听证会的请愿书

业主或公寓/规划社区协会可向ADRE提交请愿书，申请就社区文件或管辖公寓（第33编第9章）或规划社区（第33编第16章）的法规的违规行为举行听证会。请愿人在部门批准的表格上提交书面请愿书，并支付由专员设定的申请费，该费用存入公寓和规划社区听证办公室基金。

- ✓ 业主或协会可向部门提交请愿书，申请就文件或法规违规事项举行听证会
- ✓ 请愿书必须用部门批准的表格以书面形式提交，列出投诉内容，由申请人签署并附上地址，并说明申请举行听证会
- ✓ 必须随请愿书附上由专员设定的申请费，并存入听证办公室基金
- ✓ 如果请愿人在安排听证会前自愿撤销或双方同意撤销，申请费应予退还

7.2 ADRE 听证会管辖权的限制

该部门对某些纠纷没有管辖权：业主之间或业主与相关，以及业主与从事公寓或规划社区改进设计、建造或销售的人员或实体（包括许可证持有人）之间因该设计、建造、状况或财产销售而产生的纠纷，其中协会不是当事人。

- ✓ 该部门无权处理协会不是当事人的业主之间的纠纷
- ✓ 该部门无权处理业主与设计师、建筑商或销售商因设计、建造、状况或销售而产生的纠纷

7.3 回应和转介程序

部门在收到请愿书和费用后，将通过挂号邮件副本寄送给被指名的被告人，被告人必须在邮寄后的20天内回应，说明为什么应该驳回请愿书。专员审查请愿书，如果有正当理由，将其转介给行政听证办公室，但如果争议已解决，可以驳回。

- ✓ 部门通过挂号邮件发送请愿书；被告人必须在邮寄后20天内回应
- ✓ 被告人不回应被视为承认，专员发出缺席判决
- ✓ 如果专员确信争议问题已得到解决，可以驳回请愿书
- ✓ 如果提交书面授权，任何一方都可以查阅部门的听证卷宗

7.4 命令、处罚及申请费裁决

行政法法官可以下令任何一方遵守相关法规、社区文件或合同，并可针对每次违规行为征收民事罚款。收集的款项存入听证会办公室基金。如果请愿人胜诉，行政法法官将下令被告人偿还请愿人的申请费。

- ✓ 行政法法官可以下令遵守法规，并可根据每次违规行为征收民事罚款
- ✓ 所有收集的款项均存入共管公寓和计划社区听证会办公室基金
- ✓ 如果请愿人胜诉，被告人必须支付请愿人的申请费
- ✓ 行政法法官的命令可通过藐视法庭强制执行，并受第41-1092.08条司法审查的约束

7.5 再审和上诉程序

对行政法官决定有异议的人可以向专员提交书面申请书来申请再审。申请书的提交会暂时中止行政法官行为的执行，如果获准，则在再审决定前保持中止状态。

- ✓ 受损害方可根据第41-1092.09条款向专员提交书面再审申请
- ✓ 提交再审申请书暂时中止行政法官行为的执行
- ✓ 专员必须在提交后的十天内向另一方当事人送达通知
- ✓ 专员关于批准或驳回再审的命令必须说明具体的理由和原因

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 执照状态关键定义

R4-28-101定义了执照状态，这些通常在考试中被重点考察。「活跃执照」是指当前有效的执照，标明雇用的经纪人和工作地点。「现有执照/状态」是指活跃或符合活跃条件的执照，在两年执照期间内或过期后的一年宽限期内有效。「符合资格的执照/状态」是根据第2条发放给在当期持有执照但未与经纪人签约的持证人，该人被禁止从事任何需要活跃执照的活动。「非活跃执照/状态」指持证人被禁止执行任何需要活跃执照的行为的时期。

- ✓ 活跃执照必须注明雇用经纪人的名称和工作地点
- ✓ 雇用经纪人的活跃执照需要一位当前持证的指定经纪人代表
- ✓ 现有状态跨越两年执照期间加上过期后的一年宽限期
- ✓ 符合资格和非活跃的持证人不得从事需要活跃执照的活动

8.2 继续教育学分小时标准

一个「学分小时」等于50分钟的教学，课程内容必须至少代表该课程被批准的课程类别的80%。「模块」是一个教学单元，不少于0.25学分小时（12.5分钟），不超过一个学分小时（50分钟）。「课程」是指课堂、研讨会或演讲。

- ✓ 一个学分小时 = 50分钟的教学
- ✓ 至少80%的内容必须代表批准的课程类别
- ✓ 一个模块的时长在0.25学分小时（12.5分钟）到1学分小时（50分钟）之间

8.3 重大变更与财产权益

「重大变更」是指开发项目、开发计划或所提供权益的规模或性质的任何重大变更，或显著影响开发商或购买者的权利、义务或责任，或影响对财产使用和享受的变更。「财产权益」是指一个人对开发项目中的地块、地段、单位、股份或使用权的所有权或控制权，包括已细分/未细分的土地、墓地地块、共管公寓、分时度假权益、会员露营合同或股份合作社。

- ✓ 重大变更显著影响开发项目性质或双方的权利、义务或责任
- ✓ 财产权益涵盖已细分/未细分的土地、共管公寓、分时度假和股份合作社

8.4 文件提交和期限计算

亚利桑那州第 R4-28-102 条规定，文件以州房地产部收到的日期为准被视为已提交，但在期限届满当日或之前以邮戳标记的续期申请视为及时提交。计算期限时，除去第一天，包括最后一天，但若最后一天为星期六、星期日或州法定假日，该期限应延至下一个非假日的营业日。

- ✓ 文件以州房地产部收到的日期为准被视为已提交，但续期申请在期限届满前以邮戳标记即视为及时提交
- ✓ 期限的第一天不计算在内，最后一天计算在内
- ✓ 若最后一天为星期六、星期日或州法定假日，期限应延至下一个营业日

8.5 执照发放时限：总体时限和审查

R4-28-103要求部门在表1中规定的总体时限内发放或拒绝执照，该时限是行政完整性审查和实质性审查期限的总和。在完整性审查期间，部门必须以书面形式通知申请人所有已知的缺陷；如果在规定的时限内未发出通知，申请被视为完整。当部门等待申请信息期间，审查时限暂停。

- ✓ 总体时限 = 行政完整性审查 + 实质性审查
- ✓ 如果部门未能及时发出缺陷通知，申请被视为完整
- ✓ 从缺陷/信息请求之日起，审查时限暂停，直到收到信息为止

8.6 缺陷响应和延期

申请材料不完整的申请人必须在表1中规定的响应期内提供缺失信息。如果申请人未在完成请求期限届满前做出回应，部门将关闭该文件，除非申请人事先请求并获得书面延期批准；部门仅授予一次30天延期。对于实质性审查，未能全面提供所要求的补充信息将导致驳回，除非申请人事先请求书面延期（一次30天延期）。已关闭的文件需要提交新的申请才能重新申请。

- ✓ 部门对行政或实质性缺陷仅授予一次30天延期
- ✓ 延期请求必须以书面形式提出，并在响应期届满前获得批准
- ✓ 文件被关闭的申请人必须提交新申请才能重新申请
- ✓ 驳回通知必须引用相关法规/规则、说明上诉权利并说明上诉截止日期

8.7 執照更新處理

R4-28-103(D) 規範更新程序。如果完整的更新申請在到期前提交，且根據 R4-28-301(A) 執照/資格未發生變化，則部門將發送執照已更新的通知。如果在到期後提交，或由於申請人希望進行變更或對紀律/刑事問題給予肯定回答而需要進行實質審查，則部門將其作為修改或修正申請進行處理。

- ✓ 完整、及時且無變化的更新僅通過通知簡單更新
- ✓ 在到期後提交或需要實質審查的更新將作為修改/修正申請進行處理
- ✓ 對紀律或刑事歷史問題的肯定回答會觸發實質審查

8.8 远程学习课程要求

远程学习课程是在传统课堂外进行的教学，由必须在规定学分时间内完成的基于计算机的交互式教学材料组成。它可能包括音频录音和视频材料，但必须包括互动、教学和学生参与。

- ✓ 必须是基于计算机的交互式教学材料
- ✓ 必须包括互动、教学和学生参与
- ✓ 必须在规定的学分时间内完成

8.9 非居民和居住权定义

非居民执照（亚利桑那州修订法典第32-2122(A)条）颁发给在亚利桑那州居住不足一年且不符合居住建立标准的人，这些标准包括亚利桑那州驾驶执照、车辆/选民登记、亚利桑那州就业、转账银行、更改永久地址、作为国内公司/有限责任公司、提交亚利桑那州所得税申报表或获得亚利桑那州公共福利。「居住」是指在亚利桑那州有居住地并以非游客身份在该州生活，或在亚利桑那州拥有或经营营业地。

- ✓ 非居民身份适用于在亚利桑那州居住不足一年且不符合居住标准的人
- ✓ 取得亚利桑那州驾驶执照、选民/车辆登记或在亚利桑那州就业可以取消非居民身份
- ✓ 居住权 = 在亚利桑那州有居住地并以非游客身份生活，或在亚利桑那州经营企业

8.10 D.b.a.和直系亲属的定义

「D.b.a.」(「做生意的名义」)是指除个人法定名称外的其他名称，由部门授权，供许可证持有人用于开展业务。「直系亲属」是指通过血缘、婚姻或收养关系的人员，包括配偶、兄弟姐妹、父母、祖父母、子女和孙子女。「个人」是指自然人。

- ✓ D.b.a.必须在使用前获得部门的授权
- ✓ 直系亲属包括配偶、兄弟姐妹、父母、祖父母、子女和孙子女

8.11 个人许可证与实体许可证的审批时间框架

表1规定了日历天的时间框架。个人经纪人/销售人员许可证、续期、修改/修订和恢复各自均为60天的总时间框架（30/30/30/30）。实体许可证（公司/有限责任公司/合伙企业/专业公司/专业有限公司/指定经纪人身份、分支机构、实体续期/恢复、临时经纪人、临时墓园销售人员、成员露营证书）的总时间框架为120天（60/30/60/60）。

- ✓ 个人经纪人/销售人员许可证和续期的总时间框架为60天
- ✓ 实体、分支机构和指定经纪人身份申请的总时间框架为120天
- ✓ 个人恢复为60天；实体恢复为120天

8.12 教育审批时间框架

表1提供了与教育相关的时间框架。学校审批、新实时授课课程审批和讲师审批各有30天的总体时间框架（10/15/20/15）。新远程学习课程审批由于需要进行延长的实质性审查，具有长得多的120天总体时间框架（30/30/90/30）。

- ✓ 学校、实时课程和讲师审批具有30天的总体时间框架
- ✓ 新远程学习课程审批具有120天的总体时间框架，其中包括90天的实质性审查

8.13 豁免和广告时间框架

表1还列出了豁免和广告提交。执照前教育豁免的总时间框架为45天(15/60/30/0)，继续教育豁免的总时间框架为12天(5/10/7/0)。关于抽奖、竞赛、彩票或优惠提案(露营地会员、小区分区、分时度假)的广告提交各有15天的总时间框架(15/5/0/0)。

- ✓ 执照前教育豁免 = 总时间框架45天；继续教育豁免 = 总时间框架12天
- ✓ 关于抽奖/竞赛/优惠的广告提交有15天的总时间框架

8.14 开发地点检查费用

R4-28-104 规定，根据亚利桑那州修订法规 § § 32-2182、32-2194.02、32-2195.02、32-2197.05 和 32-2198.04，开发地点检查需要收取费用，该费用可在公开报告发布前或发布后收取。根据开发的具体情况，可能需要进行多次检查并收取多项费用。

- ✓ 开发地点检查费用可在公开报告发布前或发布后收取
- ✓ 根据开发的具体情况，可能需要进行多次检查并收取多项费用

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 一般执照要求和披露

所有申请部门颁发的执照或续期的申请人（对于实体，包括任何高管、董事、成员、经理、合伙人、所有者、10%或以上信托受益人、10%或以上股东或控制人）必须提交签署的执照/续期问卷，披露刑事定罪/缓期、涉及欺诈/不诚实或房地产业务的不利民事判决、专业执照处分以及与房地产/证券/消费者欺诈/勒索有关的禁制令。

- ✓ 实体申请人必须为任何10%或以上的所有者、股东、信托受益人或控制人披露信息
- ✓ 必须披露轻罪/重罪定罪或缓期判决/宣判
- ✓ 必须披露欺诈/不诚实判决以及在任何州的专业执照限制、暂停或撤销
- ✓ 必须披露涉及房地产、证券、消费者欺诈或勒索的禁制令

9.2 执照续期要求

及时、行政上完整的续期申请在部门最终确定申请前保持现有执照有效。续期申请需要任何执照更正、逾期状态、申请人签署证明真实性，以及已完成的纪律处分披露表。指定经纪人续期必须提交签署的经纪人监督和控制审计声明。

