Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Georgia Real Estate Salesperson License Exam

Georgia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
75	11	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 • 75 knowledge points • 11 chapters

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

Contents

01 Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license 1

02 Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds 6

03 Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations 13

04 Supplement: Agency and Brokerage Relationships 20

05 Supplement: License Law 21

06 Supplement: Landlord-Tenant 23

07 Supplement: Taxes and Recording 24

08 Supplement: Closing Practice 26

09 Supplement: Disclosures 27

10 Supplement: Condominium and HOA 28

11 Supplement: Financing and Foreclosure 29

CHAPTER 1

Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license

1.1 经纪业务的关键定义

「经纪业务委托」是一份书面合同，其中卖方、买方、房东或租户成为经纪人的客户，并承诺提供有价对价（例如：独家上市、开放上市、买方经纪人协议、物业管理协议）。「客户」已签订经纪业务委托；「顾客」未签订但可接受服务性行为。「双重代理人」在同一交易中同时与双方（卖方/买方或房东/租户）保有经纪关系。「服务性行为」不需要任何自由裁量权或判断。「公司」是指以经纪人身份获得执业许可的独资经营、合伙企业、LLC或公司法人。

- ✓ 经纪业务委托必须是建立客户关系的书面合同
- ✓ 客户有经纪业务委托；顾客仅接受服务性行为
- ✓ 双重代理人在同一交易中代表双方
- ✓ 服务性行为不需要执业人员的自由裁量权或判断

1.2 经纪人执照经验要求

申请人若要成为经纪人或副经纪人，必须证明在提交申请前的五年中至少有三年持有有效执照。当另一司法管辖区无法证明完整期限时，申请人必须证明该经验是在过去五年内获得的，且该前司法管辖区在这五年内的某个时间证实了执照颁发；其他可信证据（交易文件、经纪人宣誓书）可随后被考虑。

- ✓ 经纪人/副经纪人申请人必须在过去5年中持有有效执照3年
- ✓ 州外申请人必须提交在前12个月内签发的原始执照颁发证明
- ✓ 可信证据（如交易文件和经纪人宣誓书）可以补充不完整的司法管辖区记录

1.3 房产经纪人执照后和继续教育

新的房产经纪人必须在获得执照后的一年内完成25小时的执照后课程（法定延期最长18个月）。要续期有效执照，执照持有人必须在每个续期期间完成36小时的继续教育，其中至少3小时必须涵盖执照法律知识（自2016年7月1日起生效）。因未完成执照后教育而让执照过期的房产经纪人只能按照法律规定的方式恢复执照。

- ✓ 房产经纪人必须在获得执照后的一年内完成25小时的执照后课程
- ✓ 有效执照的续期需要在每个续期期间完成36小时的继续教育
- ✓ 36小时继续教育中至少3小时必须涵盖执照法律知识

1.4 执照活跃与非活跃状态

每位活跃的副经纪人、销售人员和CAM必须同时仅在一位活跃的佐治亚州经纪人下获得执照。新销售人员或CAM在经纪人收到证书之前不能开始经纪活动。非活跃执照持有人仅可对其单独拥有的房地产进行经纪活动。执照持有人不能转为非活跃状态为无执照雇主从事经纪工作；若要这样做，必须放弃执照并作为原始申请人重新获得资格。

- ✓ 活跃执照持有人同时只能在一位佐治亚州经纪人下工作
- ✓ 非活跃执照持有人仅可对其单独拥有的房地产进行经纪活动
- ✓ 执照持有人不能处于非活跃状态并为无执照雇主从事经纪工作

1.5 失效执照的恢复

失效不足两年的执照可以通过支付规则520-1-.04(1)费用加上完成任何应该要求的继续教育(CE)来恢复。失效两年至五年之间，恢复为活跃状态需要在前一年内完成相应的执照前课程。失效超过五年的执照需要作为原始申请人重新获得资格。或者，执照持有人可以通过重新参加并通过包括全国部分的资格考试来恢复。

- ✓ 失效不足2年：支付费用并完成错过的继续教育以恢复执照
- ✓ 失效2至5年：在前一年内完成相应的执照前课程
- ✓ 失效超过5年：作为原始申请人重新获得资格

1.6 代理及课程时数定义

「代理」是指房地产经纪人根据他人的明确授权为其行动或代表他人进行房地产交易的任何关系。「课程时数」是指至少50分钟的教学或学习活动。「及时」是指在具体情况下合理的时间。「银行」是指获得联邦监管且获授权提供联邦保险支票账户的金融机构。

- ✓ 代理要求获得明确授权以代表他人进行房地产交易
- ✓ 一个课程时数至少为50分钟
- ✓ GREC目的下的银行必须提供联邦保险支票账户

1.7 执照费用和更新期限结构

个人和公司原始执照的有效期至申请人在激活后第四个日历年的出生月份（公司为第四个周年纪念月份）。激活费为个人（经纪人、联合经纪人、销售人员、CAM）45美元（包括恢复基金20美元）；公司/学校/讲师75美元（包括基金20美元）。四年更新费为125美元（纸质）或100美元（在线）。在四个月内恢复失效执照的费用为额外100美元，之后费用更高。未在30天内通知委员会地址、信托账户或公司变更的费用为25美元。退回支票或争议费用导致的退单费用为100美元。

- ✓ 个人激活费为45美元（包括恢复基金20美元）；公司/学校/讲师为75美元（包括20美元）
- ✓ 四年更新费为125美元（纸质）或100美元（在线）
- ✓ 未在30天内通知GREC地址、信托账户或所属单位变更的费用为25美元
- ✓ 退回支票或导致退单的争议费用为100美元

1.8 考试要求和互认

应聘者必须通过委员会批准的考试,该考试采用心理计量学合理的方法评分。迁居乔治亚州或寻求非居民执业执照的应聘者,如果其他州的证书(颁发日期在12个月内)显示他们已通过考试、完成所有教育要求、保持良好信誉且无纪律处分,可以不经进一步考试或教育而获得执照;否则必须参加乔治亚州考试。在未获授权的情况下向他人提供考试内容是被拒绝或受处罚的理由。

- ✓ 互认执业执照需要原始证书(颁发日期在12个月内),证明已通过考试、完成教育、保持良好信誉且无纪律处分
- ✓ 在其他州具有纪律处分记录或犯罪记录的应聘者必须参加并通过乔治亚州考试
- ✓ 未经授权不当披露考试内容是根据43-40-25条款被拒绝或受处罚的理由

1.9 申请提交和完整性规则

申请必须使用委员会批准的表格。可以通过亲自送达、美国邮政服务 (USPS) 邮件、私人快递公司或传真/电子邮件方式提交，但只有在不需要缴费的情况下才能通过传真/电子邮件提交。有效的提交日期是 USPS 邮戳日期（如邮寄）或 GREC 收到的日期；申请人承担证明及时提交的责任。如果申请缺少费用、所需文件、个人信息、签名或清晰的答复，则申请不完整。未披露任何刑事定罪或纪律处分可能构成伪造申请。

- ✓ 只有在不需要缴费的情况下才允许通过传真或电子邮件提交
- ✓ 提交日期是邮寄时的 USPS 邮戳，否则是 GREC 的收到日期
- ✓ 未披露任何定罪或纪律处分可能构成伪造申请

1.10 犯罪历史和定罪披露

在申请前不超过60天内，每位候选人必须获得并附上经过认证的GCIC犯罪历史报告；非格鲁吉亚州居民必须从其居住司法管辖区获得等效报告，如果出现记录或州报告不可用，可能需要FBI/FCIC报告。披露犯罪定罪的申请人必须提供指控文件和判决书的认证副本；具有先前纪律处分的申请人必须提供指控和最终命令。

