Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Nevada Real Estate Salesperson License Exam

Nevada

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
275	26	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 • 275 knowledge points • 26 chapters

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

Contents

01 NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045) 1

02 Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220) 4

03 Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058) 8

04 Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575) 17

05 Property managers (645.6052–645.6058) 26

06 Disciplinary and other actions (645.630–645.760) 28

07 Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund 33

08 Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990) 37

09 NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095) 42

10 Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380) 47

11 Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467) 54

12 Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695) 61

13 Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx) 68

14 Proceedings before the Commission 72

15 Education, Research and Recovery Fund; advisory committee 75

16 Permit to engage in business as business broker 78

17 Supplement: Property Condition Disclosure 81

18 Supplement: Condominium/HOA 82

19 Supplement: Landlord-Tenant 83

20 Supplement: Transfer Tax and Recording 84

21 Supplement: Fair Housing Additions 85

22 Supplement: Other State Disclosures 86

23 Supplement: Property Tax 87

24 Supplement: Foreclosure 88

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 89

26 Supplement: Subdivision/Timeshare Registration 90

CHAPTER 1

NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)

1.1 代理关系定义

「代理」是指由经纪协议或物业管理协议产生的委托人与代理人之间的关系，代理人受委托代表委托人与第三方进行交易中的某些行为。该术语不包括仅因与另一经纪人的客户进行谈判或沟通而产生的关系，且该沟通应符合NRS 645.635(2)下该经纪人的书面许可。

- ✓ 代理关系产生于经纪协议或物业管理协议
- ✓ 代理关系要求代理人代表委托人与第三方进行交易中的行为
- ✓ 与另一经纪人的客户进行沟通（获得书面许可）不构成代理关系

1.2 经纪协议定义

「经纪协议」是经纪人与客户之间的书面合同，经纪人同意从客户或其他人处接受有价代价，以协助、招揽或协商不动产的买卖、购买、期权、出租或租赁，或企业的买卖、交换、期权或购买。不包括物业管理协议。

- ✓ 经纪协议必须以书面形式订立
- ✓ 经纪协议不包括物业管理协议
- ✓ 其涵盖不动产的买卖、购买、期权、出租或租赁，或企业的买卖/交换/期权/购买

1.3 物业管理及相关定义

「物业管理」是指对不动产进行物理、行政或财务维护和管理，或根据物业管理协议对此类活动进行监督，并获得报酬。「物业管理协议」是客户与经纪人之间的书面合同，经纪人同意接受有价对价以提供物业管理服务。「物业管理人」是从事物业管理的人员，作为员工或独立承包商与持证房地产经纪人相关联，无论是否获得报酬。

- ✓ 物业管理需要物业管理协议和报酬
- ✓ 物业管理协议必须以书面形式签订
- ✓ 物业管理人必须与持证房地产经纪人相关联

1.4 房地产经纪人的定义

「房地产经纪人」是指代表他人并获得报酬（或期望获得报酬）而从事以下活动的人：(a) 出售、交换、授予购买权、购买、租赁、出租、协商或列表/招揽房地产、改进或与房地产一并转让的组装式/二手/活动房屋的潜在购买者；(b) 从事为促进商业机会或房地产销售/租赁而收取预付费用的业务；(c) 从事物业管理；或 (d) 从事商业经纪业务。代表他人有偿协助公有地产的出售/租赁也使该人成为经纪人。不包括接受31天或更短住宿预订且不从事转让相关任务的员工。

- ✓ 经纪人代表他人获得报酬，涵盖销售、租赁、协商、物业管理、预付费用或商业经纪业务
- ✓ 为有偿协助公有地产的销售、购买、租赁或出租的任何人都是经纪人
- ✓ 接受31天或更短住宿租赁预订（不涉及转让职责）的员工不是经纪人

1.5 章节适用性豁免

第645章不适用于某些人：(a) 所有人/出租人或其常规员工在自己的财产管理或投资中执行列举的行为（「管理」是指保护/增加收入，而非销售活动）；(b) 代理经纪人代其收取租金的员工；(c) 管理一处房产同时在该房产上保持办公室的人员（且不管理其他房产）；以及 (d) 根据特定NRS章节管理共同利益社区、酒店式公寓、共管公寓项目、分时度假或PUD的人员，且为具有适当资质的成员。

- ✓ 管理自己房产的所有人/出租人可获豁免，但「管理」不包括销售活动
- ✓ 代理经纪人代其收取租金的员工可获豁免
- ✓ 管理一处房产同时在该房产上保持办公室的人员可获豁免
- ✓ 具有适当资质的符合条件的共同利益社区/酒店式公寓/分时度假/PUD管理者可获豁免

1.6 预付费和预付费挂牌定义

「预付费」是指为预付费挂牌、广告或房产或企业销售或租赁要约而订立、声称、要求、收取或收集的费用，该费用在最后一次印刷/发行前发行，以推广企业或房地产的销售或租赁，但不包括普通报纸。「预付费挂牌」包括业主、房东、出租人的姓名/清单或租赁/出售/租约/交换房产的地点；潜在购买者、买家、承租人或租户的姓名/地点；以及经纪协议，以提供服务或为预付费定位/促进企业或房地产的销售或租赁。

- ✓ 预付费在最后一次印刷/发行前收取，不包括普通报纸
- ✓ 预付费挂牌包括房产所有人清单、潜在买家清单或经纪协议，以预付费推广销售/租赁
- ✓ 面向公众发行的出版物不包括在预付费挂牌中

1.7 客户、企业和商业经纪人定义

「客户」是指与经纪人签订经纪协议或房产管理协议的人。「企业」指现有企业的有形资产和商誉。「商业经纪人」是指代表他人并获得报酬，从事出售/交换/出租/租赁作为房地产权益一部分出售的企业、协商此类交易或列出/征求购买涉及房地产权益的企业购买者的人。

- ✓ 客户是与经纪人签订经纪协议或房产管理协议的人
- ✓ 企业指现有企业的有形资产和商誉
- ✓ 商业经纪人代表他人并获得报酬，从事与作为房地产权益/地产一部分出售的企业相关的活动

1.8 房地产经纪人-销售员和销售员的定义

「房地产经纪人-销售员」持有经纪人执照（或已通过经纪人考试），但作为员工/独立承包商与持证经纪人关联，担任销售员，或与注册所有者-开发商关联，担任销售经理。「房地产销售员」是与持证经纪人或注册所有者-开发商关联的人员，作为员工/独立承包商执行经纪人定义范围内的行为。在本章中，「房地产销售员」包括「房地产经纪人-销售员」（如适用）。

- ✓ 经纪人-销售员持有经纪人执照，但在另一位持证经纪人或所有者-开发商旗下工作
- ✓ 销售员必须与持证经纪人或注册所有者-开发商关联
- ✓ 「房地产销售员」一词包括「经纪人-销售员」（如适用）

1.9 关键行政定义

「管理员」是指不动产管理员。「委员会」是指不动产委员会。「主任」是指商业和工业部主任。「不动产部门」和「部门」是指商业和工业部下的不动产部门。这些机构管理和执行第645章。

- ✓ 管理员是不动产管理员；委员会是不动产委员会
- ✓ 部门是商业和工业部下的不动产部门
- ✓ 主任是商业和工业部主任

1.10 房地产和业主开发商的定义

「房地产」是指对不动产的任何权益或产权，包括自由地产、租赁权及对共管公寓、联排别墅或规划单元开发项目的权益，无论是有形还是无形资产，无论位于内华达州或其他地方。「业主开发商」是指在已记录的细分地区（或已批准的地块图）内拥有五个或以上地块的人，每个地块上都有一栋未曾出售过的独户住宅。

- ✓ 房地产包括无论该财产是否位于内华达州或其他地方的权益
- ✓ 业主开发商在已记录的细分地区内拥有五个或以上未曾出售的独户住宅地块

CHAPTER 2

Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)