- ✓ 及时、完整的续期申请在等待确定期间保持执照不过期
- ✓ 续期时需要提交已完成的纪律处分披露表
- ✓ 指定经纪人必须在执照过期前不超过90天提交签署的经纪人监督和控制审计声明，列出所有房产管理和信托账户

9.3 非法执业许可证活动的定义和报告

非法执业许可证活动包括：在没有有效许可证的情况下执行已许可的行为、为雇佣经纪人以外的经纪人代理，或经纪人雇佣无许可证或许可证不当的人员。该人员必须在意识到违规行为后立即报告，需要提交书面说明、该人员和指定经纪人的签署声明，以及所要求的赔偿/合同文件。

- ✓ 在没有有效许可证或为非雇佣经纪人代理是非法执业许可证活动
- ✓ 该人员和雇佣经纪人的DB必须提交签署的声明，确认所有非法执业活动
- ✓ 所要求的文件包括在许可证不当期间签订的所有协议和收取的赔偿

9.4 建议信函与纪律处分阈值

没有先前违法活动记录的人士，如在30天或以内从事非法活动，且无待处理投诉，可在不延迟处理的情况下续期或转为活跃状态，仅收到《关注建议信函》。如果活动超过30天、属于重复行为或存在待处理投诉，专员可根据亚利桑那州修订法 § 32-2153 采取纪律措施。

- ✓ 30天或以内，无先前违法记录且无待处理投诉，将收到《关注建议信函》
- ✓ 活动超过30天、重复行为或存在待处理投诉允许根据亚利桑那州修订法 § 32-2153 采取纪律措施

9.5 非活跃执照状态规则

活跃执照持有人必须在申请非活跃状态前与雇用经纪公司解除关系，非活跃状态最长可持续15年。非活跃执照持有人无需完成继续教育直至重新激活，但仍必须续期并支付费用。未能续期会导致执照过期；过期的非活跃执照可在一年内续期，之后则被终止。非活跃执照持有人不能从事需要活跃执照的活动。

- ✓ 执照持有人必须在申请非活跃状态前与经纪公司解除关系
- ✓ 非活跃状态不得超过15年，并不免除续期和费用义务
- ✓ 过期的非活跃执照可在一年内续期，之后被终止
- ✓ 非活跃执照持有人不能从事需要活跃执照的活动

9.6 重新激活非活跃执照及继续教育要求

执照可在30天书面通知后重新激活，继续教育须在申请后24个月内完成。继续教育要求随非活跃时间增加而递增：非活跃3年以内维持原要求；3至6年增加6小时；6至10年增加15小时；10至15年增加30小时（在24小时销售人员/30小时经纪人基本要求之外）。在15年内重新激活无需考试；15年后需重新申请、完成执业前教育和参加考试。

- ✓ 重新激活需要30天书面通知及24个月内完成继续教育
- ✓ 额外继续教育小时数根据非活跃时间长度递增（增加6/15/30小时）
- ✓ 在15年内重新激活无需考试；15年后需要重新申请和参加考试
- ✓ 如经专员批准，持续从事行业或政府工作可免除额外继续教育小时数

9.7 披露事项的支持文件

如果申请人披露可报告事项，必须提供描述情况的签署书面声明、每项犯罪的认证法庭/警方记录、过去10年内专业执照纪律的认证文件、涉及欺诈的认证民事判决文件、追偿基金支付记录、禁止令文件，以及任何关于赔偿的支持证据。

- ✓ 需要签署的书面声明详细说明情况
- ✓ 必须为每项犯罪提供认证记录，或提供法庭关于不可获得性的书面证明
- ✓ 纪律文件涵盖过去10年内持有的执照
- ✓ 赔偿或补救的证据可提交以支持资格

9.8 指纹、费用和社会安全号要求

所有执照申请人必须按照A.R.S. § 32-2108.01规定提交有效的指纹清晰卡，提交相应的申请表和费用，以及（对于个人）根据A.R.S. § 25-320提供社会安全号码。

- ✓ 获得执照需要有效的指纹清晰卡
- ✓ 个人申请人必须提供社会安全号码
- ✓ 相应的申请表和费用必须随申请提交

9.9 销售员/经纪人的经验和教育要求

除了基本要求外，销售员和经纪人申请人必须根据A.R.S. § 32-2124以及规则R4-28-401和R4-28-403的规定，证明他们满足经验和教育资格要求。如果披露许可证纪律处分，他们必须提交过去五年内在各州持证的经认证的许可证历史记录。

- ✓ 销售员/经纪人申请人必须满足法定的经验和教育资格要求
- ✓ 披露纪律处分时，需要提供过去5年内在各州持证的经认证的许可证历史记录

9.10 持证活跃销售人员的经纪人执照限制

部门不会向持有亚利桑那州活跃销售人员执照的人员颁发经纪人执照。申请经纪人执照的活跃销售人员可同时提交解约申请或请求行政解约。

- ✓ 不向持有亚利桑那州活跃销售人员执照的人员颁发经纪人执照
- ✓ 申请人可根据R4-28-303(G)提交解约申请或请求行政解约

9.11 执照名称和DBA限制

部门颁发的执照应载明持证人的法定姓名，加上专员认可的任何昵称、DBA或商业名称，该名称不得被认为对公众有害。根据A.R.S. § 32-2125(B)获得许可的专业公司或PLLC不能采用DBA名称。

- ✓ 附加名称/DBA必须被认定为不对公众有害，且不被法规所禁止
- ✓ 专业公司或PLLC不能采用DBA名称

9.12 地址备案和变更通知

每位持证销售员和经纪人必须提交其主营业地址（或法定代理人）和当前住宅地址。持证人必须在10天内以书面形式通知专员任何关于(A)(1)(a)-(d)下可披露信息的变更，并提供支持文件，除非执照已终止、撤销或放弃。

- ✓ 必须提交营业地址/法定代理人地址和当前住宅地址
- ✓ 可披露的犯罪/民事/执照信息的变更必须在10天内报告

9.13 对投诉调查的回应

持证人必须在14个日历日内（或部门另行规定的日期）对专员在投诉调查过程中索要的文件、档案、陈述或信息作出回应，无论持证人是否被指名在投诉中。

- ✓ 持证人必须在14个日历日内对调查请求做出回应
- ✓ 即使持证人未被指名在投诉中，该义务仍然适用

9.14 聘用经纪人执照申请基础知识

聘用经纪人申请人必须提供营业联系方式、指定经纪人信息、实体类型、邮寄/从事业名称，以及每个信托账户的银行名称、地点、账户名和账号。

- ✓ 申请必须注明指定经纪人的名称、执照号码和有效期
- ✓ 必须提供每个信托账户的银行名称、地点、账户名和账号

9.15 按实体类型的指定经纪人要求

合伙企业、公司和有限责任公司必须指定一名合格的指定经纪人：合伙企业的合伙人、普通合伙人、公司普通合伙人的公司高管，或有限责任公司普通合伙人的成员/经理。有限合伙人不能担任指定经纪人。实体必须提交管理文件、任命指定经纪人的决议/协议，以及证明准确性和资格的签署声明。

- ✓ 有限合伙人不能担任指定经纪人
- ✓ 公司指定经纪人必须是公司高管；有限责任公司指定经纪人必须是成员或经理
- ✓ 实体必须提交已备案的成立文件和任命指定经纪人的决议/协议
- ✓ 如果成立备案后已超过一年，则需要提交良好信誉证书

9.16 非居民聘用经纪人要求

主要办公室在州外的非居民聘用经纪人必须为亚利桑那州交易资金维持亚利桑那州信托/托管账户，保留亚利桑那州交易记录的即时可用副本，确定亚利桑那州居民记录保管人，并确定记录的位置。如聘用亚利桑那州持证人，必须在亚利桑那州建立办公室并配置分支经理，或向部门通知有效的法定代理人。

- ✓ 非居民经纪人必须为亚利桑那州资金维持位于亚利桑那州的信托或托管账户
- ✓ 记录必须与已确定的亚利桑那州保管人和位置即时可用
- ✓ 对任何所需信息的变更必须在10天内通知部门

9.17 雇用经纪人DBA及仅收费禁止规定

部门不会颁发相似的商业名称（dba）执照，这些名称会引起公众困惑。在添加dba/贸易名称之前，雇用经纪人实体必须显示对该名称至少10%的所有权。个人不能以除获许可名称以外的任何名称从事商业活动。如果经纪人的唯一利益是因使用执照而获得费用，经纪人不得允许被许可人进行活动。

- ✓ 雇用经纪人实体在添加dba/贸易名称之前，必须持有该名称至少10%的所有权
- ✓ 如果经纪人的唯一利益是因使用执照而获得费用，经纪人不得允许获许可活动

9.18 指定经纪人变更的连续性

指定经纪人通过提交辞职信辞职；实体通过提交决议/协议副本来撤销其DB。雇用经纪人必须停止业务直至合规，但如果新任DB在同一个工作日或下一个工作日提交变更表单（及所需的决议/修正案），则可以不中断地继续营业。

- ✓ 雇用经纪人必须停止业务直至DB变更完成
- ✓ 仅当新任DB在下一个工作日前提交变更表单时，业务才能不中断地继续

9.19 逾期续期和恢复执照

逾期续期申请人必须说明是否根据R4-28-306进行了非法执业活动。根据A.R.S. § 32-2131的恢复执照申请人必须提交指定信息，如果在暂停/撤销/终止时仍处于活跃状态，还必须提交R4-28-306所要求的信息。

- ✓ 逾期续期要求披露任何非法执业活动
- ✓ 恢复执照申请人必须承认了解A.R.S. § § 32-2131、32-2153和32-2160.01

9.20 个人及经纪人变更通知

销售员/经纪人必须在个人信息或资格发生变化后的10天内以书面形式通知该部门，包括披露、姓名变更、地址变更和联系方式更新。指定经纪人必须在雇用经纪人资格发生变化后的10天内通知该部门，在获得部门批准前，不得在某些变更信息（姓名、dba、关闭、信托账户等）下进行业务活动。

- ✓ 个人信息/资格变更必须在10天内报告
- ✓ 指定经纪人不得在获得部门批准前，在列出的变更下进行业务活动
- ✓ 信托账户的开设/关闭/转移必须报告账户名称、号码和银行信息

9.21 分公司执照与经理权限

指定经纪人必须在运营分公司前提交分公司申请，明确主办公室、分公司地址和分公司经理。DB可授权关联经纪人或销售员管理分公司；关联经纪人经理可行使经纪人级别职责（初始合同、监督、聘用/解雇、签署支票、信托账户签署人），而销售员经理仅限于办公室管理和信托账户签署人。授权委派不能免除DB的责任。

- ✓ 分公司执照必须在分公司运营前获得
- ✓ 销售员分公司经理不能行使指定经纪人/雇用经纪人的法定职责
- ✓ 职责委派使经理承担额外责任，但不能免除DB的责任
- ✓ 经理变更需在10天内获得新授权，在分公司关闭或权限撤销后保留5年

9.22 专业公司及PLLC执业执照

要获得PC或PLLC的执业执照，实体名称必须包含每个成员的全名或姓氏，所有成员必须持有当前有效的房地产执业执照，并且必须提交成立文件。如果申请人是指定经纪人，则成员资格仅限于该DB。

- ✓ 每个成员、管理人员或股东必须持有当前有效的房地产执业执照
- ✓ 如果以指定经纪人身份获得执业执照，PC/PLLC成员资格仅限于DB本身
- ✓ 必须提交已备案的章程以及（对于PLLC）经营协议

9.23 行政执照撤销程序

销售人员或经纪人可以通过提交其姓名、执照号码、签署日期和雇用经纪人的姓名来请求部门撤销其雇用经纪人名下的执照。收到后，部门撤销该执照并通知雇用经纪人，雇用经纪人必须退回撤销的执照。

- ✓ 执照撤销需要执照持有人的姓名、执照号码、签署日期和雇用经纪人的姓名
- ✓ 雇用经纪人必须将撤销的执照退回至部门

9.24 分地块销售临时办公室

在分地块或未分地块土地的邻近区域内进行原始现场销售使用的临时办公室无需额外执照。公开报告申请中指定的经纪人必须对其进行监督，并在入口处显著展示开发项目名称和雇用经纪人名称。

- ✓ 临时现场分地块销售办公室不需要额外执照
- ✓ 公开报告经纪人必须进行监督，并显著展示开发项目名称和经纪人名称

9.25 临时经纪人执照和便利证书

申请临时公墓/经纪人执照或会员露营证书的申请人必须提交指定的信息和费用。根据A.R.S. § 32-2133的临时经纪人必须提交死亡证明/疾病通知和任命信函，指定一个人在90天内担任临时经纪人以结束业务或安装新的房地产经理。