- ✓ 必须在申请前60天内获得经过认证的犯罪历史报告
- ✓ 有定罪的申请人必须提供指控文件和判决书的认证副本
- ✓ 具有先前纪律处分的申请人必须提供指控和最终命令

1.11 初步决定和拒绝听证会

有先前定罪或纪律处分记录的个人可以在完成教育和考试之前请求具有约束力的初步决定；不利的初步决定不会阻止成为申请人，任何执照拒绝都需要通知和听证会。拒绝后，申请人有60天的时间书面申请正式听证会；如未能按时申请或在听证会中败诉，则申请将失效，需要重新考试和支付新费用才能重新申请。

- ✓ 关于定罪/纪律处分的初步决定具有咨询性质且无约束力
- ✓ 被拒绝的申请人必须在60天内申请正式听证会
- ✓ 未能申请听证会或在听证会中败诉需要重新考试和支付新费用才能重新申请

1.12 执照更新时间和失效

除非支付更新费用，否则个人执照在被许可人的出生月的最后一天失效，公司执照在原始许可证的第四个周年纪念月的最后一天失效。执照因未支付费用或未满足教育要求而失效的被许可人被禁止从事经纪业务，直到恢复。仅因缺少继续教育而失效的活跃被许可人在支付更新费用后自动成为非活跃状态。

- ✓ 个人执照在出生月的最后一天失效；公司执照在第四个周年纪念月的最后一天失效
- ✓ 失效的被许可人在恢复前不能从事经纪业务
- ✓ 仅因继续教育原因失效将活跃执照转换为非活跃，需支付更新费用

1.13 法律诉讼和地址变更的通知

持证人必须以书面形式向委员会通知任何涉及O.C.G.A. 16-13-111、43-40-15或43-40-25的行政、民事或刑事诉讼的最终处理结果——民事/行政案件应在结案后10天内报告，刑事案件应在任何定罪后10天内报告，包括最终命令或起诉书/控状/定罪。持证人、学校和教师必须在邮寄地址、住所或电子邮件地址发生任何变更后的一个月内以书面形式通知GREC。

- ✓ 在10天内报告民事/行政处理决定和定罪
- ✓ 地址或电子邮件变更必须在一个月内以书面形式报告
- ✓ 通知必须包括最终命令或指控文件和定罪

1.14 非居民执业许可证和州外执业

迁出州外的执业者只有通过申请更改身份、签署《管辖权同意书》并同意配合调查，才能获得非居民执业许可证；或者他们可以将执业许可证置于无效状态以避免撤销。非居民经纪人可以担任乔治亚州持证实体的主管经纪人。任何乔治亚州持证人不得在未首先在该州获得适当许可的情况下，在州外房产上从事任何经纪人行为。

- ✓ 非居民执业许可证需要签署《管辖权同意书》和合作协议
- ✓ 非居民经纪人可以担任乔治亚州持证实体的主管经纪人
- ✓ 乔治亚州持证人在对另一州的房产采取行动前必须在该州获得适当许可

1.15 向委员会申请规则和裁定

任何利益相关方可向委员会提交请愿书，要求制定、修改或废除某项规则；请愿书必须以书面形式提交，并附有公证签名。委员会必须在30天内要么以书面形式拒绝（说明理由），要么开始制定规则的程序。委员会还对法律或其规则的适用性提供声明性裁定；请求必须以书面形式提交并公证，委员会必须在60天内作出回应，除非其征求总检察长的意见。委员会不会对与待处理调查听证会相关的事项发布声明性裁定。

- ✓ 规则申请和声明性裁定请求必须以书面形式提交，并附有公证签名
- ✓ 委员会必须在30天内回应规则请愿书，在60天内回应声明性裁定请求
- ✓ 对于与待处理调查听证会相关的事项，不发布声明性裁定

1.16 公司命名和商业名称要求

个人独资经纪人使用申请中显示的名称。公司提交其章程；合伙企业提交其合伙协议和认证商业名称；有限责任公司提交其营业执照。以商业名称进行业务的实体必须提交认证副本，且许可证书上的名称必须相符。特许经营商的商业名称必须以与其他已注册公司有区别的方式包含特许经营名称。

- ✓ 公司、合伙企业和有限责任公司必须在经纪人申请中提交成立文件
- ✓ 商业名称必须作为认证副本提交，并显示在许可证书上
- ✓ 特许经营商的名称必须包含与其他已注册公司有区别的特许经营名称

1.17 军人配偶及服役人员加速处理

自2017年7月1日起，军人配偶和服役人员可以通过证明其身份、支付费用并符合执照要求来获得任何执照申请的加速处理。某些退伍军人在获得荣誉退役并符合服役文件要求的前提下，可以获得加入考试成绩的偏好分（符合条件的服役5分，残疾退伍军人可获得额外分数）。

- ✓ 军人配偶和服役人员符合加速申请处理的条件
- ✓ 符合条件的退伍军人只有在获得荣誉退役的情况下才能获得考试偏好分
- ✓ 被评定为10%或以上残疾的退伍军人可能获得10分加分

CHAPTER 2

Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds

2.1 经纪engagement要求

每份独占经纪协议必须以书面形式签订，包含明确的条款和明确的到期日期。获得engagement的执业人员必须在签署时向每位签署人提供真实副本。禁止净经纪engagement；经纪人必须将费用加到客户价格中，以便客户了解总价格和经纪人的报酬。

- ✓ 每份独占经纪协议必须完整阐述其条款并具有明确的到期日期
- ✓ 在获得engagement时，执业人员必须向每位签署人提供真实副本
- ✓ 禁止净经纪engagement；经纪人必须披露总价格和费用

2.2 房产管理协议内容

经纪人与业主之间的每份书面房产管理协议必须包含特定的必需要素：房产的识别；管理的所有条款和条件；汇款条款及提供定期（至少每年一次）的收入和支出书面清单；经纪人向第三方支付的费用及其资金来源；费用/佣金金额及支付时间；保证金和预付租金是由经纪人还是业主持有；生效和终止日期；终止条款；以及经纪人和业主或授权代理人的签名。执业者必须在签署时向业主提供一份清晰的副本，经纪人必须保留一份副本。

- ✓ 管理协议必须识别房产、说明所有条款、费用金额和支付时间，以及生效和终止日期
- ✓ 必须至少每年提供一次收入和支出的定期书面清单
- ✓ 必须说明保证金和预付租金是由经纪人还是业主持有
- ✓ 必须包含经纪人和业主或授权代理人的签名
- ✓ 执业者必须在签署时向业主提供一份清晰的副本；经纪人必须保留一份副本

2.3 经纪关系的披露

持证人购买、租赁或选择购买其所在公司挂牌的房产，必须清楚地披露其作为买方/租户的身份，并在合同中插入相关条款。持证人出售或出租其所有的房产，必须披露其作为卖方/房东的身份，并插入相关条款。持证人必须向双方提交书面披露，说明公司代表谁（代理人/双重代理人）以及从谁那里获得报酬，不得晚于任何一方首次出价时。持证人未经所有当事人的充分了解和书面同意，不得向代表另一方的持证人支付费用。

- ✓ 持证人必须披露其作为买方/租户或卖方/房东的身份，并在合同中插入相关条款
- ✓ 公司代表谁及从谁那里获得报酬的书面披露必须不迟于首次出价时进行
- ✓ 未经所有当事人的充分了解和书面同意，不得向代表另一方的持证人支付费用/佣金