2.1 第645章许可证豁免

某些人员和实体不受第645章许可证要求的约束。这些包括银行、储蓄机构、信用合作社、信托公司、储蓄和贷款协会、储蓄银行，以及处理为开发、商业用途或通过止赎获得的房产的抵押贷款或农业贷款协会。还包括通过常规官员（不获得特殊补偿）代理公司房产的公司；正在执行法律职责的律师；法院指定的接收人、破产受托人、管理员或执行人；根据信托协议、信托契约或遗嘱行为的受托人；采矿权交易；以及内华达州或其政治下属机构。

- ✓ 银行和贷款机构在处理为开发或商业用途获得的房产或通过其发起或持有的贷款止赎获得的房产时获得豁免
- ✓ 正在执行法律职责的律师，以及法院指定的接收人/破产受托人/管理员/执行人获得豁免
- ✓ 通过不为公司房产获得特殊补偿的常规官员代理的公司获得豁免
- ✓ 内华达州及其政治下属机构，以及采矿权交易获得豁免

2.2 房地产委员会：创建和权力

房地产委员会由州长任命的五名成员组成。委员会以顾问身份向房地产部门行动，制定规章制度并进行听证会。委员会必须制定规章制度，为持证人办公室的运营以及其商业行为和道德规范制定标准。委员会可通过规章制度向管理员授权。可在房地产部门的主要办公地点进行送达。

- ✓ 委员会由州长任命的五名成员组成
- ✓ 委员会以顾问身份向部门行动，制定规章制度并进行听证会
- ✓ 委员会必须制定规章制度，为办公室运营、商业行为和道德规范制定标准
- ✓ 委员会可通过规章制度向管理员授权

2.3 房地产部管理第645章

第645章由房地产部管理，该部门在主任的行政监督下运作。该部门负责内华达州房地产执业执照法律的日常实施。

- ✓ 房地产部管理第645章的所有条款
- ✓ 房地产部受主任的行政监督

2.4 委员会成员：连续服务期限

委员会成员有资格连任，但连续服务不得超过6年。连续服务6年后，成员须等待3年才能再次任命。当继任者接任未届满的任期时，该服务时间不计入6年期限，除非未届满的剩余任期超过18个月。

- ✓ 成员连续服务不得超过6年
- ✓ 连续服务6年后，成员必须等待3年才能再次任命
- ✓ 接任未届满任期的服务时间仅在未届满剩余任期超过18个月时计入6年期限

2.5 委员会成员：资格要求

每位委员会成员必须是美国公民，且在内华达州居住满5年以上，并在任命前立即从事以下业务之一：在内华达州担任房地产经纪人满3年以上，或在内华达州担任房地产经纪人-销售员满5年以上。成员必须宣誓就职并声明自己在法律上符合资格。

- ✓ 成员必须是美国公民且在内华达州居住满5年以上
- ✓ 成员必须在任命前立即从事以下工作满相应年限：在内华达州担任房地产经纪人满3年以上，或担任房地产经纪人-销售员满5年以上
- ✓ 成员必须宣誓就职并声明自己在法律上符合资格

2.6 管理员：资格和限制

管理员必须具有广泛的房地产实务知识，并对管理房地产经纪合同的法律有合理的了解。管理员不得对任何房地产公司或经纪公司有利益关系，也不得作为经纪人、销售人员或代理人。相同的利益冲突限制适用于房地产部门的所有员工。

- ✓ 管理员必须具有房地产实务和经纪合同法律的广泛知识
- ✓ 管理员不得对任何房地产或经纪公司有利益关系，也不得作为经纪人、销售人员或代理人
- ✓ 房地产部门的任何员工都不得对房地产或经纪公司有利益关系，也不得作为经纪人、销售人员或代理人

2.7 经纪人记录的定期检查

部门必须定期检查所有房地产经纪人和业主开发商的交易文件、信托记录和相关房地产业务账户，以确保符合第645章的规定。委员会采取与这些检查相关的法规。

- ✓ 部门必须定期检查经纪人和业主开发商的交易文件、信托记录和业务账户
- ✓ 委员会采取规范这些检查的法规

2.8 分部准备欠债务表格的义务

分部必须准备并向持证人和物业经理分发规定欠债务的表格：一份用于仅代理一方的持证人/物业经理，一份用于代理多于一方的情况，以及一份用于经纪人在交易或物业管理协议中向不同关联持证人或物业经理分配代理各方的情况。

- ✓ 分部为仅代理一方的行为准备「欠债务」表格
- ✓ 分部为代理多于一方的行为准备表格（双重代理）
- ✓ 分部为经纪人向各方分配不同关联持证人准备表格

2.9 委员会成员：地区居住地要求

在五名委员会成员中：三名必须在克拉克郡居住或设立主要营业地点；一名在瓦肖郡；一名在卡森城或指定的乡村郡（Churchill、Douglas、Elko、Esmeralda、Eureka、Humboldt、Lander、Lincoln、Lyon、Mineral、Nye、Pershing、Storey或White Pine）。这种分配旨在实现地区代表权的均衡，并在每个十年一次的人口普查后重新审议。

- ✓ 三名成员必须来自克拉克郡；一名来自瓦肖郡；一名来自卡森城或指定的乡村郡
- ✓ 分配旨在实现地区代表权的均衡，并在每个十年一次的人口普查后重新审议
- ✓ 如果某地区没有合格人士愿意任职，法定备选规则将管理任命程序或该席位保持空缺

2.10 委员会官员、会议和法定人数

在每个财政年度的第一次会议上，委员会选举一名主席、一名副主席和一名秘书。委员会每年至少召开两次常规会议——一次在州的南部，一次在州的北部。委员会的多数成员构成法定人数，会议期间多数人的行为构成委员会的行为。空缺不会损害其余成员的行动权力。会议的书面通知必须至少提前3个工作日发出。

- ✓ 委员会的多数成员构成法定人数，会议期间多数人的行为是委员会的行为
- ✓ 每年必须至少召开两次常规会议，一次在北部，一次在南部
- ✓ 空缺不会损害其余成员的行动权力
- ✓ 会议的书面通知必须至少提前3个工作日发出

2.11 部门记录：公开检查和保密性

部门采用印章来认证其诉讼程序。部门记录通常向公众开放检查，但部门可以拒绝公开（除非法庭另有命令）房地产经纪人和销售人员的考试以及执照持有人、申请人和业主开发商的犯罪和财务记录。部门记录的认证副本在法庭上的效力与原件相同。

- ✓ 部门记录向公众开放检查，但考试和犯罪/财务记录除外，除非法庭下令披露，否则可以扣留
- ✓ 部门记录的认证和盖章副本在法庭上的效力与原件相同

2.12 禁令和欺诈调查

当部门认为某人已违反或即将违反第645章时，可以以自己的名义在地区法院提出诉讼以禁止该违反行为。未经至少5天的通知对方，不得颁发初步禁令或暂时限制令。部门还可以调查涉及空置/未改进土地或城市限外分区的交易中的疑似欺诈、欺骗或虚假广告，并将证据提交给总检察长或地区检察官进行法律诉讼。

- ✓ 部门可以以自己的名义提出诉讼以禁止违反第645章的行为
- ✓ 未经至少5天的通知对方，不得颁发初步禁令或暂时限制令
- ✓ 部门可以调查并向总检察长或地区检察官提交关于未改进土地或分区交易中欺诈、欺骗或虚假广告的证据

CHAPTER 3

Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)

3.1 从事房地产活动所需的许可证

NRS 645.230规定，任何人、有限责任公司、合伙企业、协会或公司在未首先从房地产部获得适当许可证的情况下，在内华达州从事、担任、宣传或假设充当房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员的行为是违法的。其他活动需要额外的资格：房产管理需要许可证和许可证；商业代理需要许可证和商业经纪人许可证（NRS 645.863）。指定的房产经理必须遵守NRS 645.6055，指定的商业经纪人必须遵守NRS 645.867。

- ✓ 任何人不得在未首先获得房地产部许可证的情况下在内华达州充当房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员
- ✓ 房产管理需要房地产许可证加上房产管理许可证
- ✓ 商业代理需要房地产许可证加上NRS 645.863下的商业经纪人许可证
- ✓ 即使在未获得许可证的情况下宣传或假设充当这些角色也是违法的