- ✓ 根据A.R.S. § 32-2133的临时经纪人在90天内行使职能以结束业务或安装新的房地产经理
- ✓ 临时经纪人执照需要提交死亡证明/疾病通知和任命信函

9.26 非居民经纪人的记录保管代理责任

非居民经纪人必须将「立即可用」定义为在部门请求时能够提供记录的能力，提供一份书面声明以确定亚利桑那州居民保管人，并确定记录的实际位置。

- ✓ 「立即可用」是指在部门请求时可以提供记录的能力
- ✓ 需要提供一份书面声明以确定亚利桑那州保管人和记录位置

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 执照前教育要求

所有房地产执照申请人必须完成90小时的执照前教育课程，并在课程考试中获得至少75%的成绩，如A.R.S. § 32-2124所要求。或者，申请人可以申请豁免执照前课程，但27小时的亚利桑那州特定课程永远无法豁免。

- ✓ 申请人必须完成90小时的执照前课程，并在其考试中获得至少75%的成绩
- ✓ 可以为执照前课程授予豁免，除了27小时的亚利桑那州特定课程，该课程始终是必需的
- ✓ 考试要求在A.R.S. § 32-2124下规定

10.2 继续教育更新要求

要更新许可证，房地产经纪人或副代理经纪人必须完成24学时的部门批准继续教育，包括每个强制类别（A5a–A5h）至少3学时，以及任何所需的时事问题课程。指定/委托副代理经纪人必须完成24学时，在类别A5a–A5f中各3学时，加上经纪人管理诊所课程（A.R.S. § 32-2136）。在完成更新后90天内完成的继续教育可计入下一周期，但不能用于两个许可证周期。

- ✓ 房地产经纪人和副代理经纪人必须完成24学时的批准继续教育，在每个强制类别（A5a–A5h）中至少3学时
- ✓ 指定/委托副代理经纪人必须完成24学时，包括类别A5a–A5f中各3学时，加上根据A.R.S. § 32-2136的经纪人管理诊所课程
- ✓ 在完成更新后90天内完成的继续教育可计入下一周期，但不能用于两个许可证周期

10.3 基于先前教育的预执业豁免

为获得基于先前教育的预执业豁免，申请人向监管专员提交一份信函，说明身份信息、所申请的执业证类型、学校名称/城市/州、课程描述/课程安排及学分时数，以及完成房地产课程的证明。可接受的证明包括由学校签署的信函或官方成绩单，显示课程日期、学分时数及是否通过考试，或来自申请人现在或曾经持证州的认证执业证历史记录中的证明。

- ✓ 豁免教育信函必须包括申请人身份、执业证类型、学校名称/城市/州及课程描述和学分时数
- ✓ 证明必须显示课程开始/结束日期、学期/季度/学分时数，以及课程考试是否通过
- ✓ 课程完成可通过来自申请人现在或曾经持证州的认证执业证历史记录来证明

10.4 基于经验或教育与经验的豁免

豁免可以通过满足亚利桑那州修订法规第 32-4302 条获得，或基于经验（或教育加经验）向专员提交信函获得。信函需要包括：详细的10年简历，包括职务和雇主联系方式；从过去10年内持照的每个州获得的原始认证许可证历史记录（包括任何纪律处分）；以及以下其中一项：房地产课程完成证明、房地产相关领域超过五年的工作经验证明，或认证许可证历史记录中所示的课程完成。

- ✓ 基于经验的豁免需要提供详细的10年简历，以及从过去10年内持照的每个州获得的原始认证许可证历史记录，其中包括纪律处分
- ✓ 申请人还必须提供以下任一项：课程完成证明、房地产相关领域超过五年的工作经验，或认证许可证历史记录中显示的课程完成
- ✓ 豁免也可以通过满足亚利桑那州修订法规第 32-4302 条中规定的要求获得

10.5 首次更新和获证前学分

首次更新的销售员可以获得合同写作课程的学分（A.R.S. § 32-2124(L)），该课程必须在获得原始许可证前一年内完成。首次更新的经纪人可以获得经纪人管理诊所（A.R.S. § 32-2136）的学分，该诊所必须在获得原始许可证前完成。申请人也可以用自上次更新以来完成的90小时经纪人获证前课程中合格的主题学时来替代继续教育要求。

- ✓ 首次更新的销售员可以获得合同写作课程的学分，该课程必须在获得原始许可证前一年内完成
- ✓ 首次更新的经纪人可以获得在获得原始许可证前完成的经纪人管理诊所的学分
- ✓ 自上次更新以来完成的90小时经纪人获证前课程中合格的主题学时可以替代继续教育学分

10.6 继续教育强制课程类别

强制继续教育类别包括：(a) 房产代理法律；(b) 合同法；(c) 持证人要求（执照法律、亚利桑那州宪法第26条、A.R.S.第32编第20章、A.A.C.第4编第28章）；(d) 房地产法律问题；(e) 公平住房和《美国残疾人法》；(f) 披露。可选/一般类别为 (g) 房产经纪业务和 (h) 常规房地产，用于填补剩余课时。教授如何填写表格模板的内容不符合继续教育学分的资格。

- ✓ 强制继续教育类别包括房产代理法律、合同法、持证人要求、房地产法律问题、公平住房/《美国残疾人法》和披露
- ✓ 房产经纪业务和常规房地产用于填补剩余课时；房产经纪业务可分配至法律问题、合同法、披露或一般类别
- ✓ 教授如何填写表格模板的内容不符合继续教育学分的最低内容要求

10.7 因充分理由免除继续教育要求

根据亚利桑那州法律 A.R.S. § 32-2130，当房地产经纪人或销售人员提交书面请求并说明充分理由时，专员可以免除全部或部分继续教育要求，或延长时间。充分理由包括涉及房地产事务的州或分区就业、因利益冲突导致执照暂停、完成特定主题课程、获批准讲师申请豁免其教授课程，或其他特殊情况。未在延长期限前完成可能导致纪律处分。

- ✓ 专员只有在收到显示充分理由的书面请求时，才能根据 A.R.S. § 32-2130 免除继续教育或延长时间
- ✓ 充分理由包括符合条件的政府就业、暂停状态冲突、获批准讲师或特殊情况
- ✓ 获得延长时间的执照持有人如果未能按期完成，可能面临纪律处分

10.8 远程学习课程要求

只有持有批准证书的学校才能提供远程学习课程，课程批准必须在广告宣传或发放学分之前获得。经批准的远程课程必须包含教学模块、每个模块的学习目标、结构化学习方法、诊断性评估（包含基于情景的问题）以及需要重复进行直至理解内容的补救措施。讲师必须仅呈现当前和准确的内容。

- ✓ 只有持有批准证书的学校才能提供远程学习，课程批准必须先于广告宣传或学分发放进行
- ✓ 经批准的远程课程需要模块、学习目标、结构化学习、包含基于情景问题的诊断性评估和补救措施
- ✓ 讲师不应呈现不是当前和准确的课程内容

10.9 远程学习学生认证

经批准的讲师或学校管理人员必须对远程学习课程进行评分，并认证被许可人确实参加并完成了该课程。认证是指学校验证被许可人是完成该课程的人。可接受的方式包括双因素身份验证、至少10%出勤的随机审计，以及直接或间接的视觉确认。由学生创建的用户名/密码、签署的宣誓书或公开信息的验证不是可接受的认证方式。

- ✓ 经批准的讲师或学校管理人员必须认证被许可人已完成所有模块、要求的直播时数，并通过了最终考试
- ✓ 可接受的认证包括双因素身份验证、至少10%出勤的随机审计，或直接或间接的视觉确认
- ✓ 不可接受的方式包括由学生创建的用户名/密码、签署的宣誓书或公开信息的验证

10.10 执照考试

房产部门必须每周举行或外包至少一次州执照考试。考试不退还申请人；成绩以「通过」或「未通过」的形式亲自告知，不及格的申请人还会获得其总分及各内容领域的相对分数。通过或合格的考试不免除专员根据《亚利桑那州修订法规》第 32-2153 条拒发执照的权利。

- ✓ 房产部门必须每周举行或外包至少一次州执照考试
- ✓ 通过考试不免除专员根据《亚利桑那州修订法规》第 32-2153 条或其他适用法规拒发执照的权利
- ✓ 不及格的申请人获得其总分及各内容领域的相对分数，但考试不退还

10.11 学校及课程批准证书

除获得认证的社区学院/大学外，任何提供原始或续期执业课程的学校必须持有学校批准证书和每门课程的课程批准证书。学校申请需要披露所有权人和管理人员信息、10%或以上权益持有人、授权签署人，以及公司/有限责任公司的良好信誉证书。课程申请需要详细的内容大纲、申请的学分时数，以及对第三方录制材料的限制（不超过教学时间的20%）。

- ✓ 学校必须持有学校批准证书和为每门开设的课程持有课程批准证书。
- ✓ 学校申请必须披露所有权人、控制10%或以上权益的人员、授权签署人，以及公司/有限责任公司的良好信誉证书。
- ✓ 作为教学辅助工具使用的第三方录制材料不得超过教学时间的20%。

10.12 学校记录保存和入学协议

学校必须保存学生记录五年，包括学生姓名、出勤日期、课程名称、课程号/类别/学分、以及现场教学的原始签名册。课前许可学生必须签署入学协议，以粗体大写字母披露课程名称、总学分、费用、退款政策、关于许可预先确定请愿的声明以及任何就业安置服务。

- ✓ 学校必须保存每位学生的记录五年，包括出勤、课程、学分和现场教学的签名册
- ✓ 课前许可入学协议必须用粗体大写字母披露课程名称、学分、费用、退款政策、预先确定请愿声明和就业安置服务
- ✓ 提供给毕业生的雇主名单不构成安置服务；安置广告需要有文件记录的直接转介

10.13 学校投诉与变更通知

专员可以且在收到经过核实的书面投诉时必须调查并观察课程，检查学校的账簿和记录。学校、所有者、董事和教师必须在名称/地址变更、学校停止运营或证书披露事件发生后10天内提交书面通知；在实体结构变更后30天内提交；在更改营业名称、地址、课程内容、课程时长或提供新课程之前必须获得专员的事先批准。

- ✓ 发生名称/地址变更或学校停止运营后10天内需要提交书面通知，发生实体结构变更后30天内需要提交书面通知
- ✓ 在更改营业名称、地址、课程内容或课程时长，或提供新课程之前需要获得专员的事先批准
- ✓ 专员必须根据经过核实的书面投诉对学校进行调查，并可以检查其账簿和记录

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 广告必须披露持证人参与情况

持证人不得以暗示没有销售员或经纪人参与的方式为房产做广告。当持证人为自己或另一持证人的房产做广告时，必须通过在广告中使用「业主/经纪人」字样来披露其持证状况和房产所有权。

- ✓ 持证人不得为暗示没有销售员或经纪人参与的房产做广告（R4-28-502.A）
- ✓ 为自己或另一持证人的房产做广告的持证人必须使用「业主/经纪人」字样披露执业许可证和所有权（R4-28-502.B）

11.2 准确且非误导性广告

所有广告必须包含准确的声明和陈述，并完整说明事实材料。销售人员或经纪人不得歪曲事实或造成误导或模糊的印象。

- ✓ 广告必须包含准确的声明并完整说明事实材料（R4-28-502.C）
- ✓ 执证人不得歪曲事实或造成误导或模糊的印象（R4-28-502.C）

11.3 广告中的雇主经纪人身份确认

执证人必须确保所有广告清楚且明显地标示雇主经纪人的法律名称或雇主经纪人执照证书上的营业名称。指定经纪人负责所有房地产活动的广告宣传。

- ✓ 所有广告必须清楚且明显地标示雇主经纪人的法律名称或营业名称(R4-28-502.E)
- ✓ 指定经纪人负责所有房地产活动的广告宣传(R4-28-502.G)

11.4 赔偿分享披露

房地产经纪人必须在成交前至少三个日历日以书面形式向交易中的所有当事人披露代表某一方且将从交易中获得赔偿的每个雇用经纪人的名称。

- ✓ 获得赔偿的雇用经纪人的披露必须在成交前至少三个日历日以书面形式进行（R4-28-701）
- ✓ 披露必须发送给交易中的所有当事人（R4-28-701）

11.5 交易文件的交付

在执行任何交易文件后，持证人必须迅速向签署该文件的每一方交付一份清晰易读的已签署文件副本和最终协议。

- ✓ 持证人必须迅速向签署方交付任何已执行交易文件的清晰易读副本（R4-28-802.A）
- ✓ 副本必须交付给签署该文件的每一方（R4-28-802.A）

11.6 提交所有报价的义务

在房产挂牌协议期间，执证人必须迅速将所有购买或租赁要约提交给委托人。在卖方/出租方许可下，执证人可以披露其他要约的存在和条款。提交要约的义务在接受后一直持续到成交，除非委托人以书面形式另有指示；要约可在上市协议终止后自愿提交和提交。