2.4 执业者对信托资金的处理

执业者必须尽快将以经纪身份收到的所有现金、支票或其他有价物品交付给其经纪人保管。以委托人身份收到的资金（出售自有财产）和自有财产的保证金应存入经纪人保管或经纪人批准的信托账户。除非各方以书面形式另有约定，否则经纪人必须及时将资金存入联邦保险、GREC注册的信托账户。计息信托账户在存款前需要书面协议明确谁收取利息。经纪人必须在开立信托账户后一个月内通知GREC每个信托账户的金融机构和账户名称/号码。

- ✓ 执业者必须尽快将所有信托资金交付给经纪人
- ✓ 经纪人必须将信托资金存入联邦保险、GREC注册的信托账户
- ✓ 计息账户在存款前需要书面协议明确利息的接收人
- ✓ 经纪人必须在开立信托账户后一个月内通知GREC

2.5 信托基金授权支付

违反合同条款支付信托基金被视为不称职。经纪人通过仅在以下情况下支付信托基金来正确处理：拒绝或撤回未接受的要约；结交；根据由所有利益相关方签署且独立于合同的书面协议；提起第三人诉讼；法庭命令；或根据合理的合同解释。经纪人在合理确保资金已结清前不能支付，且在未获得所有当事人明确同意的情况下支付时，必须立即以书面形式通知所有当事人。

- ✓ 违反合同条款支付信托基金被视为不称职
- ✓ 适当的支付情形包括拒绝/撤回要约、结交、全体利益相关方书面协议、第三人诉讼、法庭命令或合理的合同解释
- ✓ 经纪人仅在资金结清后才能支付，且在未获全体当事人同意的情况下支付时必须立即提供书面通知

2.6 信托账户的检查和对账

经纪人必须在每个更新周期或有合理原因时授权GREC检查信托账户。经纪人可以提交注册会计师报告代替GREC检查，但GREC可能会拒绝并直接进行检查。经纪人必须至少每月准备一份书面对账单，比较信托总债务（所持所有存款）与已核对的银行余额，包括关于账户、余额、未清支票、在途存款和逐项信托债务的必要细节。对账单必须被审查并保留三年，并对任何差异、退回支票或负余额进行说明。

- ✓ 经纪人必须在每个更新周期或合理原因下授权GREC进行信托账户检查
- ✓ 需要进行月度书面对账，比较信托债务与已核对的银行余额
- ✓ 对账单必须保留三年，并说明任何差异或负余额

2.7 社区业主协会管理忠诚保险范围

提供社区业主协会管理服务且处理协会资金的经纪人必须购买忠诚债券或保险单，除非该经纪人在任何时间都不处理超过60,000美元的协会资金。保险范围必须由在乔治亚州获得授权的保险公司承保，覆盖所处理的最大资金（不少于三个月的评估款加上所需的准备金），将协会列为额外指定被保险人，覆盖经纪人及其合伙人/管理人员/附属机构/员工，并要求在取消前30天内发出通知（未支付保费情况下为10天）。每个协会需要单独的保单，并且必须向协会提供副本和当前证书。

- ✓ 除非经纪人在任何时间都处理60,000美元或更少的协会资金，否则需要忠诚保险范围
- ✓ 保险范围不得少于三个月的评估款加上所需的准备金
- ✓ 协会必须被列为额外指定被保险人
- ✓ 保险公司必须在取消前提供30天通知，在未支付保费情况下提供10天通知
- ✓ 每个所管理的社区业主协会需要单独的保单

2.8 公司名称和经纪人责任

经纪人只能以获得许可证的名称开展业务。经纪人/认可经纪人对违反第43-40章及其规则的任何附属执业者负责，必须指导附属执业者了解许可法和规则，并必须向GREC通知任何违反许可法和规则的情况。

- ✓ 经纪人不得以获得许可证以外的任何名称开展业务
- ✓ 经纪人/认可经纪人对违反43-40章及其规则的附属执业者负责
- ✓ 经纪人必须向GREC通知任何违反许可法和规则的情况

2.9 代理经纪人变更

当公司的代理经纪人去世、辞职或意外被撤销时，公司必须在60天内聘请新的代理经纪人，否则必须停止所有房地产经纪业务。在搜寻期间，公司必须指定一名合伙人（合伙企业）、成员（有限责任公司）或高管（公司）签署委员会文件并根据合同要求支付信托资金。

- ✓ 公司必须在60天内聘请新的代理经纪人，否则停止所有经纪业务
- ✓ 在搜寻期间，公司必须指定合伙人/成员/高管签署文件并支付信托资金

2.10 执照持有人转让和释放程序

接纳执照持有人的经纪人必须有一份书面协议，涵盖从属前后的补偿。当执照持有人要求释放时，释放经纪人必须立即签署，并将墙证书转交给委员会（或通知GREC该证书已转交新经纪人）。关于补偿或归还公司财产的纠纷不构成拒绝签署释放的理由。GREC收到证书后，执照持有人有一个月的时间转换到新经纪人或变为非活跃状态。离职的执照持有人必须归还公司财产，未经授权不得接受公司经纪业务。转让/释放申请只有在具有书面授权的情况下才能由副经纪人签署。遗失证明后可发放重复证书/口袋卡。

- ✓ 释放经纪人必须在请求时立即签署释放并转交墙证书
- ✓ 关于补偿的纠纷不构成拒绝签署释放的理由
- ✓ 执照持有人在GREC收到证书后有一个月的时间进行转换或变为非活跃状态
- ✓ 离职的执照持有人必须归还公司财产，未经授权不得接受公司经纪业务

2.11 执照持有人离开公司后与客户的联系

当执照持有人终止与公司的附属关系时，该执照持有人不得联系公司在挂牌、管理协议或其他经纪业务协议下服务的任何客户，直至该协议到期，除非获得被离开公司的经纪人或合格经纪人的明确书面批准。

- ✓ 离职的执照持有人在现有经纪业务协议到期前不得联系公司客户
- ✓ 仅当获得被离开公司的经纪人或合格经纪人的明确书面批准时除外

2.12 支持人员——允许的部长级任务

公司和附属许可证持有人对支持人员负责，支持人员只能执行不需要任何裁量权或判断力的部长级任务。书面协议必须明确说明允许和禁止的任务。允许的任务包括接听电话和转接、向MLS提交挂牌数据、在合同后检查贷款状态、组织结业文件、保护公共文件、制作钥匙和管理钥匙箱、经批准后撰写和刊登广告、记录和存款定金/押金/租金、计算佣金支票、放置/移除标志、安排看房/检查/结业/开放日活动，以及充当信使。

- ✓ 支持人员只能执行不需要任何裁量权或判断力的部长级任务
- ✓ 书面协议必须明确说明允许和禁止的任务
- ✓ 允许的任务包括MLS数据输入、组织结业文件、管理钥匙/钥匙箱以及安排预约

2.13 辅助人员 — 禁止任务

辅助人员不得：进行冷电话或招揽潜在客户；举办开放日/展位/展览会；未经持证人/公司批准准备广告；展示房产；回答关于产权、融资或交割的问题（超出时间/地点范围）；回答房源问题，除非价格/便利设施获得书面明确授权；与第三方讨论或解释合同/租赁；协商佣金或费用；与潜在客户讨论房产属性；与业主讨论销售/租赁条款；收取或持有定金、租金或任何有价物；或提供关于买卖/租赁的建议。无证或非活跃辅助人员不得声称自己持有活跃执照或与公司有关联。

- ✓ 辅助人员不得进行冷电话、举办开放日、展示房产或协商佣金/费用
- ✓ 不得回答关于产权、融资或交割的问题，超出时间和地点范围
- ✓ 不得收取或持有定金、租金或任何有价物
- ✓ 无证/非活跃辅助人员不得声称自己持有活跃执照