3.2 持证代理人的义务

内华达州法典第645.252条要求持证代理人尽快向各方披露以下内容：已知或合理可知的有关该房产的重要相关事实；每项报酬来源；代理人是委托人或在委托人中有权益；代理人为多方代理（需要书面同意）；以及关系的任何变化。代理人必须对所有各方行使合理的技能和勤勉，并向每个被代理方和未被代理方提供监管部门的责任披露表（内华达州法典第645.193条）。除非有书面协议，代理人无义务独立核实认证检验员/专家的陈述、检查一方的财务状况或调查房产状况。

- ✓ 代理人必须尽快披露已知或合理可知的有关房产的重要事实
- ✓ 代理人必须披露所有报酬来源以及作为交易中委托人的任何权益
- ✓ 双方代理需要书面同意，包括特定声明（利益冲突、保密性、无胁迫等）
- ✓ 代理人必须向被代理方和未被代理方提供监管部门的责任披露表，除非另有书面协议，否则无义务独立核实专家、检查财务或调查房产状况

3.3 双重代理书面同意要求

当持证人根据内华达修订法典 645.252(1)(d) 代理多个当事人时，持证人必须在继续代理前获得每个当事人的书面同意。书面同意必须包括：交易描述；持证人代理利益相悖的当事人且存在利益冲突的声明；撤销/终止后1年内不披露机密信息的声明（法院命令或书面授权除外）；当事人无需同意的声明；以及同意在无强制情况下给出且当事人理解其条款的声明。

- ✓ 代理多个当事人的持证人必须在继续代理前获得每个当事人的书面同意
- ✓ 书面同意必须披露利益冲突和当事人的利益相悖
- ✓ 除法院命令或书面授权外，机密信息在终止后1年内不得披露
- ✓ 同意必须说明当事人无需同意，且在无强制情况下给出同意

3.4 经纪协议代理客户的责任

NRS 645.254对拥有经纪协议代理客户的持证人施加了额外的责任：合理谨慎地行使技能和关心以执行协议；除非有法院命令或书面许可，否则在撤销/终止后1年内不得披露机密客户信息；以客户的价格/条款或可接受的价格寻求交易；除非客户在分部表格上放弃，否则应尽快提交所有报价；披露有关交易的已知重要事实；建议客户就超出持证人专业知识范围的事项寻求专家建议；并且应尽快对客户可能有利益的所有金钱/财产进行核算。

- ✓ 代理持证人必须尽快提交所有报价，除非客户在分部规定的表格上放弃
- ✓ 除非有法院命令或书面许可，否则在终止后1年内不能披露机密客户信息
- ✓ 持证人必须建议客户就超出持证人专业知识范围的事项获取专家建议
- ✓ 持证人必须对客户可能有利益的所有金钱和财产尽快进行核算

3.5 一项行为构成作为经纪人/销售员的活动

内华达州法律第645.260条规定，任何个人或实体为他人从事或提出或同意从事任何单一行为或交易，且这些行为或交易属于房地产经纪人的定义范围（内华达州法律第645.030条）——无论是交易的附带部分还是整个交易——都构成根据第645章作为经纪人或销售员行为的条件，并且该个人或实体获得或期望获得补偿。

- ✓ 为他人进行的单一行为且获得补偿即触发获得执业执照的要求
- ✓ 该行为可以是交易的附带部分或整个交易，但仍然构成经纪人/销售员活动

3.6 诉讼赔偿所需的执业证明

内华达州修订法典第645.270条规定，在内华达州以经纪人或销售员身份行事的个人或实体，在依据内华达州修订法典第645.030条索赔补偿之前，必须声称并证明他们在起诉原因发生时持有有效的经纪人或销售员执业执照，否则不得提起或维持任何诉讼。

- ✓ 个人在未声称并证明其执业资格的情况下，不能提起诉讼以索要房地产补偿
- ✓ 执业执照必须在起诉原因发生时有效存在

3.7 禁止与无执照人士分享佣金

NRS 645.280规定，持证经纪人、经纪销售员或销售员不得将房地产交易产生的任何佣金、报酬或介绍费的任何部分支付给任何非持证经纪人、经纪销售员或销售员以换取所提供的服务。经纪人可以将佣金支付给另一州的持证经纪人。销售员/经纪销售员只能与其持证所在的经纪人或业主-开发商相关联或从其处接受报酬，且只能通过该经纪人或业主-开发商支付佣金。

- ✓ 佣金或介绍费不得支付给为所提供服务的无执照人士
- ✓ 内华达州经纪人可以将佣金支付给另一州的持证经纪人
- ✓ 销售员/经纪销售员只能从其持证所在的经纪人或业主-开发商处接受报酬，且只能通过该经纪人或业主-开发商支付佣金

3.8 信托账户、混合资金和记录保留

NRS 645.310要求经纪人/房地产开发商保留的等待完成或终止的所有存款必须完全入账。代表经纪人收取金钱的销售人员/经纪-销售人员必须迅速将其支付给经纪人/房地产开发商。经纪人不得将客户资金或财产与自身资金混合。属于他人的资金必须迅速存入内华达州银行或信用合作社中单独指定的信托账户；经纪人对该存款承担个人责任。经纪人必须保持详细记录，至少每月平衡一次每个信托账户，向部门提供年度对账单，通知部门银行/账户信息，并指定经纪人为受托人，允许无需事先通知即可提取资金。所有记录和资金均须接受部门的检查和审计。如果持有信托账户资金的经纪人去世或精神上丧失行为能力，部门可以请求地方法院任命受托人。

- ✓ 经纪人不得将客户资金或财产与自身资金混合
- ✓ 属于他人的资金必须迅速存入内华达州银行或信用合作社中单独指定的信托账户
- ✓ 经纪人必须至少每月平衡一次每个信托账户，并向部门提供年度对账单
- ✓ 信托账户记录和资金可随时接受部门的检查和审计
- ✓ 销售人员必须迅速将收取的任何资金交付给其经纪□□或房地产开发商

3.9 独家代理经纪协议的要求

NRS 645.320 要求所有包含独家代理代表条款的经纪协议必须：在条款中包含明确、具体和完整的终止日期；不得包含要求客户在终止后通知经纪人取消独家特性意图的条款；必须由客户（或其授权代表）和经纪人（或其授权代表）签署才能有效执行。

- ✓ 独家代理经纪协议必须在条款中包含明确、具体和完整的终止日期
- ✓ 不得要求客户在终止后通知经纪人取消独家特性的意图
- ✓ 必须由客户和经纪人（或其授权代表）签署才能有效执行

3.10 禁止歧视性行为

内华达州法律第645.321条规定，以种族、宗教信仰、肤色、国籍、残疾、性取向、性别认同或表达、祖籍、家庭状况或性别为由进行歧视是违法的，包括：拒绝进入或加入任何多重挂牌服务、房地产经纪人组织或住宅销售/租赁服务，或在此类服务的条款中拒绝；或拒绝进入住宅房地产交易或在其条款/条件中拒绝。违反规定的首次罚款为500美元；第二次违反时，执照持有人必须说明为何不应撤销其执照。该法规定义了「残疾」（身体或精神缺陷严重限制主要生活活动、有此类记录或被认为具有此类缺陷）和「家庭状况」（与18岁以下且具有合法监护权或书面许可的儿童一起生活）。

- ✓ 在多重挂牌服务访问、房地产经纪人组织或住宅交易中基于受保护理由进行歧视是违法的
- ✓ 受保护的类别包括种族、宗教、肤色、国籍、残疾、性取向、性别认同/表达、祖籍、家庭状况和性别
- ✓ 首次违反处以500美元罚款；第二次违反要求执照持有人说明为何不应撤销其执照

3.11 无执照活动的执法和起诉

内华达修订法规第645.230条授权房地产部门向任何具有管辖权的法院提起违法投诉，并协助在审判中提出法律或事实证据。各县地方检察官必须起诉发生在其县内的违法行为，除非由州总检察长起诉。应管理员的请求，州总检察长应代替地方检察官起诉违法行为。

- ✓ 房地产部门可向法院提起投诉，协助起诉房地产执照法违反行为
- ✓ 地方检察官必须起诉其县内的违法行为，除非州总检察长进行起诉
- ✓ 州总检察长应根据管理员的请求起诉，代替地方检察官