- ✓ 执证人必须在上市期间迅速向委托人提交所有要约（R4-28-802.B）
- ✓ 接受一项要约并不解除提交进一步要约的义务，除非委托人以书面形式给出指示（R4-28-802.B）
- ✓ 在卖方/出租方许可下，执证人可以披露其他要约的存在和条款（R4-28-802.B）

11.7 发展合同中的公开报告通知

开发商或其代理人必须确保要求公开报告的发展项目的买卖/租赁协议在签名部分上方用粗体或较大字体包含开发商应向购买者提供公开报告副本并给予购买者在签署前阅读的机会的声明。该文件必须在或靠近顶部明显披露其性质。

- ✓ 需要公开报告的发展合同必须在签名上方用粗体/较大字体包含强制性公开报告措辞 (R4-28-803.A)
- ✓ 该文件必须在或靠近顶部明显披露其性质 (R4-28-803.B)

11.8 定金和非委托披露

合同必须说明定金/首付款将存放的地点，并指定产权公司、经纪人信托账户或其他存放机构。如果预付款直接支付给卖方而不是中立的委托方，必须通过强制性粗体警告进行明显披露，且购买方必须在该条款上签署或签缩写。

- ✓ 合同必须说明定金/首付款存放的地点并指定存放机构（R4-28-803.C）
- ✓ 对卖方的非委托直接支付必须通过强制性粗体警告进行明显披露，且需购买方签署或签缩写（R4-28-803.D）

11.9 土地和分时度假合同的解除权

未改善细分地块或未细分土地的合同必须包含以粗体字显示的解除条款，允许在执行后第七个日历日午夜前无因撤销（如未检验，另有六个月的检验权）。分时度假合同允许在执行后第十个日历日午夜前解除。卖方的现任名称、地址、电话和电子邮件必须披露，解除通知必须以书面形式通过手交、电子邮件、快递或挂号邮件送达。

- ✓ 未改善地块/未细分土地合同允许在执行后第七个日历日午夜前解除（R4-28-804.A）
- ✓ 如果地块在执行前未被检验，购买者有六个月的时间进行检验并单方面解除（R4-28-804.A）
- ✓ 分时度假合同允许在执行后第十个日历日午夜前解除（R4-28-804.B）
- ✓ 解除通知必须以书面形式通过手交、电子邮件、快递或挂号邮件送达，并在合同正面披露卖方的联系信息（R4-28-804.C）

11.10 「英亩」术语的使用

持证人不得单独或经过修饰使用「英亩」一词，除非指代的土地面积至少为43,560平方英尺。

- ✓ 「英亩」一词仅可用于至少43,560平方英尺的土地（R4-28-502.H）
- ✓ 无论该术语单独使用还是经过修饰，此规则均适用

11.11 标牌需要所有人的书面同意

在放置标牌或在电子媒体上发布特定财产用于销售、出租、租赁或交换的通知之前，持证人必须获得财产所有人的书面同意。根据所有人的要求，标牌或发布内容必须立即被移除。

- ✓ 持证人必须在放置标牌或电子发布内容之前获得财产所有人的书面同意（R4-28-502.I）
- ✓ 根据财产所有人的要求，标牌或发布内容必须立即被移除（R4-28-502.I）

11.12 电子和人工智能广告要求

使用电子媒体（互联网、人工智能或网站技术）针对亚利桑那州居民的房产或经纪服务的广告属于A.R.S. 32-2101(2)下的广告。所有此类广告必须符合聘用经纪人的身份识别要求，如果是在线广告，所有广告要求必须在广告中满足，无需滚动。

- ✓ 针对亚利桑那州居民的电子媒体构成A.R.S. 32-2101(2)下的广告(R4-28-502.J)
- ✓ 在线广告必须满足所有广告要求，无需滚动(R4-28-502.J)

11.13 开发项目广告披露

开发商必须在广告中披露，在公开报告发布前，只接受预订或有条件销售合同。广告必须包含在部门注册的开发项目名称。受限的付款、价格或利率条款必须明显披露。拟议的或未完成的改进需要明显披露或提供完成保证的证明，图像描述（包括人工智能创建的设计）必须明显标识。

- ✓ 广告必须披露，在公开报告发布前，只接受预订或有条件销售合同（R4-28-504.A）
- ✓ 广告必须包含在部门注册的开发项目名称（R4-28-504.C）
- ✓ 受限或不可用的付款、价格或利率必须明显披露（R4-28-504.D）
- ✓ 非未修改照片的图像描述（包括人工智能创建的设计）必须附带明显的披露，说明其性质（R4-28-504.G）

11.14 经纪人保留交易清单

除了A.R.S. 32-2151.01和32-2174之外，经纪人必须保留所有收据和支出的副本、已执行和交付的托管结算陈述书（证明所有收据和支出）以及作为交易一部分由各方签署的任何交易文件或披露。

- ✓ 经纪人必须保留所有收据、支出和已执行托管结算陈述书的副本（R4-28-802.C）
- ✓ 经纪人必须保留作为交易一部分签署的任何交易文件和披露（R4-28-802.C）

11.15 公开报告收据要求

当需要公开报告时，开发商必须给予潜在购买者查阅该报告并完成公开报告收据的机会。开发商必须获得购买者的签名，以证实已收到副本并有机会查阅，使用附随批准的公开报告的表格。

- ✓ 开发商必须给予购买者查阅公开报告并完成收据的机会（R4-28-805）
- ✓ 开发商必须获得购买者在批准的公开报告收据表上的签名（R4-28-805）

11.16 经批准课程的学校广告

学校必须在所有部门批准课程的广告中包括其名称、学校编号、电话和电子邮件联系方式以及学校管理员的名称。学校所有者、主任或管理员必须监督所有广告，所有者必须确保其准确性。

- ✓ 学校广告必须包括名称、学校编号、电话/电子邮件和管理员名称（R4-28-502.D）
- ✓ 学校所有者、主任或管理员必须监督所有广告并确保其准确性（R4-28-502.D）

11.17 促销赠品和禁用术语

持证人不得将免费或以优惠价格提供的赠品描述为「奖励」或「奖品」或类似术语。持证人必须在该人参与前以书面形式披露赠品要约的条款、成本、条件、限制和过期日期。在没有法律授权的情况下，任何人都不得通过抽签、竞赛、抽奖或游戏机制来征求或销售开发项目权益。

- ✓ 赠品不得被描述为「奖励」、「奖品」或类似术语（R4-28-503.A）
- ✓ 赠品要约的条款、成本、条件、限制和过期日期必须在参与前以书面形式披露（R4-28-503.B）
- ✓ 除非法律规定，否则禁止通过抽签、竞赛、抽奖或游戏机制销售开发项目权益（R4-28-503.C）

11.18 开发便利设施和水体披露

开发商不得暗示对受公众进出的设施具有独占使用权，并必须在私人俱乐部/设施未传达所有权权益时披露。作为特征描述的水体需要披露平均水面面积和任何非永久性。访问激励条件必须在出游前以书面形式披露。

- ✓ 开发商不得暗示在存在公众进出/使用的情况下对设施具有独占使用权 (R4-28-504.J)
- ✓ 水体特征需要披露平均水面面积和波动/非永久性 (R4-28-504.L)
- ✓ 访问激励的条件和限制必须在出游前以书面形式披露 (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 执照持有人受信责任和公平交易

执照持有人对客户负有受信责任，必须保护和促进客户的利益，同时对交易中的所有其他方进行公平交易。这种双重义务是根据 R4-28-1101(A) 进行专业行为的基础。

- ✓ 执照持有人对客户负有受信责任，应保护和促进客户的利益
- ✓ 执照持有人应对交易中的所有其他方进行公平交易

12.2 向所有当事人强制书面披露的材料

参与交易的执业者必须以书面形式向所有其他当事人披露任何实质性地或不利地影响应付对价的信息。这包括卖方或买方无法履行、已知的不利实质性事实或财产缺陷，以及转让财产上存在的任何留置权或产权负担。

- ✓ 必须以书面形式披露实质性地或不利地影响任何当事人应付对价的信息
- ✓ 必须披露卖方/出租人或买方/承租人无法或可能无法履行的信息
- ✓ 必须披露任何已知的不利实质性事实或财产的实质性缺陷
- ✓ 必须披露转让财产上存在的任何留置权或产权负担

12.3 利益冲突披露要求

持证人在交易中不得直接或间接地在向其他方书面告知任何约束性协议前存在的当前或潜在利益或冲突之前采取行动。这包括当一方是持证人或指定经纪人的直系亲属、一方是受雇经纪人的所有人或员工、或持证人或直系亲属拥有超出正常报酬范围的经济利益时，以委托人身份行动。

- ✓ 利益冲突必须在各方达成任何约束性协议之前以书面形式披露
- ✓ 如果持证人以委托人身份行动，必须披露
- ✓ 如果一方是持证人或指定经纪人的直系亲属成员，必须披露
- ✓ 必须披露持证人或直系亲属超出报酬范围的经济利益

12.4 双重报酬和双重代理同意

持证人不得在未经所有当事人事先书面同意的情况下，从一笔交易中的多方接受报酬或代表多方。这是管理双重代理和双重报酬情况的核心规则。

- ✓ 持证人不得在未经所有当事人事先书面同意的情况下，从多方接受报酬
- ✓ 持证人不得在未经所有当事人事先书面同意的情况下，代表多方

12.5 经纪人监督和控制要求

聘用经纪人和指定经纪人必须对其雇员中持证人和其他人员的许可活动行使合理的监督和控制。这包括建立并执行书面政策和系统以审查和管理交易、披露表格和合同、文件归档/储存、信托基金处理、无证助理的使用和广告；监督权力的授权；使持证人熟悉适用的法律；以及审查对当事人权利义务有重大影响的文件以及持证人的广告和营销。

- ✓ 聘用经纪人和指定经纪人必须对持证人和员工的活动行使合理的监督和控制
- ✓ 必须建立并执行书面政策以审查和管理交易、披露表格、文件处理、信托基金、无证助理和广告
- ✓ 必须审查和检查对当事人权利和义务有重大影响的文件以及持证人的广告和营销
- ✓ 必须使持证人熟悉联邦、州和地方房地产法律

12.6 许可证职责的迅速履行

持证人必须迅速履行持有许可证所需的所有行为，不得故意或因疏忽而延迟履行。如果无法履行所需的行为，持证人必须迅速通知其指定经纪人无法履行。

- ✓ 持证人应迅速履行所有必需的行为，不得故意或因疏忽而延迟履行
- ✓ 如果无法履行所需的行为，持证人必须迅速通知其指定经纪人

12.7 与其他持证人的争议不能延误交易

持证人不得因与其他持证人的争议而危害、延误或干扰客户交易的启动、处理或完成。但是，这并不要求持证人改变雇佣/报酬条款或放弃追求解决争议的权利。

- ✓ 持证人不得因与其他持证人的争议而危害、延误或干扰客户交易
- ✓ 该禁止条款不要求修改报酬协议或放弃解决争议的权利

12.8 相关商品/服务补偿披露

许可证持有人不得接受任何补偿，包括回扣或其他对价，无论直接或间接地，用于与不动产交易相关或由其产生的商品或服务，除非该人事先以书面形式确认。这不适用于由代表交易一方的经纪人支付给经纪人的补偿。

- ✓ 相关商品/服务的补偿需要该人事先的书面确认
- ✓ 例外：由代表交易一方的经纪人支付给经纪人的补偿

12.9 执业标准与能力要求

向客户提供的服务必须符合专业社区在特定房地产领域公认的执业标准和能力要求。持证人不得在未获得合格人士协助的情况下提供其能力范围之外的服务，除非首先以书面形式披露其缺乏相关专业知识，且客户随后仍选择聘请该持证人。

- ✓ 服务必须符合专业社区在特定房地产领域公认的执业标准和能力要求
- ✓ 持证人不得在未获得合格人士协助的情况下超出其能力范围提供服务，除非首先以书面形式披露其缺乏专业知识，且客户随后仍选择聘请该持证人

12.10 在传达重要信息时的合理谨慎

持证人必须尽合理谨慎义务获取与客户利益相关且与交易有关的重要信息，并准确地将其传达给客户。持证人还必须采取合理步骤协助客户确认相关信息的准确性。

- ✓ 必须尽合理谨慎义务获取并准确地向客户传达重要信息
- ✓ 必须采取合理步骤协助客户确认相关信息的准确性

12.11 访问、占有和产权转让限制

持证人不得在未获得业主书面授权的情况下允许或便利他人访问或占有不动产，且不得在交割前交付产权，除非业主明确指示。持证人还必须建议客户咨询保险、法律、税务和会计顾问，了解占有前/后的相关风险。