2.14 与州外经纪人分享佣金

乔治亚州的经纪人可以与在另一州获得许可的经纪人分割或分享佣金，并可以向转介客户的州外持证经纪人支付转介费。但是，州外经纪人不得对乔治亚州房产进行任何其他经纪人行为，除非他们获得非居民执照或根据43-40-9与乔治亚州经纪人达成书面协议。

- ✓ 乔治亚州的经纪人可以与在另一州获得许可的经纪人分享佣金或支付转介费
- ✓ 州外经纪人不得在没有非居民执照或根据43-40-9达成书面协议的情况下，对乔治亚州房产进行其他经纪人行为

2.15 经纪人自有资金信托账户

经纪人只有在明确标识为经纪人自有资金的情况下，才能在指定的信托账户中保留个人资金，且仅限于以下目的：维持保持账户开户所需的最低余额；支付服务费用和账户维护成本；或临时持有已获得的佣金，但须在会计记录中标识为经纪人自有资金，并且经纪人必须每月提取超额经纪人资金。只有以经纪人名义签发的支票才能从信托账户中提取经纪人自有资金。

- ✓ 经纪人自有资金只能在信托账户中用于最低余额、服务费用或已获得的佣金
- ✓ 经纪人必须每月从账户中提取超额经纪人资金
- ✓ 只有以经纪人名义签发的支票才能从信托账户中提取经纪人资金

2.16 信托账户会计要求

被要求维持信托账户的经纪人必须保持一套会计系统，详细记录每笔存款：买方/卖方（或租户/房东、成员/协会或经纪人）的名称、存款金额和日期、财产识别以及每张支票的金额、收款人和日期。会计记录可以是手工的或电子的，但必须包括所有法律要求的组成部分，易于访问、格式易于理解，并合理地提供给获授权的GREC代表。

- ✓ 每笔存款记录必须显示各方名称、存款金额/日期、财产和每张支票的详细信息
- ✓ 会计记录可以是手工的或电子的，但必须易于访问、易于理解并提供给GREC

2.17 经纪人对定金作为佣金的索赔权

如满足以下条件，经纪人可以索赔定金或其他资金作为佣金，并被视为符合43-40-20(e)的规定：在买卖中，交易已完成或成交日期（含延期）已过期；在租赁中，已交付占有权；在租赁购买中，买卖已完成或成交日期已过期；或合同外的书面协议已由所有相关方签署，授权经纪人获得佣金。所有定金退款必须以支票形式支付或在成交时入账。

- ✓ 经纪人只有在成交后、成交日期过期、已交付占有权或存在经签署的单独书面协议的情况下，才能索赔定金作为佣金
- ✓ 所有定金退款必须以支票形式支付或在成交时入账

2.18 房产管理和协会信托账户

管理房产或协会的经纪人可以保持独立指定的租赁或评估信托账户。账单只有在该业主或协会账户中有足够资金时才能支付。保存在租赁信托账户中的安全保证金必须清晰标识并记入租户账户，该账户余额必须始终等于总保证金。管理自有出租房产的许可证持有人必须将收取的安全保证金保存在指定的信托账户中，不得以债券代替。

- ✓ 账单只有在该业主或协会账户中有足够资金时才能支付
- ✓ 信托账户中的安全保证金必须始终以等于总保证金的余额作为对应
- ✓ 管理自有出租房产的许可证持有人必须将安全保证金保存在指定的信托账户中，不得以债券代替

2.19 被遗弃的资金和非经纪人拥有的财产账户

相信信托资金被遗弃的执业者不得支付这些资金，除非书面授权要求支付、执业者遵守《未领取财产处置法》（O.C.G.A. 44-12-191 及后续条款）或满足其他法定/法院要求。根据 43-40-20(h)，非经纪人执业者在获得经纪人批准并定期提交报告的情况下，可以为其拥有的财产的信托资金开设信托账户。财产「由执业者拥有」仅当契约仅显示执业者或该执业者唯一拥有的商业实体时；如果执业者拥有不足 100% 的财产，信托资金必须存入持牌公司的信托账户。

- ✓ 被遗弃的信托资金只能根据书面授权、《未领取财产法》或法院要求进行支付
- ✓ 非经纪人执业者仅在获得经纪人批准和定期报告的情况下，才能为其拥有的财产资金开设信托账户
- ✓ 如果执业者拥有不足 100% 的财产，信托资金必须存入持牌公司的信托账户

2.20 具有多个公司的合格经纪人

经纪人或合格经纪人可以担任一个或多个其他持证公司的经纪人/合格经纪人。与某一公司有关联的副经纪人只有在向其所属经纪人提交书面通知后，才能担任其他公司的经纪人/合格经纪人。

- ✓ 经纪人/合格经纪人可以担任一个或多个其他持证公司的经纪人
- ✓ 副经纪人在担任其他公司的经纪人之前，必须向其所属经纪人提交书面通知

2.21 破产通知义务

如果拥有指定信托账户的执业者申请破产，执业者必须立即以书面形式通知GREC。如果执业经纪人或其所服务的公司申请破产，执业经纪人必须立即以书面形式通知GREC。

- ✓ 拥有信托账户的执业者必须在申请破产时立即以书面形式通知GREC
- ✓ 如果经纪人或公司申请破产，执业经纪人必须立即以书面形式通知GREC

CHAPTER 3

Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations

3.1 禁止误导性广告

任何在重要事实上具有误导性或不准确的广告，或者歪曲任何房地产的广告均被禁止。当持证人得知委托人（与该公司有经纪业务协议的委托人）以违反该规则的方式做广告时，持证人必须立即采取措施停止该广告，直到其符合要求。

- ✓ 在重要事实上具有误导性、不准确或歪曲房地产的广告被禁止
- ✓ 持证人一旦得知委托人的不符合规定的广告，必须立即停止该广告

3.2 隶属执业人员的广告宣传

副经纪人、销售人员和业主协会管理人员进行的所有广告宣传必须在其经纪人的直接监督下进行，且必须以其公司名义进行。隶属执业人员不得独立于其所属公司进行广告宣传。

- ✓ 隶属执业人员的广告宣传必须在经纪人的直接监督下进行
- ✓ 所有广告宣传必须以公司名义进行

3.3 广告书面许可

许可证持有人不得为房地产销售、出租、租赁或交换做广告，除非许可证持有人首先获得业主、业主授权代理人或租赁地产业主的书面许可。当为另一家公司列出的房产做广告时，许可证持有人必须清晰、明显地披露该事实和挂牌公司的名称，除非挂牌公司已明确书面同意放弃这些披露。

- ✓ 做广告前需获得业主/授权代理人/租赁地产业主的书面许可
- ✓ 为另一家公司的挂牌做广告时必须披露挂牌公司名称，除非书面放弃

3.4 禁止歧视性广告

执业人员不得刊登广告以出售、购买、交换、租赁或出租房地产，当该广告针对或涉及特定种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况或国籍的人员时。广告内容必须仅限于关于房地产本身的信息。

- ✓ 禁止针对或涉及受保护阶层的广告
- ✓ 广告内容必须仅限于关于房地产本身的信息

3.5 持证人以业主身份发布广告

持证人不得以表明要约来自无证私人当事人的方式发布销售、购买、交换、出租或租赁房地产的广告。从属持证人不得以其个人名义发布广告。若要发布其自有房产的广告（非经纪公司协议下的房产），须满足以下条件：(1) 经纪人必须以书面形式获悉该特定房产；(2) 经纪人必须以书面形式同意并批准该广告；(3) 任何广告必须包含「卖方/买方/房东/租户持有房地产许可证」或「格鲁吉亚房地产许可证号（六位数字）」的声明，可简写为「GA R. E. Lic.」