3.12 无证执业行政罚款

根据《内华达州修订法典》第645.235条，除了任何其他救济或处罚外，委员会可以对任何明知从事或提议从事需要许可证/许可证/证书/登记/授权的活动而未持有的任何人，或协助或提议协助他人实施此类违规行为的任何人，处以行政罚款。罚款不得超过所获得的利益/经济效益或5,000美元中的较大者。委员会应考虑严重程度、伤害、利益、先前违规历史和其他相关事实。该人必须获得通知和听证机会，并有权根据第233B章进行司法审查。当特定法规豁免该人且其在豁免范围内行动时，本条款不适用。

- ✓ 委员会可以对任何明知在没有所需授权的情况下行动或协助他人这样做的人处以罚款
- ✓ 行政罚款不得超过所获得的利益/经济效益或5,000美元中的较大者
- ✓ 该人必须获得通知和听证机会，并有权根据第233B章进行司法审查
- ✓ 对于通过特定法规豁免且在豁免范围内行动的人，罚款不适用

3.13 法定义务取代普通法义务

NRS 645.251规定，持证人无需遵守任何普通法原则，这些原则可能适用于NRS 645.252、645.253和645.254中规定的义务及其实施规则。法定义务管辖持证人的义务。

- ✓ 持证人遵循法定义务（NRS 645.252-645.254），而非普通法代理原则
- ✓ 普通法仅对这些法律和规则中规定的具体义务被排除适用

3.14 经纪人价格意见(BPO)要求

内华达州《修订法典》第645.2515条允许持证人如果处于良好的执业状态,可以准备并收取费用来提供经纪人价格意见(对估计价格的书面分析、意见或结论),用于卖方、买方、进行尽职调查的第三方或留置权人。但是,为留置权人准备的BPO不能用来代替评估来确定是否批准抵押贷款。BPO必须包括预期用途、财产描述、基础/市场数据、假设、日期、持证人利益披露、执照号码/姓名/签名、关联经纪人名称(如适用),以及一份14点加粗免责声明,说明这不是评估,评估需要获得执照/认证的评估师。关联经纪人对持证人的BPO活动负责。

- ✓ 只有处于良好执业状态的持证人才能准备BPO并收取费用
- ✓ BPO不能用来代替评估来为留置权人批准抵押贷款
- ✓ BPO必须包括一份14点加粗免责声明,说明这不是评估
- ✓ BPO必须包括准备该意见的每位持证人的执照号码、姓名和签名,以及如果准备人是销售代理/经纪人-销售代理,则需要包括关联经纪人的名称

3.15 分配给不同当事人的附属执业人员

根据NRS 645.253，当经纪人在交易中将不同的附属执业人员分配给不同当事人时，这些执业人员无需获得NRS 645.252(1)(d)所要求的双重代理书面同意。每位执业人员除向经纪人外，不得披露客户机密信息（根据NRS 645.254）。同样的规则也适用于在财产管理协议中分配给不同当事人的附属财产管理人员（NRS 645.6057）。

- ✓ 分配给不同当事人的附属执业人员无需双重代理书面同意
- ✓ 每位执业人员只能向经纪人披露客户机密信息
- ✓ 同样的原则也适用于财产管理协议中代表不同当事人的附属财产管理人员

3.16 禁止放弃持证人的职责

NRS 645.255规定禁止放弃持证人根据NRS 645.252或645.254所承担的任何职责，或财产管理人根据NRS 645.6057所承担的任何职责，除了呈现所有要约的职责（NRS 645.254(4)），该职责可以通过部门表格放弃。

- ✓ 持证人根据NRS 645.252/645.254或财产管理人根据NRS 645.6057所承担的任何职责均不可放弃
- ✓ 唯一的例外是呈现所有要约的职责，可根据NRS 645.254(4)放弃

3.17 损害赔偿诉讼和注意义务标准

内华达州法律第645.257条允许因许可证持有人或物业经理未能履行第645.252、645.253、645.254或645.6057条规定的义务而直接受损的人提起损害赔偿诉讼。客户对重要事实的了解不应转嫁给许可证持有人或物业经理。注意义务标准是指合理谨慎的许可证持有人/物业经理的标准，以适用的许可/教育法规所要求的知识为衡量标准（对许可证持有人为645.343/645.345，对物业经理为645.6052）。

- ✓ 受损人可以因许可证持有人或物业经理违反法定义务而造成的实际损害而起诉他们
- ✓ 客户对重要事实的了解不应转嫁给许可证持有人或物业经理
- ✓ 注意义务标准是基于所需知识的合理谨慎的许可证持有人或物业经理的标准

3.18 执业人员对客户虚假陈述的责任

内华达州修订法规(NRS)645.259规定，执业人员仅在了解客户虚假陈述且未能通知接收人该陈述虚假的情况下，才可能对客户的虚假陈述承担责任。如果信息是容易获得的公开记录，执业人员也不对卖方未能作出NRS 113.130/113.135披露承担责任——但执业人员仍受NRS 645.252(1)(a)下披露重要财产事实的义务约束。

- ✓ 执业人员仅在了解客户虚假陈述且未能更正的情况下，才需对其承担责任
- ✓ 执业人员不对卖方根据NRS 113.130/113.135未披露公开记录信息承担责任
- ✓ 执业人员仍受NRS 645.252(1)(a)下披露重要财产事实的义务约束

3.19 业主开发商登记及销售经理

内华达州法规645.283允许已登记的业主开发商聘用持证销售人员在登记区域内销售业主开发商拥有且未曾销售过的单户住宅，但前提条件是必须有一名合格的持证经纪人兼销售人员担任销售经理，监督销售人员的工作。登记区域可通过申请并缴费扩大范围，并通过每年续期来保持有效期。内华达州法规645.287规定业主开发商无需参加教育培训或考试，但必须符合品德良好和财务稳健的标准，并保持主营业所地址及销售人员记录。内华达州法规645.289要求销售经理持证经纪人在申请前4年内至少拥有2年的从业经验，并在开始和结束联系时通知该部门。

- ✓ 业主开发商只有在有合格的持证经纪人兼销售人员担任销售经理时，才能聘用持证销售人员
- ✓ 销售经理必须在申请前4年内至少拥有2年的从业经验
- ✓ 业主开发商登记无需参加考试或教育培训，但需符合品德良好和财务稳健的要求，并按年度续期
- ✓ 销售经理必须在开始和结束与业主开发商的联系时通知该部门

3.20 经纪协议副本的交付

NRS 645.300要求持证人如准备或已准备促使持证人为报酬买卖房地产的经纪协议，应在签署时（如可能）将副本交付给签署协议的客户，或在合理时间内交付。收据可在协议正面记载。

- ✓ 经纪协议副本应在签署时（如可能）交付给签署客户，或在合理时间内交付
- ✓ 副本的收据可在经纪协议正面记载

3.21 经纪人财务账户的调查和审计

NRS 645.313授权该部门在有合理理由相信经纪人将账户用于业务目的，且要么有破产或危险财务实践的原因或可信投诉，要么确定审计对于执行本章是必要的情况下，对与经纪人业务相关的所有财务账户（无论是否为信托账户）进行调查和审计。委员会可以对故意拒绝配合或阻碍审计的经纪人/执业者，或存在破产或造成实质性破产风险的经纪人进行纪律处分（NRS 645.630）。「破产」是指无法按期履行商业债务，对公众或消费者造成实质性伤害风险。

- ✓ 当该部门有合理理由相信存在破产或执行需要时，可以审计任何经纪人业务账户
- ✓ 故意拒绝配合或阻碍审计的执业者应受到NRS 645.630项下的纪律处分
- ✓ 破产或造成实质性破产风险的财务实践是纪律处分的理由

3.22 广告披露要求

NRS 645.315 规定，在任何提供持证服务的广告中，持证人必须包含其执照号码并披露其经纪公司：经纪人披露其从事业务的任何经纪公司，经纪人-销售员/销售员披露其所关联的经纪公司。经纪人-销售员/销售员在以该身份行动时，不得仅以其自己的名义做广告；所有此类广告必须在相关经纪公司的直接监督下并以该经纪公司的名义进行。委员会通过规则制定在昵称下做广告的条件。