- ✓ 未经不动产所有人书面授权，不得允许或便利任何人访问或占有不动产
- ✓ 不得在交割前交付产权，除非业主明确指示
- ✓ 必须建议客户咨询保险、法律、税务和会计顾问，了解占有前/后的相关风险

12.12 通过代理委托人的经纪人进行房产谈判

除非委托人的指定经纪人、具有授权代理的经纪人代表和该持证人在24小时内均无法获得联系，否则持证人不得与由另一持证人代理的委托人联系；委托人可以通过书面指示放弃或改变此要求。对于买方，谈判必须只能通过委托人的经纪人或其代表进行，除非这些方在24小时内无法获得联系，或委托人已出具书面放弃。

- ✓ 除非委托人的指定经纪人、具有授权代理的经纪人代表和该持证人在24小时内均无法获得联系，否则不得与由另一持证人代理的委托人联系
- ✓ 委托人可以通过书面指示放弃或改变此要求
- ✓ 对于买方，谈判必须只能通过委托人的经纪人进行，除非这些方无法获得联系或存在书面放弃

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 指定经纪人监督和政策要求

指定经纪人必须建立一个系统来监督是否遵守法规、规则和雇用经纪人的政策。该系统必须包括用于管理违规行为的渐进式纪律政策。指定经纪人必须对持证活动进行合理的监督和控制，雇用经纪人对在雇用范围内行动的所有持证人和员工的行为负责。指定经纪人如在获悉持证人违规后立即向部门报告，则不受失职监督纪律的保护。

- ✓ 指定经纪人必须建立一个监督系统，包括渐进式纪律政策；未能执行该政策是违规行为
- ✓ 雇用经纪人对在雇用范围内行动的所有持证人和员工的行为负责
- ✓ 指定经纪人可以委派员工，但不能放弃对监督和控制的总体责任
- ✓ 指定经纪人如立即向部门报告持证人的违规行为，则不受失职监督纪律的约束
- ✓ 仅有一个办公室的经纪人雇用一名指定经纪人加上最多一名其他持证人和一名无执照人员，无需维持书面政策

13.2 供水披露与充分性报告

申请人必须披露供水商类型和联系信息、合规状态、管线位置、至地块边界的延伸成本及维护责任。关键要求：对于位于活跃管理区外的分地块，需提供ADWR供水充分性报告；对于未分地块的土地，需提供供水可用性报告（副本/摘要必须出现在所有宣传材料和合同中）。在活跃管理区外且无现有供水来源的情况下，必须提供ADRE补充条款，建议消费者调查供水可用性。

- ✓ 位于地下水活跃管理区外的分地块需要ADWR供水充分性报告
- ✓ 未分地块的土地需要ADWR供水可用性报告，副本/摘要必须出现在所有宣传材料和合同中
- ✓ 在活跃管理区外且无现有供水来源时，必须提供ADRE补充条款，建议消费者调查供水可用性

13.3 改良工程完成保证

申请人必须提供一项或多项已批准的保证，确保改良工程将完成并得到维护：履约保证金、不可撤销信用证、贷款承诺、信托或托管账户、市/县信托协议、书面托管协议、分期地产保证或任何其他令部门满意的保证。财务保证通常必须支付给非开发商的第三方，不得在最后改良工程完成日期前到期，且金额必须比估计完成成本高10%。

- ✓ 申请人必须为改良工程完成提供批准的保证（保证金、信用证、贷款承诺、信托/托管或政府协议）
- ✓ 财务保证必须支付给非开发商的第三方，且金额必须比估计完成成本高10%
- ✓ 保证不得在最后改良工程的估计完成日期前到期
- ✓ 根据书面托管协议，如果未按期完成，开发商必须通知购买者，购买者可在30天内取消并获得全额退款，公开报告变为无效且暂停销售

13.4 公开报告前的条件销售豁免

开发商可通过提交条件销售豁免请愿书、已完成的公开报告申请、包含所有披露信息的购买合同和条件销售附加条款、现有产权报告、开发地图、水文文件及任何其他要求的文件，以获得特别豁免令，从而在公开报告发布前向购买者提供地块。条件销售豁免在公开报告的发布或拒绝时，或在发布暂停/停止令或自愿停止销售时失效。

- ✓ 条件销售豁免允许开发商在公开报告发布前向购买者提供地块，购买合同中使用条件销售附加条款
- ✓ 条件销售豁免在公开报告的发布或拒绝时，或在发布暂停/停止令时失效
- ✓ 条件销售的定金和首付款必须存放在中立的第三方托管账户中

13.5 重大变更和公开报告修订

开发商必须通知部门所有重大变更，并在重大变更对购买者或承租人产生不利影响时修订公开报告。修订需要费用和规定的信息，以及购买合同附录，确认销售以修订后的报告为条件。部门可以暂停销售以待修订或接受书面暂停协议；如不必要，若购买者收到最新报告和所有变更披露，销售可继续进行。

- ✓ 当重大变更对购买者或承租人产生不利影响时，开发商必须修订公开报告
- ✓ 完成日期延期需要证明购买者、业主和官员已收到书面通知的宣誓书；如有异议，部门可拒绝第一次之后的延期
- ✓ 如销售在修订期间继续进行，准购买者必须在签署前收到最新报告和所有变更的披露

13.6 谁可以申请公开报告

任何在土地上拥有已记录所有权权益的人（契据、期权、信托中的受益权益或专员批准的其他已记录权益）可以提交关于公开报告、营业执照或特别豁免令的开发申请。申请必须包括已记录的开发/墓园名称加上任何营销名称、提供的地块清单及销售产品说明和申请人的联系信息。

- ✓ 申请人必须在土地上拥有已记录的所有权权益才能申请
- ✓ 申请必须包括已记录的名称、营销名称、提供的地块清单和申请人的联系信息
- ✓ 公司必须提供现行的良好信誉证书、成立文件以及持有超过10%股份的管理人员/董事/股东的身份证明
- ✓ 合伙企业、有限责任公司、信托和子公司各自有特定的实体文件和10%权益披露要求

13.7 洪水、排水和不利条件披露

申请人必须披露已知的重要事实，包括洪水/排水问题（由工程师或洪泛区管理部门的信函支持，涉及泛滥平原、百年一遇风暴和保险）、地面沉降或膨胀性土壤（附带工程师信函）、邻近的污染土地利用（高速公路、机场、污水处理厂）、农业条件、地质/环保健康危害，以及地块是否位于联邦超级基金或州WQARF场地内。

- ✓ 洪水/排水披露需要工程师或洪泛区管理部门签署并盖章的信函，涉及百年一遇风暴和洪水保险
- ✓ 申请人必须披露地面沉降/膨胀性土壤、邻近不利的土地利用、农业污染和超级基金/WQARF地点

13.8 污水处理披露

申请人必须披露污水处理方法（市政、地区、公用事业、私人公司或个人系统）、提供商联系信息、ADEQ合规状态、完成和成本详情至地界线、维护责任以及任何便利和必要性证书问题。个人污水处理系统要求、安装成本、如果无法安装系统的退款条款以及干污水未来连接细节也必须披露。

- ✓ 污水处理披露必须包括ADEQ合规状态，对于公用事业公司，还需说明是否已颁发便利和必要性证书
- ✓ 如果无法安装个人污水处理系统，申请人必须说明是否提供退款以及任何相关条件

13.9 街道与永久法律通道

申请人必须证明对土地的永久通道是可通过常规双轮驱动汽车和应急车辆行驶的地形。可接受的证明包括产权公司的法律通道声明（附地图和已记录的文件）、测量师/工程师确认物理通道与法律通道相符的声明、已记录的分地段地图、地役权/奉献或道路维护计划。还必须披露内部街道的状态、完成情况、铺装情况、维护责任和购买者费用。

- ✓ 申请人必须证明对土地的永久通道是可通过常规双轮驱动汽车和应急车辆行驶的
- ✓ 法律通道必须由产权公司声明、测量师/工程师认证、已记录地图、地役权或道路维护计划记录
- ✓ 申请人必须披露内部街道是公共的还是私人的，以及确保购买者有法律权利使用私人街道的任何条款

13.10 改进：完成和维护披露

对于洪水/排水、公共/社区/娱乐和总体规划社区改进（开发内外但包含在提供中），申请人必须披露谁完成每项改进、预计完成日期、预计购买者成本、谁进行维护，以及任何购买者维护成本，包括根据《亚利桑那州法律汇编》第48编的特殊征税地区和社区设施地区的参与。

- ✓ 申请人必须披露所有改进的完成方、完成日期和购买者成本，包括开发外但包含在提供中的改进
- ✓ 购买者成本披露必须包括根据《亚利桑那州法律汇编》第48编的特殊征税地区和社区设施地区的参与和成本

13.11 业主协会披露

申请人必须披露业主协会（HOA）的详细信息，包括协会名称和任何主协会、费用明细及估计总额和缴款方式、该协会是否依法成立并运营、CC&R和章程的URL、控制权及公共区域所有权向购地者转让的条件、公共区域的任何留置权、强制性会员资格，以及《组织章程》和《规章制度》的副本。

- ✓ 申请人必须披露HOA估计总费用和费用明细及其缴款方式
- ✓ 申请人必须披露协会控制权和公共区域所有权何时转让给地块购买者，并提供《组织章程》和《规章制度》

13.12 开发用途和使用限制披露

申请人必须披露地块是否未改良或已改良，以及是否作为出售或租赁之用；披露预期用途；以及任何限制条件（包括是否符合《联邦公平住房法案》）。如果土地处于放牧地区，购买合同中必须包含围栏规定以及买方的任何围栏要求，以防止家畜漫游；申请人还必须披露预留的矿权和任何其他限制使用或占有的条件。

- ✓ 申请人必须披露地块的使用限制条件，以及其是否符合《联邦公平住房法案》
- ✓ 如果土地处于放牧地区，购买合同必须包含围栏规定和买方的围栏要求，以防止家畜漫游
- ✓ 申请人必须披露保留的矿权和任何其他限制使用或占有的条件

13.13 开发销售和经纪人责任

申请人必须描述销售提议：销售/租赁如何进行及产权如何转让（附带交易文件）、押金和定金存放位置、退款条件、购买者何时可以占有、以及任何影响明确产权的留置权。负责销售的亚利桑那州经纪人必须按名字、执照号码和联系信息标识（或说明为何没有）。还必须说明记录保管人和记录存放位置、先前销售活动，以及是否包含所有必需的合同披露。

- ✓ 申请人必须披露押金和定金存放位置及退款条件
- ✓ 必须提供负责销售的亚利桑那州经纪人的名字、执照号码和联系信息，或说明如果没有经纪人的原因
- ✓ 申请人必须确认销售文件包含规则和法规要求的所有合同披露

13.14 产权报告和产权负担

申请人必须提供所有未记录的留置权/产权负担的副本，以及产权报告，其生效日期不超过部门收据日期前30天（在公开报告发布时可更新为最新），记录的地图法律描述、申请人的权益、准备者信息、保护产权的条件，以及结尾声明「不存在影响该土地的其他记录事项。」所有已记录/未记录文件的清晰副本必须随附。

- ✓ 产权报告的生效日期不超过部门收据日期前30天，在报告发布时可能需要更新为最新。
- ✓ 产权报告必须以「不存在影响该土地的其他记录事项。」的声明结尾。

13.15 共有公寓和外州开发项目要求

共有公寓申请需要提交已记录的声明、地图和修订书，以及亚利桑那州律师的意见书，确认符合 A.R.S. § § 33-1215 和 33-1219 的规定。在亚利桑那州宣传、推广或销售的州外开发项目必须遵守所有亚利桑那州法律，除非根据 A.R.S. § 32-2181.02 豁免；部门可以放弃亚利桑那州特定要求或接受等同的本州管辖权文件。申请人还必须提交宣誓书，证实申请内容真实且正确。

- ✓ 共有公寓申请需要亚利桑那州律师的意见书，确认符合 A.R.S. § § 33-1215 和 33-1219 的规定
- ✓ 在亚利桑那州销售的州外开发项目必须遵守所有亚利桑那州法律，除非根据 A.R.S. § 32-2181.02 豁免
- ✓ 申请人必须签署宣誓书，证实申请信息真实且正确

13.16 后续业主公开报告要求

对六个或以上细分地块、六个或以上未细分地块，或十二个或以上时间共有权利间隔的继承人若受先前公开报告约束，在提供或销售前必须获得新的公开报告。如果先前开发商未按时完成改善工程，部门在后续业主作出财务安排、托管销售资金、获得先前购买者许可或以其他方式满足部门要求之前，不会颁发新报告。专员可对被金融机构出售的止赎地块或当合规性不必要且不存在重大变化的情况下（先前报告在十年内获批准）授予后续业主豁免。

- ✓ 六个或以上地块/地parcels继承人（或12个以上时间共有权利间隔）在提供或销售前必须获得新的公开报告
- ✓ 如果先前开发商未按时完成改善工程，在进行财务安排或提供托管保证之前不会颁发新报告
- ✓ 专员可对被金融机构出售的止赎地块或当合规性不必要且先前获批准的报告在过去十年内不存在重大变化的情况下授予后续业主豁免