- ✓ 持证人不得以无证私人当事人的身份发布广告
- ✓ 持证人发布其自有非托管房产的广告需要经纪人的书面通知和书面同意/批准
- ✓ 广告必须包含许可证披露声明（持有的许可证或带六位数字的格鲁吉亚房地产许可证号）

3.6 及时呈递要约

根据第520-1-.10条规则，持证人必须及时向任何客户或委托人呈递任何签署的购买、销售、租赁或交换财产的要约。当要约人不是持证人的客户或委托人时，收到要约的持证人必须将副本提供给与受要约人合作或代表受要约人的持证人。如果受要约人有书面协议说明其他持证人不会提供谈判服务，则持证人可以直接与所有人/当事人进行谈判。

- ✓ 所有签署的要约必须及时呈递给客户或委托人
- ✓ 要约副本必须提供给代表受要约人的持证人

3.7 分发副本的责任

持证人必须向任何在房地产交易中签署文件的个人提供该文件的副本。当要约被所有当事人接受并签署时，必须将副本分发给每位签署人和参与的每个经纪公司。

- ✓ 任何已签署的交易文件副本应发送给每位签署人
- ✓ 完全执行的要约需要向每位签署人和参与的每个经纪公司提供副本

3.8 记录和文件的保留

销售合同、经纪协议、结算声明、租赁协议及相关文件的副本必须保存在经纪人的文件中三年，并根据合理要求按合理费用提交给委员会。需要保存这些文件的经纪人包括文件中列明的任何经纪人、参与谈判的任何经纪公司以及需要维持信托账户的任何经纪人。记录可以以纸质、胶片、电子或其他媒介形式保存，只要能够制作和提交真实准确的副本给委员会。

- ✓ 交易记录必须保留三年
- ✓ 只要能够为委员会制作真实准确的副本，记录可以以电子方式保存

3.9 禁止伪造和误导性陈述

任何持证人不得伪造或参与伪造交易文件，或明知故犯地向委托人或第三方做出虚假陈述（口头或书面）：真实的销售/租赁/交换价格；真实的首付款；真实的定金/保证金/其他信托基金或其形式；当使用了其他方式时声称以现金支付信托基金；或使用任何旨在欺骗的诡计/手段。所有这些行为构成虚假陈述。

- ✓ 禁止伪造交易文件
- ✓ 禁止虚假陈述价格、首付款、定金、信托基金形式或使用欺骗性诡计，这些行为构成虚假陈述

3.10 以委托人身份行动时向经纪人提供书面通知

根据第520-1-.11条规则，任何持证人不得以其自己的名义或以该持证人为官员、员工、受益人或成员的任何公司或实体的名义，列挂、出售、购买、交换、租赁、租用或期权购买不动产（或提出要约），除非首先以书面形式通知该持证人所从事的经纪人。

- ✓ 以委托人身份行动的持证人必须向其经纪人提供事先书面通知
- ✓ 适用于由持证人个人或持证人拥有利益的实体持有的财产

3.11 公平住房：禁止性陈述（破坏社区稳定行为）

根据规则520-1-.13，任何持证人（或代理人/员工）不得明确或隐含地表示，以诱导或阻止购买、出售、租赁或挂牌：基于受保护阶层的街区/邻居/地区组成可能发生、将会发生或可能发生的变化；或受保护阶层人士的存在将导致或可能导致房产价值下降、地区组成的实质性变化、犯罪/反社会行为增加或学校质量下降。受保护阶层：种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况或国籍。

- ✓ 禁止基于受保护阶层的破坏社区稳定行为性陈述
- ✓ 不能表示受保护阶层的存在会降低房产价值、改变社区组成、增加犯罪或降低学校质量

3.12 公平住房：禁止歧视

任何持证人（或员工/代理人）不得因个人的种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况或民族出身而：拒绝出售/购买/租赁或以其他方式拒绝提供住房；在交易条款或提供设施/服务中进行歧视；拒绝接收或转达真诚要约；拒绝协商；或虚假声称住房不可用于检查/出售/租赁/出租，而实际上该住房可用，或拒绝允许检查。

- ✓ 不得基于受保护类别在住房交易中拒绝、否认或进行歧视
- ✓ 不得基于受保护类别虚假声称住房不可用或拒绝检查

3.13 引用：处罚的实施

根据规则520-1-.14，当委员会发现许可持证人违反了第43-40章、委员会规则或从事了不公平的贸易行为时，委员会可以启动制裁诉讼程序（根据第50篇第13章的争议案件），或者发布引用以代替制裁。引用可以要求完成一门课程、提交关于经纪人信托账户的定期会计报告和/或每次违反罚款不超过1000美元，一份引用中总额上限为5000美元。委员会还可以要求批准的教育作为金融处罚的补充或替代。

- ✓ 引用罚款每次违反不能超过1000美元，每份引用总计不能超过5000美元
- ✓ 引用可以要求完成一门课程、信托账户报告和/或罚款，以代替正式制裁

3.14 广告和媒体的定义

根据规则 520-1-.09，「广告」是指执照持有人通过任何媒体向公众宣传房地产待售、出租、租赁或交换的任何方式、方法或活动。「媒体」的定义很广泛，包括印刷、照片、广播和互联网——报纸、传单、名片、广告牌、广播、电视、标志（办公室、路向、「待售」、「出租」、「已售」或车辆标志）、新闻通讯、语音信箱、电子邮件、传真、网站、博客、社交媒体、短信、横幅广告、弹出式广告和类似媒体。

- ✓ 广告 = 通过任何媒体向公众宣传房地产
- ✓ 「媒体」包括互联网、社交媒体、标志、名片、电子邮件、短信和所有传统形式

3.15 互联网广告要求

任何房地产互联网广告必须在每个可见网页上披露公司名称和电话号码。对于字符有限的电子消息，提供指向合规显示的直接链接。在第三方网站上，如其条款限制合规性，在每个可见页面上提供指向合规显示的直接链接。过期的网站信息必须在30天内更新或删除。如果第三方维护该网站，许可证持有人如果及时发出书面通知要求进行必要的更改，而第三方未进行更改，许可证持有人不违反规定。该规则仅适用于许可证持有人所有或直接控制的网站。

- ✓ 公司名称和电话号码必须出现在互联网广告的每个可见网页上
- ✓ 过期的网站信息必须在30天内更新或删除
- ✓ 向第三方网站管理员发送及时的书面通知可以保护许可证持有人，如果该方未进行更改

3.16 广告中的商号和特许经营名称

使用商号（包括商标和服务标志）或特许经营者的公司必须在广告特定房地产时清楚且毫无疑问地包含公司的注册名称，位置应靠近房产，以便公众能够识别上市公司。公司名称的大小、显著性和出现频率必须等于或大于任何附属持证人的名称。注册的公司名称还必须出现在合同/交易文件和办公室标牌上。

- ✓ 注册的公司名称必须出现在所广告房地产的旁边
- ✓ 公司名称的大小、显著性和出现频率必须等于或大于任何附属持证人名称的大小、显著性和出现频率
- ✓ 注册的公司名称必须出现在合同、交易文件和办公室标牌上

3.17 房地产广告中的公司名称和电话号码

在特定房地产广告中，房地产公司必须包括注册的公司名称和公司电话号码（除非法律限制如契约禁止在标志上显示公司名称）。公司名称和电话号码的大小、显著性和频率必须等于或大于任何关联被许可人的名称。公司电话必须能够直接联系到经纪人或经理，无需通过关联被许可人。在列出多个房产和代理人名称的分块广告中，如果公司名称在顶部出现一次且显著性等于或大于任何代理人名称，则符合要求。