- ✓ 持证服务的广告必须包含持证人的执照号码并披露经纪公司
- ✓ 经纪人-销售员/销售员不得仅以其自己的名义做广告，必须在经纪公司的监督下以经纪公司的名义做广告
- ✓ 委员会规范在昵称下做广告的条件

3.23 禁止欺骗性或欺诈性交易

内华达州修订法规第645.3205条禁止持证人以欺骗性、欺诈性或不诚实的方式与房地产交易的任何一方进行交易。

- ✓ 持证人不得以欺骗性、欺诈性或不诚实的方式与任何一方进行交易
- ✓ 此义务适用于交易中的所有各方，而不仅仅是委托人

3.24 地方政府权力未受影响

内华达州修订法规（NRS）645.250规定，第645章不影响城市和城镇对房地产经纪人或销售人员进行税收、许可和监管的权力。第645章的要求是对现有或未来城市/城镇条例的补充。

- ✓ 城市和城镇保留对房地产经纪人和销售人员进行税收、许可和监管的权力
- ✓ 第645章的要求是对地方条例的补充，而不是替代

3.25 经纪人资产管理服务披露

NRS 645.256要求同意向客户提供资产管理服务的经纪人每年向部门披露此类协议，并提供年度合规证明（符合NRS 645H.490）。不遵守允许部门采取行政措施，包括执照/许可证暂停或行政罚款。

- ✓ 提供资产管理服务的经纪人必须每年向部门披露此类协议
- ✓ 经纪人必须每年证明符合NRS 645H.490
- ✓ 不遵守允许部门采取措施，包括暂停或行政罚款

3.26 二手制造/移动房屋的披露

内华达州修订法规第645.258条要求持证人在涉及未转换为不动产的二手制造或移动房屋（内华达州修订法规第361.244条）的交易中，向购买者提供部门表格，披露：年份、序列号和制造商；该房屋为应缴个人财产税的个人财产；内华达州修订法规第489.521和489.531条的要求；以及其他部门要求的披露。这些披露不构成产权或状况担保。在此类交易中代理客户的经纪人必须确保客户遵守内华达州修订法规第489.521和489.531条。

- ✓ 持证人必须为未转换为不动产的二手制造/移动房屋提供部门披露表格
- ✓ 披露必须说明该房屋为应缴个人财产税的个人财产
- ✓ 这些披露不构成产权或状况担保

3.27 向经纪人收取审计费用

NRS 645.314 允许管理员在以下情况下向经纪人收取审计的实际费用和成本：当司处要求提交所需文件（根据 NRS 645.310），经纪人在合理期限内未能遵守，且司处有合理理由相信该文件有助于调查纪律违规行为。经纪人应在审计完成后收到账单，必须在 90 天内支付；逾期支付需缴纳 10% 的罚款加每月 1% 的利息（因正当理由可豁免）。未能支付是纪律处分的理由。

- ✓ 当经纪人未能提交所需文件时，管理员可向经纪人收取审计的实际费用
- ✓ 审计费用必须在 90 天内支付，逾期支付需缴纳 10% 的罚款加每月 1% 的利息
- ✓ 未能支付审计费用是纪律处分的理由

CHAPTER 4

Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)

4.1 执业执照的一般资格条件

如果申请人具有良好的诚实、可靠和正直的声誉（附有令人满意的证明），在申请中未作虚假的重大事实陈述，能够胜任保护公众利益的工作，已通过考试，并提交了所有必需的信息，部门可批准其执业执照。

- ✓ 申请人必须具有良好的诚实、可靠和正直的声誉，并提供令人满意的证明（NRS 645.330(1)）
- ✓ 申请人必须通过考试并提交所有必需的申请信息
- ✓ 申请中不得作虚假的重大事实陈述

4.2 刑事定罪和许可证拒绝

部门可以拒绝向任何因以下罪行被定罪或认罪/认罪但精神失常/不异议的人颁发许可证：伪造、挪用公款、以虚假名义骗取金钱、盗窃、敲诈、诈骗阴谋、在未获许可的情况下从事房地产业务、非法持有受管制物质以供出售，或任何涉及道德败坏的罪行。部门在该人支付任何罚款/赔偿后至少3年内，或缓刑/假释/刑期届满后，以较晚者为准，不得向该人颁发许可证。

- ✓ 列举的罪行（伪造、挪用公款、盗窃、敲诈、道德败坏等）可能成为拒绝的理由（NRS 645.330(2)）
- ✓ 在支付罚款/赔偿后至少3年内，或缓刑/假释/刑期届满后，以较晚者为准，不得颁发许可证
- ✓ 在本州或任何其他州的先前暂停/撤销是拒绝许可证的理由

4.3 经纪人经验要求

除NRS 645.332另有规定外，一个人只有在获得经纪人执照前的4年内至少2年内在内华达州作为持证经纪人-销售员或销售员全职从业，或在另一州或华盛顿特区作为持证经纪人、经纪人-销售员或销售员全职从业，才能获得房地产经纪人执照。

- ✓ 经纪人申请者需要至少2年的前4年全职持证经验（NRS 645.330(4)）
- ✓ 经验可在内华达州或另一州/华盛顿特区获得

4.4 房地产销售员教育要求

原始房地产销售员申请人必须完成至少120小时的房地产原理、实践、程序、法律和道德方面的培训课程（可以是来自NSHE、认证学院/大学或委员会批准的学校的延伸课程/函授课程）。该课程必须包括交易中所需信息的披露、至少15小时的合同准备和至少15小时的代理业务。

- ✓ 房地产销售员申请人需要至少120小时的符合条件的执照前培训（NRS 645.343(1)）
- ✓ 必须包括至少15小时的合同准备和至少15小时的代理业务培训
- ✓ 必须包括关于交易中所需信息披露的培训

4.5 经纪人教育要求

原始经纪人/经纪人销售员申请人必须完成规定的大学级课程：3个单位房地产法（包括至少18个小时的内华达州房地产法课堂教学）、3个单位房地产原理、9个单位房地产评估和商业/经济学、9个单位房地产/商业/经济学、3个单位经纪人管理、至少1个单位合同准备和至少1个单位代理。自1986年1月1日起，申请人还必须完成64个学期大学级课程单位（包括上述内容）。活跃的州外执照持有人可以获得每2年16个单位的学分，基于过去10年内的活跃经验，最多8年，但不能用于经纪人管理或18小时内华达州法律要求。

- ✓ 经纪人申请人必须完成64个学期的大学级课程单位（NRS 645.343(3)）
- ✓ 要求包括3个单位的经纪人管理和18小时的内华达州房地产法课堂教学
- ✓ 经验学分（每2年16个单位，最多8年）不能用于经纪人管理或内华达州法律要求

4.6 执照表格和单一经纪人关联

该部门向每位执照持有人颁发执照，显示姓名、地址和（对于经纪人销售员/销售员）相关经纪人的名称，并附有该部门的印章。经纪人销售员或销售员不得同时与多个经纪人或业主开发商相关联或受雇于多个经纪人或业主开发商。

- ✓ 经纪人销售员或销售员不得同时与超过一个经纪人或业主开发商相关联（NRS 645.520(3)）
- ✓ 经纪人销售员/销售员执照显示相关经纪人的名称

4.7 继续教育要求

委员会规定继续教育标准，要求最少36小时，允许多样化的主题材料和来源，但仅限于经过认证的大学或社区学院提供的符合适当主题的课程。委员会为所有执照持有人采取强制性主题材料，并可豁免65岁或以上（在内华达州持有良好信誉执照30年或以上）的执照持有人除强制性主题外的继续教育。可能要求在第一年内完成执照后课程，执照曾不活跃1年或以上，或曾被暂停/撤销的执照持有人在重新签发/恢复前可能被要求完成经纪人管理课程。未完成所需继续教育，执照不能被续期或恢复至活跃状态。