13.17 定金中立第三方存管要求

基于之前公开报告的撤销或开发商未履行之前义务的知情，部门可能要求开发商将定金和首付款存入中立第三方。如果卖方破产或根据 R4-28-B1202 销售以条件形式进行，开发商必须将定金和首付款存入中立第三方。

- ✓ 如果卖方破产或销售以条件形式进行，开发商必须将定金和首付款存入中立第三方
- ✓ 基于之前公开报告的撤销或开发商未履行之前义务的情况，部门可能要求中立第三方存管存款

13.18 开发地图及位置披露

申请人必须提交清晰的纸质副本（不超过11英寸×17英寸）或经过录制的开发地图的数字副本，显示录制信息、县市批准、专用地役权、纪念碑/距离/方位角，以及测量师证书。申请人还必须确认开发项目的位置、距离最近城镇的方向、进入路线，以及土地特征，例如总面积、地块总数、分期情况，以及如何标记/标示地块。

- ✓ 录制的开发地图必须显示县记录员信息、批准、专用地役权、纪念碑和测量师证书
- ✓ 申请人必须披露总面积、地块总数、分期情况，以及为了位置标识而标记地块的方式

13.19 公用事业披露要求

申请人必须披露可用的电力、电话、互联网、天然气和其他公用事业，包括供应商联系信息、现有公用事业的位置、各公用事业延伸至地块边界的责任方、仅限管道安排、申购人估计费用和完成日期，以及完成后费用（接入费、启用费、电表费、拉线费）。更新的公用事业成本数字不构成重大变更。丙烷和街道照明安排也必须披露。

- ✓ 申请人必须披露公用事业供应商、将公用事业延伸至地块边界的责任方，以及申购人的估计费用和获得估价的日期
- ✓ 更新的公用事业成本不构成需要修改公开报告的重大变更

13.20 学校和社区服务披露

申请人必须披露公立学区以及到附近公立和特许学校的距离和运输可用性，以及社区服务：最近的购物、公共交通、医疗设施、消防保护（含费用和服务商类型）、救护车/911服务、执法部门、垃圾收集和最近的美国邮政局。

- ✓ 申请人必须披露公立学区以及学校和运输的距离/可用性
- ✓ 申请人必须披露消防、救护车/911、执法部门、垃圾收集、购物、医疗和美国邮政局的可用性，包括服务商和成本详情

13.21 公众报告更正与修订

如果公众报告包含部门错误，部门应在报告生效后10天内自费更正；开发商在发布前已知的信息不属于「错误」。10天后，开发商必须按照R4-28-B1203规则使用修订程序并支付适用费用。

- ✓ 部门应仅在报告生效后10天内自费更正其自身的公众报告错误
- ✓ 开发商在发布前已知的信息不属于错误，必须通过修订程序处理并支付费用

13.22 开发商在无经纪人情况下的记录保留

当开发商在没有上市或出售经纪人服务的情况下出售或出租某一开发项目中的不动产时，开发商必须保留A.R.S. § 32-2151.01(A)和(C)所要求的所有记录。

- ✓ 在没有经纪人的情况下出售或出租的开发商必须保留A.R.S. § 32-2151.01(A)和(C)所要求的所有记录
- ✓ 总体产权负担的解除必须在公开报告申请中记录，并引用允许买方获得不受产权负担约束的产权的条款

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 投诉答辩和默认

对于每项指控，答辩必须明确承认、否认或声明无法获得充分信息；缺乏信息的声明相当于否认。任何未被否认的指控均被视为违反《亚利桑那州修订法规》第32-2153(B)(10)条。如果当事人未能答辩或出庭，部门可以提交默认宣誓书并对指控采取行动，即使在听证会日期之前。当事人可以在收到默认/裁定之日起15天内申请撤销默认，专员可以因正当理由而撤销。答辩必须由当事人或律师签署并经过验证。

- ✓ 缺乏信息的声明具有否认的效力；未回应的指控被视为违反《亚利桑那州修订法规》第32-2153(B)(10)条
- ✓ 如果当事人未能答辩或出庭，部门可以提交默认宣誓书，并可在预定听证会日期之前采取行动
- ✓ 撤销默认的动议必须在收到默认/裁定之日起15天内提出；专员可因正当理由撤销
- ✓ 每份答辩必须由当事人或至少一名律师签署并经过验证

14.2 诉状提出后的文件送达

一旦诉状和听证会通知书发出，后续文件必须送达给当事人、其法定代理人或其律师——可以亲自送达或邮寄至当事人、法定代理人或律师的最后已知地址。邮件送达增加五天的答辩期，邮件送达自邮寄之日起完成。向部门提交的任何文件或诉状也必须同时提交给州总检察长。

- ✓ 后续文件的送达可以亲自送达或邮寄至当事人、法定代理人或律师的最后已知地址
- ✓ 邮件送达将答辩期延长五天，自邮寄之日起送达完成
- ✓ 向部门提交的任何文件或诉状也必须同时提交给州总检察长

14.3 调查信息的保密性

未结案的审计和调查中的信息和文件是保密的。部门官员和员工除非向司法部长（或其代表）或授权的部门员工披露，否则不得披露这些信息，除非专员授权披露符合公众利益。已结案的审计/调查文件，如在提出请求后五年内结案，可供查阅，但须删除机密/特权信息，并符合部门的保留时间表。

- ✓ 已结案审计和调查信息/文件必须保持保密
- ✓ 只有专员可以授权出于公众利益的披露
- ✓ 五年内结案的文件可供查阅，但须删除机密信息并符合保留时间表

14.4 代理人通知和出庭通知

当事人可以自行代理、指定代理人或由亚利桑那州律师协会成员代理。任何意图在调查或审计中代理当事人的人必须向部门提交已填妥的代理人通知。在争议案件听证会或可上诉的机构行为中代理当事人的律师必须向行政听证办公室提交出庭通知，并送达所有当事人；通知必须包含案件标题、下令听证的机构、代理人的现住址和电话号码，以及被代理当事人的名称。

- ✓ 当事人可以自行代理、指定代理人或由亚利桑那州律师协会成员代理
- ✓ 在调查或审计中的代理人必须向部门提交已填妥的代理人通知
- ✓ 在争议案件听证会中的律师必须向行政听证办公室提交出庭通知，包含案件标题、机构、联系方式和被代理当事人的名称

14.5 听证后复审或决定复核

受OAH决定损害的一方可根据A.R.S. § 41-1092.09向专员提交书面复审或复核动议，说明具体理由并送达所有当事人。理由包括程序违规/权力滥用、不当行为、意外或意外发现的新证据、过度/不足的处罚、证据或法律错误，或专断/武断的决定或无证据支持的决定。动议必须引用具体事实、法律和寻求的救济。回应应在提交动议后15天内提交。专员也可在决定作出后30天内主动下令复审。

- ✓ 复审或复核动议必须说明特定理由，并送达所有当事人
- ✓ 认可的理由包括程序违规/权力滥用、不当行为、新发现的证据、过度/不足的处罚、法律错误或无证据支持的决定
- ✓ 必须在提交动议后15天内提交书面回应
- ✓ 专员可在决定作出后30天内主动下令复审

14.6 笔误更正

意见书、命令、裁定、部门程序或记录中的笔误——以及由疏忽或遗漏造成的错误——可在听证会文件传送给专员之前由行政法法官更正，或在传送后由专员更正，可由其主动更正或根据任何一方的申请更正。

- ✓ 笔误和由疏忽或遗漏造成的错误可在记录中更正
- ✓ 行政法法官可在传送文件前更正；专员可在传送后主动更正或根据任何一方的申请更正

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 不动产协议欺诈法规

亚利桑那州法律第 44-101 条要求某些协议必须以书面形式订立并由被指控方签署才能具有约束力。对于不动产实践，这包括任何租赁不动产期限超过一年的协议或销售不动产或其权益的协议，以及聘请代理人或经纪人购买或销售不动产以获取报酬或佣金的协议。代理被指控方行动的代理人必须获得书面的、由当事人签署的授权。

- ✓ 租赁不动产超过一年或销售不动产的协议必须以书面形式订立并由被指控方签署
- ✓ 聘请代理人或经纪人购买或销售不动产以获取报酬或佣金的协议必须以书面形式订立才能具有约束力
- ✓ 代理人约束当事人订立不动产协议的权力本身必须以书面形式订立，并由被指控方签署
- ✓ 一年内无法履行的合同必须以书面形式订立

15.2 房源列表协议中的禁止条款

A.R.S. 44-502规定，独家房产委托协议自签订之日起不得超过12个月、不得成为土地上的约定束缚、不得约束未来业主（狭义例外除外）、不得在县记录员处记录、不得对房产设置留置权或担保权益，以及不得允许转让而无需业主通知和同意。这些规定针对的是滥用性的长期或基于留置权的房源列表计划。

- ✓ 独家房产委托协议自签订之日起不得超过12个月
- ✓ 不得成为土地上的约定束缚
- ✓ 不得在县记录员处记录
- ✓ 不得授权对住宅房产设置留置权、产权负担或担保权益
- ✓ 不得允许转让而无需业主通知和同意
- ✓ 必须符合A.R.S. 32-2151.02的要求

15.3 批发买方和卖方披露

亚利桑那州法规44-5101要求住宅不动产批发买方和卖方（少于五个住宅单位）在订立任何具有约束力的协议前进行书面披露。批发买方必须以书面形式披露其为批发买方。批发卖方必须以书面形式披露其仅持有衡平法权益，可能无法转让产权。批发买方是指缔结购买协议后转让协议的人；批发卖方是指不持有法律产权但缔结销售协议并转让协议的人。

- ✓ 批发买方必须在订立任何具有约束力的协议前以书面形式向卖方披露其为批发买方
- ✓ 批发卖方必须以书面形式披露其仅持有衡平法权益，可能无法转让产权
- ✓ 如果批发买方违反本条款，卖方可在结束托管前取消而无需承担罚款，并保留定金
- ✓ 如果批发卖方违反本条款，买方可在结束托管前取消而无需承担罚款，并获得全部定金的退款
- ✓ 此处的住宅不动产是指少于五个住宅单位的产权

15.4 独家房产代理协议的定义

独家房产代理协议是一份赋予个人独家权利以挂牌或销售住宅房地产的合同，包括进入未来挂牌安排或认可该协议的备忘录的协议。住宅房地产是指主要用于个人、家庭或住宅目的且包含少于五个住宅单位的亚利桑那州房产。

- ✓ 独家房产代理协议 = 独家挂牌或销售住宅房地产的权利，包括未来安排或备忘录
- ✓ 住宅房地产 = 主要用于个人/家庭/住宅目的且少于五个住宅单位的房产
- ✓ 仅适用于位于亚利桑那州的不动产

15.5 未开始提供服务的协议无效

如果独占房产委托协议签订后一年内未开始提供列表服务，则该协议无效。

- ✓ 如果列表服务未在执行后一年内开始，协议无效
- ✓ 一年期限从双方执行协议之日起计算

15.6 违规执行和责任

亚利桑那州法律44-503条禁止法院执行违反该章规定而制定或记录的协议，并禁止对财产或交易收益施加建设性信托。任何违反规定而向县记录员记录的协议均属无效且不可强制执行，根据违反协议支付给业主的对价必须没收。违规行为是44-1522条下的非法行为，使违规者承担33-420条下的责任，可由私人诉讼和总检察长执行。

- ✓ 法院不能执行违反该章规定而制定或记录的协议
- ✓ 不能对财产或销售收益施加建设性信托
- ✓ 根据违反协议支付给业主的对价必须没收
- ✓ 违规行为是44-1522条下的非法行为，须承担33-420条下的责任/处罚
- ✓ 2024年9月14日前记录的违反该章的协议属无效

15.7 消费者欺诈非法行为法

亚利桑那州修订法典 44-1522 规定，欺骗、欺骗性或不公平的行为、欺诈、虚假声称、虚假承诺、虚假陈述或隐瞒/抑制/遗漏任何重要事实——以他人依赖为意图——与商品的销售或广告相关的行为均为非法行为，无论是否有任何人实际上被误导或损害。这适用于房地产广告和销售行为。

- ✓ 隐瞒重要事实或虚假陈述，意图使他人依赖，与销售或广告相关的行为构成非法行为
- ✓ 无论任何人是否实际上被欺骗、误导或损害，责任均适用
- ✓ 法院可以参照联邦贸易委员会和联邦法院对 15 美国法典 45、52 和 55(a)(1) 条的解释作为指导