- ✓ 特定房地产广告中需要公司名称和电话号码
- ✓ 公司电话必须能够直接联系到经纪人或经理，无需通过关联被许可人
- ✓ 公司名称和电话号码的大小、显著性和频率必须等于或大于任何关联被许可人的名称

3.18 每则广告必须显示持证人的联系方式

尽管有任何其他规定，持证人必须在广告中尽一切合理努力确保公众知道他们正在与持证人联系。持证人也不得宣传委员会批准的课程，除非获得委员会批准提供这些课程。

- ✓ 广告必须让公众知道他们正在与持证人联系
- ✓ 除非获得委员会批准，持证人不得宣传委员会批准的课程

3.19 要约和委托中的执照号码

准备或签署房地产经纪委托或购买、出售、租赁或交换不动产要约的执照持有人必须包含参与该交易的每个公司和每个执照持有人的委员会颁发的执照号码——使用六位数执照号码。

- ✓ 必须包含每个参与公司和每个参与执照持有人的六位数执照号码
- ✓ 适用于房地产经纪委托和要约

3.20 佣金、费用和回扣的披露

O.C.G.A. 43-40-25(b)(6)规定的披露可以根据书面协议中预先确定的条款提前进行。在转介交易中，接收转介的经纪人必须在成交前不迟于成交时以书面形式向委托人披露任何支付的转介费。「执照持有人的委托人」包括与经纪人主要合作的客户和顾客（不由另一经纪人代理）。如果执照持有人向委托人返还部分佣金，该返利必须在成交单上披露，且不得误导资金来源或买方的财务状况。对于与交易无关的礼物或贵重物品，无需披露。

- ✓ 转介费必须在成交前不迟于成交时以书面形式向委托人披露
- ✓ 向委托人返还的佣金必须在成交单上披露，且不得误导资金来源
- ✓ 对于与交易无关的礼物，无需披露

3.21 与经纪关系相关的购房要约

当持证人提出购买房产作为获得或延长经纪关系的条件时，持证人必须在进入或延长该关系之前或同时订立书面购房合同，表明所有条款和条件。当持证人提出购买房产以使一方能够购买/出售/租赁/交换另一房产时，必须在另一方就新房产订立合同之前或同时完成包含所有条款的书面购房合同。

- ✓ 在进入或延长相关关系的同时或之前，必须有包含所有条款的书面购房合同
- ✓ 适用于用于促进另一方交易的购房要约

3.22 持证人以本人名义做广告须遵守第 .09 条规则

为自己的账户购买、出售或交换不动产而做广告的持证人必须遵守第 520-1-.09 条规则的广告要求，包括执照披露图例要求。

- ✓ 自有账户广告必须遵守第 520-1-.09 条规则
- ✓ 执照状态披露要求适用于本人广告

3.23 商业经纪许可要求

根据规则 520-1-.12，除非受 O.C.G.A. 43-40-29 豁免，代理业务销售的人员如果销售涉及转让任何房地产权益（包括租赁权或所有权），必须持有委员会许可证。无证商业经纪人及其代理人不得就涉及房地产权益转让的业务销售（a）进行谈判、试图谈判或争取前景，或（b）佣金/费用以房地产权益转让为条件的情况下进行此类活动。无证经纪人不能实施这些行为，然后使用持证人来批准交易。

- ✓ 代理涉及任何房地产权益转让的业务销售需要许可证
- ✓ 无证经纪人不得在费用以房地产权益转让为条件时采取行动，也不得使用持证人来批准其行为

3.24 引用：违规和处罚时间表

规则 520-1-.14(3) 规定了特定违规的最高罚款时间表。示例：未将信托基金转交给经纪人（500 美元）；未向签署人提供文件副本（500 美元）；以未注册的名义经营业务（600 美元）；考试中发现的信托账户违规（600 美元）；未向经纪人通知个人房地产活动（600 美元）；向无执照人士支付佣金（600 美元）；未在三个工作日内存入信托基金（600 美元）；未在合同中披露执照（每份合同 600 美元）；未按照合同条款存入信托基金（每份合同 800 美元）；在申请上作虚假陈述（800 美元）；在索赔损失并进行赔偿的情况下未妥善处理信托基金（900 美元）；未按月调节信托账户（平衡为 600 美元，不平衡为 900 美元）。如有冲突，法规或规则语言优先于时间表说明。

- ✓ 特定违规行为涉及计划内的最高罚款（通常为 500 美元至 900 美元）
- ✓ 信托基金/账户违规和申请作假涉及较高的罚款
- ✓ 如有冲突，法规条文或规则语言优先于时间表说明

3.25 通知：生效、送达及相关行为

委员会颁发的通知自送达之日（包括亲自送达、挂号邮件或法定隔夜递送）起30天后生效，除非被许可人达成替代条款或请求争议案件听证。生效后，除非命令规定其他时间表，否则必须在30天内完成要求。委员会可以提供同意以代替通知，可以在继续争议案件听证的情况下颁发通知，并可以对在通知和听证后不遵守最终命令的被许可人进行处罚。在后续争议案件中实施处罚时，委员会不应考虑之前的通知，如果被许可人已完全遵守这些通知。

- ✓ 通知自送达之日起30天后生效，除非被争议或达成替代条款
- ✓ 自最终通知之日起，必须在30天内完成要求，除非命令另有规定
- ✓ 如果被许可人已完全遵守之前的通知，在后续争议案件中实施处罚时不应考虑这些通知

CHAPTER 4

Supplement: Agency and Brokerage Relationships

4.1 BRRETA：代理责任、双重代理、指定代理和交易经纪

格鲁吉亚州《房地产交易经纪关系法》（BRRETA）O.C.G.A. § 10-6A-1 等条款取代不一致的普通法代理制度，并规定经纪人对客户应尽的责任（履行经纪服务协议条款、行使合理的技能和关怀、促进客户利益、保守机密信息、及时结算资金）以及对客户应尽的责任（披露关于房产物理状况的已知的不利重大事实，该事实不能通过合理检验发现、遵守法律、及时呈递报价）。经纪人仅在获得两位客户的书面事先知情同意后才可作为双重代理行动，同意必须披露重大关系和经纪人代表的各方。指定代理（经纪人指定不同的关联持证人代表同一交易中的不同客户）明确不属于双重代理。交易经纪人协助一方或多方而不代表任何一方，持证人仅通过执行部长级行为不会成为代理人。除非持证人知道或应当知道客户的虚假陈述为虚假，否则持证人对客户的虚假陈述不承担责任。来源：O.C.G.A. § 10-6A-1 至 § 10-6A-14

- ✓ BRRETA（O.C.G.A. 第10编第6A章）管辖代理并取代不一致的普通法代理制度
- ✓ 双重代理仅在获得两位客户的书面事先知情同意时才合法
- ✓ 指定代理（为每位客户分派不同的关联持证人）不属于双重代理，无需双重代理同意
- ✓ 交易经纪人在不代表任何一方的情况下提供协助；仅部长级行为不能建立代理关系
- ✓ 经纪人必须向客户披露关于房产物理状况的已知不利重大事实

CHAPTER 5

Supplement: License Law

5.1 乔治亚州房地产教育、研究和恢复基金

乔治亚州房地产教育、研究和恢复基金由O.C.G.A. § 43-40-22设立，用于赔偿对持牌人因欺诈、虚假陈述、欺骗或挪用房地产交易中信托资金而获得最终判决但无法追偿的人员。每位新持牌人在原始申请时向基金支付费用（确认当前金额），如果基金低于法定最低限额，委员会可对持牌人进行评估（确认当前门槛）。赔偿以每笔交易为上限，无论索赔人数量多少（通常为25,000美元；确认当前上限）。从基金支付会自动撤销持牌人的执照，该执照在基金全额连本带息偿还前不能重新申请。索赔人必须先获得判决并已耗尽所有追偿途径，并向委员会通知该诉讼。来源：O.C.G.A. § 43-40-22