- ✓ 继续教育标准要求最少36小时（NRS 645.575(2)）
- ✓ 未完成所需继续教育，执照不能被续期或恢复至活跃状态
- ✓ 65岁或以上且在内华达州持有30年或以上良好信誉执照的执照持有人可寻求豁免强制性主题以外的继续教育

4.8 执照续期期限

原始执照必须在初始12个月执照期限届满前续期；之后，执照必须在随后每个24个月执照期限届满前续期。

- ✓ 原始执照的初始执照期限为12个连续月份，必须在届满前续期（NRS 645.490）
- ✓ 随后的续期期限为24个连续月份

4.9 预付费的会计处理

任何收取或征收预付费的个人或实体必须在收取或征收后3个月内向客户提供该款项使用方式的说明。不动产部门也可以随时要求提供此类说明。

- ✓ 预付费使用情况说明必须在收取或征收后3个月内提供（内华达州修订法律第645.322条）
- ✓ 不动产部门可以要求对所收预付费进行说明

4.10 接受预付费挂牌所需的许可证

任何人不得接受预付费挂牌，除非根据第645章获得房地产经纪人、经纪人-销售人员或销售人员的执业许可。

- ✓ 接受预付费挂牌需要房地产执业许可证（NRS 645.323）
- ✓ 适用于房地产经纪人、经纪人-销售人员和销售人员

4.11 经纪协议和预付费

委员会可以规定包含预付费条款的经纪协议表格，并要求提交会计报告/表格。持证人必须保管其订立的每份经纪协议，供部门审查和审计。违反委员会规则、条例、命令或要求是对持证人采取纪律处分的理由。

- ✓ 持证人必须保管每份经纪协议，供部门审查和审计（内华达州法定法第 645.324 条）
- ✓ 违反委员会规则/命令是对持证人采取纪律处分的理由

4.12 相互认可与州外申请人

如果房地产经纪人申请人在另一州/领地/哥伦比亚特区持有良好有效的执照，且该州的要求基本相当，并已通过该州的考试，则该申请人可免除统一（全国）考试部分。如果存在相互认可协议且申请人的执照良好有效，分部可通过相互认可方式颁发经纪人或经纪人-经纪人执照。分部可以因可能成为拒绝或处罚理由的行为而拒绝相互认可。

- ✓ 如果房地产经纪人持有良好有效的州外等效执照且通过了该州考试，则可免除统一全国考试部分（NRS 645.332(1)）
- ✓ 经纪人/经纪人-经纪人相互认可需要相互认可协议和良好有效的执照（NRS 645.332(2)）
- ✓ 分部可因可能成为拒绝或处罚理由的行为而拒绝相互认可执照

4.13 执照申请内容

申请必须以书面形式提交在分部表格上，并说明申请人的姓名/年龄/地址（以及实体的成员/董事/经理），经纪人的营业名称（虚构名称规则适用），营业地点，过去2年的职业，先前的房地产经验，重罪定罪/起诉，特定犯罪/道德败坏的定罪，先前的执照拒绝/撤销/暂停，以及实体职位信息。经纪人-销售员/销售员申请人必须提供来自关联经纪人的经过验证的声明，表明意图关联和对申请人活动的责任。

- ✓ 申请必须披露重罪定罪/起诉以及特定犯罪或道德败坏的定罪（NRS 645.350(2)）
- ✓ 经纪人-销售员/销售员申请人必须提供来自关联经纪人的经过验证的声明，承诺责任（NRS 645.350(3)）
- ✓ 申请必须披露任何司法管辖区内先前的执照拒绝、撤销或暂停

4.14 背景调查和指纹

每位申请人必须为背景调查支付费用，并自行承担费用获取完整的指纹集合，并提交带有FBI/中央存储库提交书面授权的指纹卡，或提供指纹已转发至中央存储库的书面验证。该部门可以向FBI和其他机构提交指纹，并请求背景信息。

- ✓ 每位申请人必须为背景调查支付费用并自行承担提供指纹的费用（NRS 645.355）
- ✓ 指纹由申请人书面授权提交至中央存储库/FBI

4.15 实体经纪人执照（有限责任公司、合伙企业、公司）

以经纪人身份开展业务的有限责任公司、合伙企业或公司必须指定其经理/成员/官员申请经纪人执照。该人员通过考试并满足所有要求后，部门代表该实体向该被指定人员颁发经纪人执照——被指定人员只能作为该实体的代理人行使经纪人职能，不能以自己的名义行使（除NRS 645.385另有规定外）。其他成员/官员如果从事经纪人行为，必须以自己的名义获得单独的经纪人执照。

- ✓ 实体经纪人必须指定一名经理/成员/官员持有经纪人执照（NRS 645.370）
- ✓ 被指定的持证人只能作为该实体的代理人行使经纪人职能，不能以自己的名义行使，除NRS 645.385另有规定外
- ✓ 其他成员/官员从事经纪人行为需要获得自己名义下的单独经纪人执照（NRS 645.380）

4.16 考试要求和全国考试

部门必须通过笔试确定申请人具备房地产业常见科目的适当知识，并可聘请专业测试机构。部门可以接受全国房地产考试的统一部分作为内华达州的要求。考试必须至少每两个月举行一次。考试和执照费用由委员会条例规定，原始执照费加上恢复基金费在提交申请时支付。

- ✓ 部门通过笔试确定知识，并可接受全国统一考试部分（NRS 645.460）
- ✓ 考试至少每两个月举行一次（NRS 645.450）
- ✓ 原始执照费和恢复基金费在提交执照申请时支付（NRS 645.410）

4.17 经纪人考试在满足经验要求前参加

经纪人申请人可在满足2年（4年中）的经验要求前参加笔试考试，但部门在满足所有要求之前不会批准经纪人执照。根据此规定通过经纪人考试的申请人将被颁发经纪人销售员执照，在满足经验要求并提交适当申请后，可随后获得经纪人执照。

- ✓ 经纪人考试可在满足经验要求前参加，但在满足所有要求之前不颁发执照（NRS 645.475）
- ✓ 未满足经验要求时通过经纪人考试会获得经纪人销售员执照，直到满足经验要求为止

4.18 申请处理；因错误而无效

部门必须以书面形式通知申请人考试成绩，并在收到完整申请后60天内对许可证申请采取行动，如需进行进一步调查可延期。举证责任由申请人承担，以证明其资格。通过考试不为待决上诉的许可证创造任何既得权。部门可以使与资格/适任性相关的错误颁发的许可证无效；持证人必须在20天内上缴许可证，并有权进行与拒绝相同的听证。

- ✓ 部门必须在收到完整许可证申请后60天内采取行动，因进一步调查可延期（NRS 645.420）
- ✓ 举证责任由申请人承担，以证明其具备许可证资格
- ✓ 部门可以使错误颁发的许可证无效；持证人必须在20天内上缴许可证，并可要求进行听证

4.19 重新申请和拒绝听证权利

因非考试不及格原因而被拒绝的申请人在部门批准请愿书前，不得重新申请。如果申请被拒绝，部门应在15天内发出通知；申请人可在30天内申请听证，如果在至少20天前提出请求且请求包含符合申请人资格的指控，则在下一次委员会会议上举行。委员会应在最终听证后的60天内作出书面决定。虚假陈述重要事实本身可能足以成为拒绝的理由。

- ✓ 因非考试不及格原因而被拒绝的申请人在部门批准请愿书前不得重新申请（NRS 645.430）
- ✓ 部门必须在15天内发出拒绝通知；申请人在30天内申请听证（NRS 645.440）
- ✓ 申请中对重要事实的虚假陈述本身可能足以成为拒绝的理由

4.20 执照限于指定人员和指定地点

房地产执照仅向执照上指定的人员授予执行受许可行为的权限，且仅限于执照中指定的营业地点。

- ✓ 只有指定的执照持有人可以根据执照执行受许可行为（NRS 645.510）
- ✓ 受许可行为只能从执照中指定的营业地点执行

4.21 执照的保管、展示和维护

经纪人-销售员或销售员的执照由关联经纪人（或业主-开发商）保管，由经纪人进行保管和控制。每位经纪人必须在营业场所醒目位置展示自己的执照（各分支机构各展示一份额外执照），并维护所有关联经纪人-销售员/销售员的执照，妥善保管并在营业时间内供公众/部门检查。