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 恢复基金的目的和范围

专员建立并维持房地产恢复基金，用以赔偿因持证房地产或公墓经纪人或销售人员的行为违反本章或规则而蒙受损失的受害人。该基金仅支付因房地产或公墓交易而直接产生的实际和直接自付损失（包括合理的律师费和法庭费用），其中持证人进行了需要执照的行为，或以委托人身份从事欺诈/虚假陈述，且受害人依赖了持证人的持证身份。

- ✓ 基金仅涵盖实际和直接自付损失，包括合理的律师费和法庭费用
- ✓ 损失必须直接源于需要执照的房地产或公墓交易，或源于以委托人身份进行的持证人欺诈行为，其中受害人依赖了持证身份
- ✓ 仅适用于持证房地产或公墓经纪人和销售人员

16.2 恢复基金责任限额

该基金的责任按交易和持证人进行限额，无论受害人数、持证人数或地块数如何。一旦授权付款的命令达到持证人的总体最高限额，基金责任即终止。

- ✓ 每笔交易最高 30,000 美元，无论受害人数、持证人数或地块数如何
- ✓ 每个持证人最高 90,000 美元（总计）
- ✓ 基金责任在发出授权付款命令至达到法定限额时终止

16.3 赔偿基金覆盖范围排除

作为本金或代理人的许可证持有人对该基金没有请求权，包括许可证持有人是本金、成员、官员、董事或持有10%或以上直接/间接权益的实体。该基金仅针对自然人的许可证付款，不适用于公司、合伙企业或虚拟实体。某些损失完全被排除在外。

- ✓ 许可证持有人（及其婚姻共同体、公司、有限责任公司、合伙企业或持有10%或以上权益的实体）对该基金没有请求权
- ✓ 该基金仅针对自然人的许可证付款，不适用于公司、合伙企业或虚拟实体
- ✓ 基金不承担责任：投机/利润损失、州外财产、贷款/票据/证券、对非本金保证公司的判决、租户行为、破坏、自然灾害、惩罚性赔偿、判决后利息和无证交易

16.4 诉讼时效和申请期限

可能导致恢复基金赔付的判决诉讼必须在诉因产生之日起五年内提起。获得判决后，申请人必须在所有诉讼程序、复议和上诉终止后两年内提交原始申请；若符合公共利益，专员可以放宽该两年期限。送达必须通过亲自送达或挂号邮件（要求回执）进行。

- ✓ 基础诉讼必须在诉因产生之日起5年内提起
- ✓ 对基金的申请必须在所有诉讼程序和上诉终止后2年内提交
- ✓ 若符合公共利益，专员可以放宽2年期限
- ✓ 申请的送达必须通过亲自送达或挂号邮件（要求回执）进行

16.5 付款时许可证自动终止

当专员从基金中支付以满足针对经纪人、指定经纪人或销售人员的索赔或判决时，该许可证在发出付款命令时自动终止。被许可人只有在全额偿还基金加利息（按照 A.R.S. 44-1201 利率）并证明判决已完全履行后，才能获得新许可证。

- ✓ 从基金中进行的任何付款都会自动终止被许可人的许可证，自付款之日起生效
- ✓ 在被许可人全额偿还基金加利息并证明判决已完全履行之前，不能获得新许可证

16.6 回收基金判决的定义

就回收基金而言，「判决」是指由具有管辖权的法院作出的终局判决、根据《亚利桑那州修订法规》第13-603条或《美国法典》第18编第3663条的刑事赔偿令，或根据《亚利桑那州修订法规》第12-133条裁定并减讼的确认仲裁裁决（包含事实认定和法律结论）。「债务人」是指受到判决约束的任何被告。

- ✓ 判决包括终局法院判决、刑事赔偿令，或确认/减讼的仲裁裁决
- ✓ 债务人是指受到判决约束的任何被告

16.7 恢复基金缴款

申请人在获得原始执照时向基金缴款：经纪人原始执照缴款20美元，销售人员原始执照缴款10美元。如果基金余额在6月30日低于600,000美元，经纪人在次年续期时需额外缴款20美元，销售人员需额外缴款10美元。

- ✓ 经纪人原始执照向基金缴款：20美元；销售人员原始执照缴款：10美元
- ✓ 如果基金余额在6月30日低于600,000美元，续期附加费为20美元（经纪人）或10美元（销售人员），在次年执照年份适用

16.8 申请要求和诚实起诉

申请人必须使用部门表格并包括申请人/律师/债务人信息、包含支持文件的事实详细陈述、判决书确认和损害赔偿计算，以及宣誓陈述。对于非刑事赔偿索赔，申请人必须宣誓投诉是经过认真和诚实起诉的（没有故意遗漏或驳回潜在责任方，也没有使用违反勤勉起诉的程序手段）。

- ✓ 必须使用部门提供的申请表格并附上所有必需的文件提交索赔
- ✓ 申请人必须在犯伪证罪的处罚下宣誓投诉是经过认真和诚实起诉的
- ✓ 诚实起诉意味着没有故意遗漏/驳回任何责任方，也没有使用程序操纵来符合基金资格

16.9 付款前必须进行的催收努力

申请人必须首先对判决债务人进行详尽的催收工作，包括记录判决、对债务人进行宣誓审查、签发未履行的执行令、以及对已知雇主进行扣押。申请人还必须从损害赔偿中扣除所有已收回或预期收回的金额（来自债务人、催收、保证金/保险/产权、和解以及税收优惠）。申请人不能是债务人的配偶或配偶的个人代理人。

- ✓ 申请人必须记录判决，并在付款前通过债务人审查、执行令和扣押来详尽催收工作
- ✓ 所有已收回或预期收回的金额（债务人、保险/保证金/产权、和解、税收优惠）必须从索赔中扣除
- ✓ 申请人不能是判决债务人的配偶或配偶的个人代理人

16.10 追诉雇用经纪人的义务

如果索赔是基于对销售员或经纪人的判决，如果索赔人未能获得针对雇用经纪人的判决或未能勤勉地追诉雇用经纪人的资产，该部门必须拒绝该索赔，除非索赔人以明确有力的证据证明持证人未被经纪人雇用，或雇用经纪人因持证人在雇用范围外行事而不会被追究责任。

- ✓ 索赔人必须追诉雇用经纪人，否则因未追诉所有有责任的人而拒绝索赔
- ✓ 例外情况需要明确有力的证据证明不存在雇用关系或持证人在雇用范围外行事

16.11 基金不足时的按比例分配

如果基金剩余债务可能不足以支付针对一个许可证持有人的所有有效索赔，专员可以请求法院进行按比例分配。法院根据申请人的索赔比例在申请人之间分配剩余债务，不考虑判决书或申请的提交顺序。在按比例分配令后90天内未提交的索赔将被排除。

- ✓ 当基金不足以支付针对一个许可证持有人的所有索赔时，专员可以请求法院进行按比例分配程序
- ✓ 分配与索赔成比例，不考虑获得或提交判决书或申请的顺序
- ✓ 索赔必须在按比例分配令后90天内提交（包括提交投诉、送达许可证持有人和通知专员），才能被纳入

16.12 判决债务人索赔通知书

申请人必须在与申请相同的时间内，向判决债务人送达索赔通知及申请副本。债务人有35个日历日的时间提交书面回复以对抗付款。未予回复即表示债务人放弃异议权。如债务人持有现行执照，应通过认证邮件送达至档案中的地址；否则应在连续两周内每周公告一次。

- ✓ 判决债务人必须被送达通知和申请副本，有35个日历日时间做出回复
- ✓ 未按时提交回复即表示债务人放弃对付款的异议权
- ✓ 持证债务人通过认证邮件送达；未持证债务人在人身送达失败时通过公告方式送达两次

16.13 最终决定期限和视为批准

专员必须在收到完整申请之日起90个日历日内发出最终书面决定，但正在进行的分摊、缺陷更正或协议延期除外。如果在截止日期前未作出决定，则该索赔视为批准。专员可以批准、拒绝或和解；如果申请人拒绝和解方案，则索赔被拒绝。

- ✓ 专员必须在收到完整申请之日起90个日历日内做出决定
- ✓ 未能在截止日期前做出决定将导致索赔视为批准
- ✓ 拒绝专员的和解方案将导致索赔被拒绝

16.14 申请人上诉被拒权利

申请被拒的申请人可以在收到拒绝通知后六个月内向作出原始判决的法院提交经核证的申请书，请求支付令。申请人向专员和债务判决人送达；每方必须在30天内回复。如债务人未能回复，专员可以调解，经共同申请，法院下令支付。

- ✓ 被拒申请人可以在收到拒绝通知后6个月内向原判决法院提交经核证的申请书提出上诉
- ✓ 专员和债务判决人在收到送达后各有30天的答复期限
- ✓ 债务人不回复将被视为放弃对索赔的辩护权

16.15 代位权与支付后的追偿

在收到款项前，申请人必须向专员执行判决留置权转让和代位通知。支付后，专员代位行使判决债权人的权利，申请人不能在未获得专员书面同意的情况下提交满足判决。总检察长提起追偿诉讼，专员支付令的认证副本可以作为高等法院判决提交和执行。

- ✓ 申请人必须在收到资金支付前转让判决并执行代位通知
- ✓ 支付后，专员代位行使判决债权人的所有权利
- ✓ 申请人未经专员事先书面同意，不能提交满足判决

16.16 放弃权利及其对纪律的影响

受害人未能遵守恢复基金条款的全部规定即构成对其下所有权利的放弃。恢复基金条款不限制专员对持证人的纪律处分权力，向基金完全偿还并不能消除或修改任何单独的纪律诉讼程序。

- ✓ 未能遵守条款的全部规定即构成对恢复基金权利的放弃
- ✓ 恢复基金规定不限制纪律权力；向基金偿还不影响单独纪律处分

16.17 被许可人的保证金要求

除其他费用外，如果房地产或公墓被许可人/申请人违反了章程/规则、被判犯有涉及房地产或欺诈的重罪/轻罪，或收到房地产或证券监管机构的行政令，专员可要求其提供保证金。保证金以该州为受益人，根据32-2186条款赔偿实际损失（包括律师费），本金上限为100,000美元，期限最长为5年。

- ✓ 专员可要求有章程违规、符合条件的定罪记录或受到行政令约束的被许可人提供保证金
- ✓ 保证金本金不得超过100,000美元，期限不得超过5年
- ✓ 保证金被取消时，被许可人必须在30天内提供替代保证金，否则许可证将被暂停；存款证可替代保证金

16.18 不符合要求的申请的纠正

如果申请不能基本符合要求，专员必须在收到申请后的30个日历日内邮寄一份逐项缺陷清单。申请人有60个日历日来纠正缺陷，否则文件将被关闭（除非请求书面延期）。在纠正期间，90天的决定期限被暂停。「基本符合」意味着至少提交经过认证的判决书副本、清晰的交易/损失文件和已收回金额声明。

- ✓ 专员必须在收到不符合要求的申请后的30个日历日内邮寄一份逐项缺陷清单
- ✓ 申请人必须在60个日历日内纠正缺陷，否则文件将被关闭，除非提交书面延期请求
- ✓ 在等待纠正信息期间，决定期限被暂停

16.19 恢复基金管理

所收款项存入基金中，由专员代表受信人持有，以实现本条款的目的。州财政部长投资这些资金，并将收益计入基金。专员可以花费利息收益来提高公众对该基金的认识，每个财政年度不超过50,000美元。

- ✓ 基金资金由专员代表受信人持有，由州财政部长投资，收益计入基金
- ✓ 专员每个财政年度可以花费最多50,000美元的利息收益来提高公众对该基金的认识

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 亚利桑那州住宅房东租户法：保证金、进入权和通知期限

亚利桑那州住宅房东租户法（A.R.S. 第33章第10条）规定了大多数住宅租赁的规则。房东不得要求超过一个半月租金的保证金，但租户可自愿支付更多，任何不可退款的费用必须以书面形式说明（A.R.S. 33-1321）。在终止和交付占有后的14天内（不包括星期六、星期日和法定假日），房东必须连同扣款的逐项清单退还保证金；非法扣留保证金会导致房东承担两倍扣留金额的赔偿责任。房东进入房屋前必须至少提前两天通知，紧急情况除外（A.R.S. 33-1343）。终止通知：不付租金5天、健康安全不合规5天、其他重大不合规10天、按月租赁30天、按周租赁10天（A.R.S. 33-1368、33-1375）。来源：A.R.S. 33-1301及后续条款。

- ✓ 保证金限额：1.5个月租金（租户可自愿支付更多）；不可退款费用必须以书面形式说明。
- ✓ 保证金必须在终止和交付占有后14天内连同逐项说明退还，不包括周末和假日；非法扣留=双倍赔偿。
- ✓ 房东进入需要在合理时间至少提前2天通知，紧急情况除外。
- ✓ 不付租金通知：5□□□；健康/安全违规：5天；其他重大不合规：10天。
- ✓ 按月租赁终止需要在定期租赁日期前30天通知；按周租赁需要10天通知。