- ✓ 基金为对持牌人因欺诈、虚假陈述、欺骗或挪用信托资金的无法追偿判决支付赔偿
- ✓ 赔偿最高限额以每笔交易为上限（确认当前上限，通常为25,000美元）
- ✓ 从基金支付自动撤销持牌人执照，直至基金连本带息全额偿还
- ✓ 如果基金低于法定最低限额，委员会可对在职持牌人进行评估
- ✓ 索赔人在从基金恢复前必须获得最终判决并证明无法追偿

5.2 谁必须持有执照、豁免和无证执业的处罚

根据《格鲁吉亚法典》第43-40-1条和第43-40-29条，任何为他人以费用或其他有价代价出售、购买、租赁、协商、拍卖或管理房地产的人必须持有格鲁吉亚房地产执照，包括经纪人、副经纪人、销售员或社区协会经理。豁免人士包括：处理自己财产的业主（及其正式员工）、作为律师履行职责的律师、破产管理人、受托人、执行人和遗产管理人（根据法院命令行动）、政府雇员（在其职责范围内行动）以及由业主或经纪人聘用的特定现场公寓租赁人员。销售员必须至少18岁，经纪人至少21岁（验证教育先决条件）。无证执业属违反轻罪，根据第43-40-24条，无证人员不能诉讼要求收取佣金。资料来源：《格鲁吉亚法典》第43-40-1条、第43-40-24条、第43-40-29条、第43-40-30条

- ✓ 为他人提供报酬的经纪业行为需要持有执照
- ✓ 处理自己财产的业主、执行律师职责的律师、法院任命的受信人和政府雇员被豁免
- ✓ 销售员最低年龄为18岁，经纪人或副经纪人最低年龄为21岁
- ✓ 无证执业属违反轻罪，禁止提起诉讼以追回佣金
- ✓ 格鲁吉亚颁发经纪人、副经纪人、销售员和社区协会经理执照

5.3 乔治亚州房地产委员会组成与纪律处分

乔治亚州房地产委员会由州长任命的六名成员组成，任期为5年：其中五名必须是持证经纪人或销售员且具有至少5年的经验，一名必须是与房地产无关的公众委员（O.C.G.A. § 43-40-2）。委员会任命一名房地产委员作为其行政主管，负责调查投诉和执行许可证法律。根据 § 43-40-25，委员会可以在遵循《乔治亚州行政程序法》（§ 43-40-27）的书面通知和听证会之后，进行谴责、要求额外教育、对每次违反行为处以最高1,000美元的罚款（每项行动有合计上限；请核实当前数字）、暂停或撤销许可证，以及将持证人置于缓刑。处分的理由包括虚假陈述、资金混合、未披露的双重代理、未妥善管理信托基金、歧视和某些犯罪的定罪。许可证被撤销的持证人通常必须等待（请核实期限）才能重新申请。来源：O.C.G.A. § 43-40-2； § 43-40-25； § 43-40-27

- ✓ 委员会由州长任命的6名成员组成，任期为5年：5名具有5年以上经验的持证人和1名公众委员
- ✓ 房地产委员是委员会的行政主管和调查员
- ✓ 处分包括谴责、教育、每次⊠⊠⊠反最高1,000美元的罚款、缓刑、暂停和撤销
- ✓ 纪律处分听证会在书面通知后根据《乔治亚州行政程序法》进行
- ✓ 处分的理由包括虚假陈述、资金混合、未披露的双重代理和未妥善管理信托基金

CHAPTER 6

Supplement: Landlord-Tenant

6.1 佐治亚州房东-租户法：保证金、通知、可居住性和驱逐

在佐治亚州，保证金必须存放在佐治亚州管制的金融机构的第三方账户中，或由保证金担保，房东必须在收取保证金前向租户提供现有损害情况的书面清单（O.C.G.A. § 44-7-30至 § 44-7-37）。自安全住宅法案（HB 404，2024年7月1日生效）以来，保证金不得超过两个月的租金（§ 44-7-30.1）。租户退出后，房东必须在3个工作日内进行检查并准备详细的损害清单，并在30天内退还保证金或余额；恶意扣留房东可能需要赔偿被扣金额的三倍加律师费。随意租赁要求房东给予60天通知，租户给予30天通知（§ 44-7-7），房东负有可居住性义务，房东必须在提交不付房租驱逐诉讼前提交书面3天通知，不能切断公用事业以强迫租户离开。 § 44-7-19 禁止地方租金管制。来源：O.C.G.A. § 44-7-7、 § 44-7-19、 § 44-7-30至 § 44-7-37、 § 44-7-50

- ✓ 保证金限额为2个月租金（HB 404，2024年7月1日生效）
- ✓ 保证金必须存放在第三方账户或由保证金担保，并有租户签署的入住时损害清单
- ✓ 保证金必须在终止后30天内连同☒☒☒细扣款清单退还；恶意扣留 = 3倍损害赔偿加律师费
- ✓ 随意租赁：房东给予60天通知，租户给予30天通知
- ✓ 在提交不付房租驱逐诉讼前需要提供书面3天通知；全州禁止租金管制

CHAPTER 7

Supplement: Taxes and Recording

7.1 格鲁吉亚州房地产转让税和无形资产录音税

格鲁吉亚州对转让房地产的契约征收房地产转让税，税率为前1,000美元（或不足1,000美元的部分）1.00美元，之后每增加100美元征收0.10美元，实际上为每1,000美元1.00美元，在契约录音前支付给高等法院书记官（O.C.G.A. § 48-6-1）。该税通常由卖方支付，并在PT-61转让税表格上报告；担保债务的契约、赠与和某些政府转让免税（§ 48-6-2）。格鲁吉亚州还对以房地产作为担保的长期票据征收无形资产录音税，税率为贷款金额的每500美元1.50美元（每1,000美元3.00美元），每份文书的税款上限为25,000美元，通常由借款人支付（§ 48-6-61）。期限为三年或更短的票据为短期票据，不需缴纳无形资产税。来源：O.C.G.A. § 48-6-1、§ 48-6-2、 § 48-6-61

- ✓ 转让税 = 前1,000美元的1.00美元加上每增加100美元0.10美元（约价格的每1,000美元1美元）
- ✓ 转让税在录音前支付，通常由卖方使用PT-61表格支付
- ✓ 长期担保契约的无形资产录音税 = 贷款金额每500美元1.50美元（每1,000美元3美元）
- ✓ 无形资产税上限为25,000美元，不适用于期限为3年或更短的票据
- ✓ 担保契约、赠与和政府转让免于转让税

7.2 房产税：40% 评估价值、业主住宅豁免和税收销售

格鲁吉亚州从价税是根据每年1月1日公允市场价值的40% 的评估价值征收的（O.C.G.A. § 48-5-7），税款通过将税率应用于评估价值减去任何豁免来计算。州范围内的标准业主住宅豁免是自住主要房产评估价值的2,000美元，并提供更大的地方、老年人和残疾退伍军人豁免（O.C.G.A. § 48-5-44 et seq.）；HB 581（2024）增加了一项州范围内的浮动业主住宅豁免，限制年度评估增长不超过通货膨胀率，除非当地政府选择退出。未缴纳的税款成为该房产的留置权，税收销售后，业主可在12个月内通过支付销售价格加上20% 的溢价来赎回该房产（O.C.G.A. § 48-4-40 至 § 48-4-42）。业主住宅豁免申请通常应在4月1日前提交。来源：O.C.G.A. § 48-5-7；§ 48-5-44； § 48-4-40 et seq.