- ✓ 关联执照持有人的执照由经纪人/业主-开发商进行保管和控制（NRS 645.530）
- ✓ 经纪人必须醒目展示自己的执照，并为每个分支机构获取/展示额外执照
- ✓ 关联执照持有人的执照必须妥善保管，并在营业时间内供检查

4.22 经纪人营业地点要求

每个经纪人必须在内华达州拥有并维持一个明确的营业地点——用于房地产（及相关）业务的一间或多间房间——作为许可证明显展示的办公室。营业地点必须在申请中注明并在许可证中指定，任何许可证都不授权从指定地点以外的任何办公室进行业务。城市、城镇和县可能会要求在其辖区内维持办公室的经纪人/所有者开发商获得营业执照。

- ✓ 经纪人必须在内华达州维持一个明确的营业地点，许可证明显展示（NRS 645.550）
- ✓ 任何许可证都不授权从许可证中指定的地点以外的任何办公室进行业务
- ✓ 地方政府可能会要求经纪人/所有者开发商的办公室获得营业执照

4.23 姓名、地点或关联变更通知

经纪人或公司职员必须在任何持照人姓名或营业地点变更，或任何经纪人助理/销售员的关联变更之日起10天内向分部提交书面通知。在关联转移时，必须提交申请和费用以便在未过期的剩余期限内重新发放执照；转移只能转入与持证经纪人或注册所有者-开发商的关联，该经纪人或开发商必须证明转移人的诚实、真实性和良好声誉。未提交通知构成执照撤销或非自愿停用的原因。

- ✓ 姓名、地点或关联变更的书面通知必须在10天内提交至分部（内华达州修订法典第645.570条）
- ✓ 关联转移需要提交申请和缴纳费用；新经纪人或所有者-开发商必须证明转移人的良好声誉
- ✓ 未提交所需通知构成执照撤销或非自愿停用的原因

4.24 不活跃执照状态和恢复

部门可根据持证人的请求将执照置于不活跃状态；对于未能通知部门公司名称/地点变更的经纪人/公司高管；对于在终止后30天内未能通知经纪人/业主开发商变更的经纪人销售员/销售员；对于未能在到期前续期；在监督经纪人不活跃时；或由于正式纪律处分程序的结果。处于不活跃状态的持证人在符合所有恢复要求之前，不得从事房地产业务。

- ✓ 执照可因列举的原因（包括未能续期或通知变更）被置于不活跃状态（NRS 645.577）
- ✓ 处于不活跃状态的持证人在恢复至活跃状态前，不得从事房地产业务

4.25 协议终止——经纪人和执照持有人的义务

当经纪人销售员/销售员终止协议/雇佣关系时，经纪人/业主-开发商必须在10天内将执照交付或以挂号信方式寄送至部门，并提交书面的终止情况说明，同时在书面说明随附的副本中通知执照持有人其最后已知地址。执照持有人必须在终止后30天内与另一经纪人/业主-开发商新建关联关系，或申请非活跃状态。销售员在部门接收执照后至其被转让、重新颁发或新执照颁发前，不得从事任何需执照的行为，否则违法。

- ✓ 终止时，经纪人/业主-开发商必须在10天内将执照与书面说明一并交回部门（内华达州修订法规NRS 645.580）
- ✓ 执照持有人必须在终止后30天内重新建立关联关系或申请非活跃状态
- ✓ 销售员不得在执照交回与其被转让/重新颁发期间从事需执照的行为

4.26 被禁止从事房地产许可的存款金融机构

任何存款金融机构（银行、储蓄贷款机构、储蓄银行、储贷公司、信用合作社或类似持有存款/储蓄、发行存单或提供可提取账户的机构）及其控股公司、母公司、子公司或关联公司，不得直接或间接获得在内华达州销售房地产的许可证。目的是将存款机构与房地产业务分开，防止不公平竞争。

- ✓ 任何存款金融机构及其控股公司/母公司/子公司/关联公司不得获得销售房地产的许可证（NRS 645.335）
- ✓ 禁止条款直接和间接适用

4.27 执照颁发的抚养费合规性

申请颁发或续期执照的自然人必须提交所需的抚养费声明（颁发时需提供社会安全号码）。如果申请人未能提交声明，或表示不符合子女抚养费法庭命令或经批准的还款计划，则不能颁发或续期执照。如不符合要求，部门建议申请人联系执法机构以解决拖欠款项。

- ✓ 如果申请人未能提交抚养费声明，则不能颁发或续期执照（NRS 645.358）
- ✓ 如果申请人未符合子女抚养费法庭命令或经批准的还款计划，则不能颁发或续期执照

4.28 PLLC/公司经纪人销售员或销售员

作为公司唯一股东或有限责任公司经理的合格自然人可以代表该实体获得许可，作为经纪人销售员或销售员与获得许可的经纪人相联系。只有该唯一股东/经理可以行动，且仅作为该实体的代理人——而非代表其自身。配偶拥有股份的社区权益（不对其进行投票）不被视为第二股东。该实体必须在发行后30天内以及任何所有权变更后30天内提交所有权宣誓书。在获得许可的股东/经理死亡或将股份发行给除配偶外的多人时，许可证将自动失效。

- ✓ 公司唯一股东或有限责任公司经理可代表该实体获得许可（NRS 645.387）
- ✓ 该实体必须在发行后30天内以及任何所有权变更后30天内提交所有权宣誓书
- ✓ 在获得许可的股东/经理死亡或将股份发行给除配偶外的多人时，许可证将自动失效

4.29 非居民诉讼文书送达

在非内华达州居民获得执照之前，申请人必须以书面形式指定管理员作为诉讼文书送达代理人，同意向管理员送达与亲自送达具有相同的法律效力。该指定规定管辖地为内华达州任何地区，并在责任存续期间保持有效。收到文书后，管理员通过挂号邮件将诉讼文书寄送至被许可人最后已知的地址。

- ✓ 非居民申请人必须在获得执照前指定管理员作为诉讼文书送达代理人（NRS 645.495）
- ✓ 向管理员送达诉讼文书与亲自送达被许可人具有相同的法律效力

4.30 经纪人办公室标牌

每位持证经纪人必须在营业地点显著位置竖立并维护标牌，清晰显示经纪人姓名或执照上的商业名称。标牌的大小和位置必须符合委员会规定，所有分公司也必须维护类似的标牌。

- ✓ 经纪人必须在营业地点显著位置显示标牌，标明经纪人或企业名称（NRS 645.560）
- ✓ 所有分公司必须维护类似的标牌；大小和位置应按委员会规定

4.31 经纪人从实体终止；新执照

作为有限责任公司经理、合伙人或公司高管持证的经纪人，如果中止该关系并希望以个人身份或与另一实体相关联的身份行动，必须提交申请并支付20美元的转让费以获得新执照（作为个人经纪人，或作为新实体的经理/合伙人/高管）。支付该费用不会延长或改变原始执照期限。

- ✓ 离开实体的经纪人必须提交申请并支付20美元的转让费以获得新执照（NRS 645.590）
- ✓ 转让费不会延长或改变原始执照期限

4.32 军役期间的非活跃状态

被征召入美国军役的执业人士必须在请求时获得免除第645章合规要求，并在军役期间及退伍后6个月内被置于非活跃状态。

- ✓ 现役军人执业人士可以申请在服役期间及退伍后6个月内的非活跃状态（NRS 645.600）

CHAPTER 5

Property managers (645.6052–645.6058)

5.1 从事房产管理所需的许可证

根据第645章以房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员身份获得许可的人可以向房地产部门申请房产管理许可证。申请人必须提供完成至少24小时房产管理课堂教学的证明，并遵守所有其他委员会要求。该许可证的有效期和更新时间与持证人的房地产许可证相同。

- ✓ 房产管理许可证需要至少24小时的房产管理课堂教学
- ✓ 只有已获得房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员许可的人员才能申请该许可证
- ✓ 该许可证的有效期和更新时间与持证人的房地产许可证同时进行
- ✓ 更新需要至少3小时的房产管理继续教育（属于NRS 645.575要求的继续教育的一部分）