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 信托契约止赎、重新生效、赎回权及反欠款保护

亚利桑那州主要采用信托契约制度。受托人出售不得早于止赎通知书记录后90天（亚利桑那州法典33-807、33-808），借款人可以在出售前最后营业日下午5:00之前通过治愈违约来重新生效（亚利桑那州法典33-813）。受托人出售后没有法定赎回权（亚利桑那州法典33-811）。相比之下，抵押贷款的司法止赎在出售后有6个月的赎回期，如果财产被遗弃，则缩短至30天（亚利桑那州法典12-1282）。根据反欠款法规，在购买资金抵押贷款或2.5英亩或以下用作单户或双户住宅的信托契约止赎后，不得获得欠款判决；如果在受托人出售后允许欠款，必须在90天内提出（亚利桑那州法典33-729、33-814）。来源：亚利桑那州法典33-729、33-807、33-811、33-813、33-814、12-1282

- ✓ 受托人出售不得早于止赎通知书记录后至少90天。
- ✓ 借款人可在受托人出售前最后营业日下午5:00之前重新生效贷款；出售后无赎回权。
- ✓ 抵押贷款的司法止赎允许6个月的赎回期（如果遗弃则为30天）。
- ✓ 反欠款：对2.5英亩或以下用作一户或两户住宅的财产上的购买资金抵押贷款和信托契约无欠款判决。
- ✓ 受托人出售后的欠款诉讼（如允许）必须在90天内提出。

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 财产价值宣誓书、无转让税和登记费

亚利桑那州不征收房地产转让税或文件印花税，亚利桑那州宪法（第九条第24款，2008年第100号提案批准）禁止州政府和地方政府颁布此类税收。相反，当契约被登记时，当事人必须向县记录员提交财产价值宣誓书，并缴纳名义费用，该宣誓书报告销售价格和财产信息以供评估之用（A.R.S. 11-1133）。A.R.S. 11-1134中列出的豁免转让包括：向政府实体或来自政府实体的契约、更正先前契约的契约、配偶或家庭成员间的无对价转让、信托契约和抵押权，以及价值1,000美元或以下的转让。县记录员按每份文件收取固定登记费（目前根据A.R.S. 11-475为30美元）。来源：A.R.S. 11-1133、11-1134、11-475；亚利桑那州宪法第九条第24款

- ✓ 亚利桑那州没有房地产转让税；州宪法禁止征收新的转让税。
- ✓ 财产价值宣誓书必须随大多数提交登记的契约一起提交。
- ✓ 宣誓书豁免包括政府转让、更正契约、配偶/家庭赠与、信托契约和1,000美元或以下的销售。
- ✓ 县登记费是按每份文件收取的固定费用（目前为30美元）。

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 亚利桑那州房产税基础知识：评估、到期日期、税收留置权和宅基地豁免

县评估员于估价年1月1日确定完全现金价值(FCV)和有限房产价值(LPV)；房产税以LPV为基础征收，根据第117号提案(亚利桑那州宪法第九条第18款)，LPV每年增幅不超过5%。评估比例：第3类业主自住房产和第4类出租住宅房产为10%；商业房产(第1类)的评估比例较高，正逐步降低至15%(请核实当前比例)。税款分两期支付：第一期应于10月1日支付，逾期期限为11月1日之后；第二期应于3月1日支付，逾期期限为5月1日之后(A.R.S. 42-18052)。逾期税款作为税收留置权证书在2月份的县财政官拍卖中出售，年利息最高16%，业主有3年时间赎回，逾期后留置权持有人可申请抵押品赎回权(A.R.S. 42-18101及其后续)。根据第209号提案，宅基地豁免可保护住宅净资产免受普通债权人追索，保护额度为40万美元，并按年度物价指⌧⌧调整(请核实当前金额)(A.R.S. 33-1101)。来源：A.R.S. 42-11001、42-15001及其后续、42-18052、42-18101及其后续、33-1101

- ✓ 税款以有限房产价值(LPV)为基础，每年增幅不超过5%。
- ✓ 住宅房产评估比例(业主自住和出租)为10%。
- ✓ 第一期税款应于10月1日支付(逾期期限为11月1日)；第二期应于3月1日支付(逾期期限为5月1日)。
- ✓ 税收留置权证书在2月份出售；年利息最高16%；赎回期限3年，之后留置权持有人可申请抵押品赎回权。
- ✓ 宅基地豁免额度为40万美元，按通货膨胀指数调整(请核实当前金额)。

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 公寓和规划社区转售披露声明及HOA标志规则

根据《公寓法》(A.R.S. 33-1260) 和《规划社区法》(A.R.S. 33-1806)，当转售单位或地块时，该协会（或如果协会少于50个单位，则为业主）必须在收到待售书面通知后的10天内，提供转售披露声明，显示当前评估、任何未支付的评估或费用、待决诉讼、管理文件和其他必需项目。协会可以对声明收取费用，法定上限为400美元，加上有限的加急和更新费用。协会不得禁止行业标准尺寸的待售标志或上午8:00至下午6:00的公开参观 (A.R.S. 33-1808)，协会留置权只能在评估逾期一年或1,200美元或以上时才能被执行 (A.R.S. 33-1256, 33-1807)。来源：A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ 协会必须在收到待售书面通知后的10天内提供转售披露声明。
- ✓ 如果协会少于50个单位/地块，业主（而非协会）提供披露。
- ✓ 声明费用由法律限制（基本上限400美元）。
- ✓ HOA不得禁止行业标准尺寸的待售标志或上午8:00至下午6:00的公开参观。
- ✓ HOA留置权执行需要评估逾期一年或1,200美元或以上。

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 亚利桑那州共同财产和配偶同意权在房地产交易中的应用

亚利桑那州是共同财产州：婚姻期间任一配偶获得的财产为共同财产，除非通过赠与、遗赠或继承获得，或另有规定为单独财产（A.R.S. 25-211、25-213）。除期限少于一年的租赁外，任何涉及获得、处置或设定不动产权益的交易，两配偶都必须参与，因此列表协议、购买合同和影响共同不动产的契约都需要两个签名（A.R.S. 25-214(C)）。亚利桑那州还认可有生存权的共同财产、有生存权的共同租赁权（必须在契约中明确说明）和共同租赁权，在没有说明其他形式时应推定为共同租赁权（A.R.S. 33-431）。来源：A.R.S. 25-211、25-213、25-214、33-431

- ✓ 婚姻期间获得的财产推定为共同财产；赠与和继承为单独财产。
- ✓ 两配偶必须签署才能购买、出售或设定共同不动产权益（一年以下的租赁除外）。
- ✓ 有生存权的共同财产如在契约中明确说明则被允许。
- ✓ 共同租赁权必须明确声明；向两个或以上人士的授予否则为共同租赁权。

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 非城镇地区未分割土地披露宣誓书

位于县非城镇地区的五块或五块以下未分割土地（非细分土地）的卖方必须在转让前至少7天向买方提供书面披露宣誓书（A.R.S. 33-422）。该宣誓书涵盖法律和物理通道、供水和水井信息、废水处理、洪泛区状态、公用设施、道路维护、防火保护、军事和机场邻近性以及其他列举的条件。买方可在收到宣誓书后5天内解除交易，该宣誓书必须与契约一起记录。资料来源：A.R.S. 33-422

- ✓ 适用于县非城镇地区五块或五块以下未分割土地的销售。
- ✓ 披露宣誓书必须在转让前至少7天送达。
- ✓ 买方可在收到宣誓书后5天内解除交易。
- ✓ 宣誓书在交割时与契约一起记录。

23.2 亚利桑那州卖方披露义务：普通法义务和SPDS

亚利桑那州没有法规要求卖方填写特定的房产状况披露表；该义务来自普通法。在Hill v. Jones案（亚利桑那州上诉法院1986年）中，法院裁定卖方必须披露已知的不易观察到的重大事实，这些事实会影响买方的决定，不披露可支持撤销或损害赔偿。按惯例，亚利桑那州房地产经纪人协会卖方房产披露声明（SPDS）被使用，执照持有人必须根据专员规则R4-28-1101(B)和A.R.S. 32-2153独立披露已知的重大事实。A.R.S. 32-2156中的污名化房产和性犯罪者安全港是这一义务的主要法定限制。来源：Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986)；A.A.C. R4-28-1101；A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ 亚利桑那州没有法规强制要求卖方披露表；SPDS是行业表格，不是法律要求。
- ✓ 卖方必须根据普通法披露已知的重大隐性缺陷（Hill v. Jones）。
- ✓ 执照持有人有独立义务向所有当事人披露已知的重大事实。
- ✓ 根据A.R.S. 32-2156，死亡、重罪、疾病（HIV）和附近的性犯罪者身份无需披露。

23.3 化粪池（现场污水处理）转让检查和井转让通知

在由现场污水处理设施（化粪池系统）提供服务的房产转让前，卖方必须在转让前6个月内由合格检查员对该系统进行检查，并将完成的检查报告提供给买方（A.A.C. R18-9-A316）。买方必须在转让后15个日历日内向亚利桑那州环境质量部门（ADEQ）或指定的县卫生机构提交转让通知，并支付所需费用。另外，当装有已登记水井的土地易主时，新业主必须在30天内向亚利桑那州水资源部提交所有权变更通知（A.R.S. 45-593）。来源：A.A.C. R18-9-A316；A.R.S. 45-593

- ✓ 化粪池系统必须在转让前6个月内检查，检查报告提供给买方。
- ✓ 买方在交割后15个日历日内向ADEQ（或县卫生部门）提交转让通知。
- ✓ 井的所有权变更必须在30天内报告给亚利桑那州水资源部。

23.4 住宅游泳池围栏法律与游泳池安全通知

亚利桑那州法律第36-1681条规定，当年龄不足六岁的儿童在该物业居住时，住宅游泳池、水疗池和类似的水体必须由围栏围闭（通常至少5英尺高，带自动关闭和自动锁定的大门）；当地条例可能有更严格的要求。任何出售或转让带有游泳池的住宅物业的人必须向购买者提供亚利桑那州卫生部门批准的游泳池安全通知，说明围栏要求和安全游泳实践。违反围栏要求是轻微犯罪，未能提供通知是常见的考试内容。来源：亚利桑那州法律第36-1681条

- ✓ 当年龄不足6岁的儿童在物业居住时，需要游泳池围栏；围栏至少5英尺高，带自动关闭和自动锁定的大门。
- ✓ 卖方在转让任何带有游泳池的住宅物业时，必须向购买者提供ADHS游泳池安全通知。
- ✓ 市和县条例可能会规定更严格的围栏标准。

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 亚利桑那州公平住房法：受保护类别和执法

亚利桑那州公平住房法（A.R.S. 41-1491至41-1491.37）在实质上与联邦法律相当，保护相同的七个类别：种族、肤色、宗教、性别、家庭状况、国籍和残疾；该州不添加任何额外类别，尽管一些城市（例如凤凰城、图森、坦佩和弗拉格斯塔夫）通过条例添加性取向和性别认同。投诉应在歧视行为发生后一年内向总检察长民权部提交，私人民事诉讼可在两年内提起。豁免规定与联邦法律相同（业主不通过经纪人出售的单户住宅、业主自住的四个或以下单位的住宅），但执业人员从不享受这些豁免，歧视也是根据A.R.S. 32-2153进行许可证纪律处分的原因。来源：A.R.S. 41-1491及以后；A.R.S. 32-2153

- ✓ 亚利桑那州受保护的类别：种族、肤色、宗教、性别、家庭状况、国籍、残疾（与联邦相同）。
- ✓ 在一年内向总检察长民权部投诉；在两年内提起民事诉讼。
- ✓ 当执业人员参与时，业主豁免不适用。
- ✓ 亚利桑那州的几个城市通过地方条例添加性取向和性别认同。

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 通过第三方托管结案：持证托管代理和无律师要求

亚利桑那州房地产交易通常通过由托管代理（通常为产权公司）持有的中立第三方托管结案，律师不需要进行结案。托管代理必须由亚利桑那州保险和金融机构部按照《亚利桑那州修订法规》第6篇第7章（A.R.S. 6-801及以后）授予执照，必须将托管资金保存在单独的信托账户中，并且仅当所有条件均已满足时才能根据书面托管指示进行支付。购房合同通常作为托管指示，经纪人按照合同指示将定金交付给托管代理（A.R.S. 32-2151）。产权保险、财产税和业主协会评估的分摊，以及契约和信托契约的记录在结案时由托管代理处理。来源：A.R.S. 6-801及以后；A.R.S. 32-2151

- ✓ 亚利桑那州结案由持证托管代理处理；不需要律师。
- ✓ 托管代理由保险和金融机构部授予执照和监管。
- ✓ 托管资金必须保存在单独账户中，仅根据书面指示进行支付。
- ✓ 定金通常按购房合同指示存放在托管代理处。