- ✓ 评估价值 = 1月1日公允市场价值的40%
- ✓ 州范围内的标准业主住宅豁免是自住房产评估价值的2,000美元
- ✓ 税款 =（评估价值减去豁免）×税率；1个单位 = 每1,000美元1美元
- ✓ 业主可在12个月内通过支付销售价格加上20% 的溢价来赎回税收销售中出售的房产
- ✓ HB 581（2024）创建了浮动业主住宅豁免，将评估增长限制□□□通货膨胀率，除非当地政府选择退出

7.3 乔治亚州非居民卖方房产销售预扣税

根据乔治亚州法典第48-7-128条，当非居民个人或不在乔治亚州居住的公司、合伙企业或其他实体出售乔治亚州不动产时，买方必须预扣购买价格的3%（或如果卖方提供收益宣誓书，则为收益的3%），并在交割后30天内通过G-2RP表格提交至乔治亚州税务局。如果总价格为20,000美元或以下、该房产是卖方主要住所、卖方通过宣誓书证明乔治亚州居住权或符合其他列示豁免情况（请确认当前豁免清单），则无需预扣。交割律师通常在交割时处理预扣事宜，如未进行预扣，买方应承担个人责任。这是独立于联邦FIRPTA预扣的州级规则。来源：乔治亚州法典第48-7-128条

- ✓ 买方在非居民卖方的房产销售中预扣购买价格的3%
- ✓ 如卖方提供收益宣誓书，预扣可基于收益的3%
- ✓ 如总价格为20,000美元或以下或该房产是卖方主要住所，则无需预扣（请确认其他豁免情况）
- ✓ 预扣款项通过G-2RP表格在交割后30天内提交
- ✓ 如未进行预扣，买方应承担税款责任

CHAPTER 8

Supplement: Closing Practice

8.1 律师主持的交割和良好资金规则

在乔治亚州，房地产交易的交割，包括资金支付和契约及担保工具的准备，属于法律实践，必须由乔治亚州持证律师主持；非律师（包括经纪人和产权公司）不得主持交割（O.C.G.A. § 15-19-50 et seq.；州律师协会正式咨询意见 86-5 和 2000-3；In re UPL Advisory Opinion 2003-2）。交割律师必须亲自监督交割，不能将其委托给非律师或仅作为证人进行交割。根据乔治亚州的良好资金法规 O.C.G.A. § 44-14-13，贷款人必须在交割时或之前将贷款本金交付给结算代理；结算代理在收到良好资金之前不得支付。持证人只能准备预印表格合同，不能起草契约或交割文件。来源：O.C.G.A. § 15-19-50；O.C.G.A. § 44-14-13；乔治亚州最高法院 UPL 咨询意见 2003-2

- ✓ 乔治亚州的房地产交割必须由持证乔治亚州律师主持
- ✓ 仅由证人主持或非律师监督的交割属于非法律实践
- ✓ 贷款人必须在交割时或之前将贷款资金交付给交割律师（良好资金法）
- ✓ 结算代理在收到可用资金之前不得进行支付
- ✓ 经纪人和销售人员可以填写批准的表格合同，但不能起草契约或交割文件

CHAPTER 9

Supplement: Disclosures

9.1 房产状况披露、隐性缺陷和被污名化的房产

乔治亚州没有强制卖方披露房产信息的法规；乔治亚房地产经纪人协会的披露声明按惯例使用，一般原则是「买方自负」，但卖方和经纪人必须披露买方通过合理检查无法发现的已知隐性（隐藏）缺陷，BRRETA §10-6A-5要求经纪人披露他们实际了解的有关房产物理状况的不利重大事实。根据O.C.G.A. §44-1-16，业主或代理人因未披露该房产是谋杀案、自杀或其他重罪现场，或占用人患有非通过占用房产传播的疾病而不承担责任；但是，如果潜在买方提出询问，业主或代理人必须根据其最好的知识诚实回答。该法规同样不要求主动披露性犯罪者登记信息，买方可以通过GBI登记处自己查证。来源：O.C.G.A. §44-1-16；O.C.G.A. §10-6A-5

- ✓ 乔治亚州没有强制性的卖方披露表格；披露按惯例进行（GAR表格）
- ✓ 卖方和经纪人必须披露合理检查无法发现的已知隐性缺陷
- ✓ 对于未披露房产上的谋杀、自杀、重罪或非传播性疾病不承担责任（§44-1-16）
- ✓ 如果买方提出关于污名化的问题，业主或代理人必须根据其最好的知识诚实回答
- ✓ 经纪人必须□□露他们实际了解的有关房产物理状况的不利重大事实（BRRETA）

CHAPTER 10

Supplement: Condominium and HOA

10.1 佐治亚州共管公寓法、业主协会法和分时所有权撤销权

佐治亚州《共管公寓法》(O.C.G.A. § 44-3-70等)通过记录《宣言》、平面图和计划创建共管公寓，单位业主持有该单位的契约产权加上对共同元素的不分割份额。从宣言者处购买单位的购买者必须收到宣言、章程、预计预算和其他法定披露，并可在收到后7天内取消合同(O.C.G.A. § 44-3-111)。在转售时，协会必须应要求提供未支付评估声明，未支付的评估构成对该单位的留置权(O.C.G.A. § 44-3-109)。选择加入佐治亚州《业主协会法》(O.C.G.A. § 44-3-220等)的业主协会获得评估的法定留置权。根据佐治亚州《分时所有权法》(O.C.G.A. § 44-3-160等)，分时所有权购买者可在签署后7天内撤销，分时所有权项目必须向委员会注册。资料来源：O.C.G.A. § 44-3-70等； § 44-3-160等； § 44-3-220等。

- ✓ 共管公寓由根据佐治亚州《共管公寓法》记录《宣言》、平面图和计划创建
- ✓ 从宣言者处购买的购买者可在收到所需共管公寓披露文件后7天内撤销
- ✓ 未支付的共管公寓和业主协会评估构成对单位或地块的留置权
- ✓ 佐治⊠⊠州《业主协会法》仅适用于通过记录宣言选择加入的业主协会
- ✓ 分时所有权购买者有7天的取消权，项目必须向委员会注册

CHAPTER 11

Supplement: Financing and Foreclosure

11.1 担保契约、非司法止赎权与差额确认

乔治亚州是产权理论州，惯常融资工具是担保契约（债务担保契约），将法定产权转移给贷款人直至债务清偿为止（O.C.G.A. § 44-14-60）。大多数止赎是根据担保契约中的销售权力进行非司法止赎：贷款人必须在销售前至少30天通过挂号邮件、认证邮件或隔夜快递向借款人发送书面通知（§ 44-14-162.2），并在县法律公告刊物上连续4周每周刊登一次销售公告（§ 44-14-162）。销售在县法院每月第一个星期二上午10点至下午4点进行（§ 9-13-161）。乔治亚州在止赎销售后不提供法定赎回权；借款人的赎回权仅存在至销售时止。要追求差额判决，贷款人必须在30天内向高等法院报告销售以获得确认（§ 44-14-161）。来源：O.C.G.A. § 44-14-60；§ 44-14-161；§ 44-14-162；§ 44-14-162.2；§ 9-13-161

- ✓ 乔治亚州使用担保契约（债务担保契约）并遵循产权理论
- ✓ 止赎通常在担保契约中的销售权力下进行非司法止赎
- ✓ 借款人必须在销售前至少收到30天的通知，销售公告连续发布4周
- ✓ 销售在法院每月第一个星期二上午10点至下午4点进行
- ✓ 销售后无法定赎回权；差额判决需要在30天内报告的法院确认