5.2 办公室指定物业经理

如果房地产经纪人不持有物业管理许可证，但打算在办公室从事物业管理活动，该经纪人必须指定一名合格的指定物业经理监督这些活动，并向部门提交任命通知。指定物业经理必须是满足特定资格的自然人。

- ✓ 没有物业管理许可证但从事物业管理活动的经纪人必须指定一名指定物业经理并通知该部门
- ✓ 指定物业经理必须持有房地产经纪人或经纪人-销售员执照以及物业管理许可证
- ✓ 指定物业经理必须在任命前的4年内具有2年的活跃物业管理经验
- ✓ 指定物业经理必须遵守NRS 645.6052至645.6058的规定，并受本章所有救济措施和处罚的约束

5.3 物业管理协议要求

持有物业管理许可证的经纪人在获得由经纪人和客户签署的书面物业管理协议之前，不得作为物业管理人行动。该协议必须包含涵盖期限、押金、报酬、代理范围、取消和资产管理的特定强制性条款。

- ✓ 在作为物业管理人行动之前，需要签署的书面物业管理协议
- ✓ 协议必须说明期限和任何续期的情况/条款
- ✓ 必须包含有关保留和处理租户押金的条款
- ✓ 必须说明经纪人的费用/报酬和代理权限的范围
- ✓ 必须阐明取消情况（有原因或无原因）以及提供的任何资产管理服务

5.4 组织的许可证要求

作为一个组织从事物业管理，指定的人员必须获得许可证：合伙企业指定一名合伙人，公司指定一名高管/员工，有限责任公司指定其经理，独资经纪人指定一名获得经纪人许可的人员。在指定人员持有许可证之前，该实体不能从事物业管理业务。如果指定人员离职，该实体必须指定另一位合格的人员。

- ✓ 合伙企业指定一名合伙人；公司指定一名高管/员工；有限责任公司指定其经理；独资经纪人指定一名持有经纪人许可的人员
- ✓ 组织在指定人员持有许可证之前不能从事物业管理业务
- ✓ 许可证持有人只能代表该实体行使物业经理职责，不能代表自己行使该职责
- ✓ 如果指定人员停止与该实体的关联，必须任命一位新的合格指定人员
- ✓ 其他成员/高管/员工若希望管理物业，必须获得自己的个人许可证，并仅作为该实体的代理人行动

5.5 根据协议，物业经理的职责

许可证持有人签订和执行物业管理协议时，负有法定职责，包括披露、合理的技能和谨慎、提供该部门的披露表格、按照协议条款寻求租赁、建议客户寻求专家意见，以及对资金进行会计处理。某些职责除非以书面形式同意，否则不适用。

- ✓ 必须尽快披露重要事实、所有补偿来源、主要利益以及任何双重代理关系
- ✓ 双重代理需要书面同意，包括利益冲突声明和保密条款
- ✓ 必须行使合理的技能和谨慎，并向各方提供该部门的披露表格（NRS 645.193）
- ✓ 必须按照客户规定或接受的价格和条款寻求租赁/出租，并尽快对所有资金进行会计处理
- ✓ 除非以书面形式同意，否则没有义务独立验证检验员陈述、检查当事人的财务状况或调查该房产的状况

CHAPTER 6

Disciplinary and other actions (645.630–645.760)

6.1 刑事定罪和认罪通知义务

持证人、物业经理或业主开发商必须以书面形式通知部门，如果因与执业有关的重罪或任何涉及欺诈、欺骗、虚假陈述或道德败坏的犯罪被定罪或认罪（包括有罪认罪、精神上有罪认罪或不抗辩认罪）。通知必须及时提出。

- ✓ 必须以书面形式通知部门与执业有关的重罪或任何涉及欺诈、欺骗、虚假陈述或道德败坏的犯罪（NRS 645.615）
- ✓ 通知必须在定罪或认罪后不超过10天内提出，并在提交执照续期申请时提出
- ✓ 适用于有罪认罪、精神上有罪认罪和不抗辩认罪

6.2 NRS 645.630下的授权纪律处分和理由

委员会可以对每次违规处以不超过10,000美元的行政罚款和/或暂停、撤销、拒绝续期或对许可证、许可或注册设置条件。理由包括通过虚假/欺诈性陈述获得许可、重大虚假陈述、虚假承诺、混合客户资金、挪用他人资金、未能报告或汇款，以及信托账户失职。

- ✓ 每次违规行为处以不超过10,000美元的行政罚款（NRS 645.630）
- ✓ 委员会可以罚款、暂停、撤销、拒绝续期、设置条件或采取综合措施
- ✓ 混合客户资金与自有资金或挪用他人资金是纪律处分的理由
- ✓ 经纪人必须在下一个银行营业日结束前存入定金支票/现金，除非购买协议另有规定
- ✓ 经纪人-销售员/销售员必须及时将定金交付给其经纪人或房地产开发商

6.3 信托账户维护和会计义务

被要求维护信托账户的持证人必须至少每月平衡一次该账户，并根据NRS 645.310的要求向部门提交年度会计报告。不履行任何一项是NRS 645.630下的纪律处分理由。

- ✓ 未能至少每月平衡信托账户是纪律处分的理由（NRS 645.630(1)(g)）
- ✓ 未能向部门提交所需的年度信托账户会计报告是纪律处分的理由

6.4 定金处理要求

除非在接受要约之前将此事实告知业主并在定金收据上注明，否则禁止接受非现金形式的定金。经纪人在接受协议后，必须在下一个银行营业日结束前存入任何定金支票或现金，除非购买协议另有规定。

- ✓ 非现金定金必须在接受前向业主披露并在收据上注明（NRS 645.630(1)(j)）
- ✓ 经纪人必须在下一个银行营业日结束前存入定金，除非购买协议另有规定（NRS 645.630(1)(k)）

6.5 附加处分理由：不当贸易行为和法律违规

NRS 645.633列举了附加处分理由，包括违反任何委员会命令、司机构协议或第116、119、119A、119B、645A或645C章规定；向无证人士支付佣金；重罪/欺诈定罪；严重过失或不称职；欺骗性、欺诈性或不诚实交易；以及对州外执照暂停/撤销的互惠处分。

- ✓ 向无证人士支付佣金或介绍费是处分理由，除非支付给在其居住州获得许可的经纪人（NRS 645.633）
- ✓ 在执行持证行为中严重过失或不称职是处分理由
- ✓ 任何欺骗性、欺诈性或不诚实交易都是处分理由
- ✓ 委员会可对另一司法管辖区的执照暂停/撤销采取互惠行动
- ✓ 经纪协议中未能包含固定的到期日期，或未能向客户留存副本，是处分理由

6.6 公平住房违规作为纪律处分理由

因种族、肤色、民族出身、性别、性取向、性别认同或表达或族群原因而拒绝向合格购买者或租户展示、出售或出租不动产属于内华达州法律第645.635(9)条规定的纪律处分理由。

- ✓ 基于受保护阶级原因对合格人士拒绝展示、出售或出租属于纪律处分理由（NRS 645.635(9)）
- ✓ 受保护阶级包括种族、肤色、民族出身、性别、性取向、性别认同或表达及族群

6.7 替代责任和经纪人监督

被许可人的违规行为不会自动导致对关联方的纪律处分，除非关联方知道或应该知道。持续、一贯的行为构成知情的初步证据。知道或应该知道被雇用的被许可人违规行为的所有者-开发商可能受到纪律处分，罚款最高可达5,000美元。未能充分监督关联被许可人的经纪人可能受到纪律处分，罚款最高可达5,000美元。

- ✓ 除非关联方知道或应该知道，否则关联方不因其他被许可人的违规行为而受纪律处分（NRS 645.660）
- ✓ 知道或应该知道员工违规行为的所有者-开发商可能被罚款最高5,000美元
- ✓ 未能充分监督关联被许可人的经纪人可能被罚款最高5,000美元

6.8 纪律听证程序和通知

在委员会撤销、暂停或拒绝续期之前，管理员提起申诉并安排委员会听证。听证必须在申诉提交后90天内进行。执照持有人必须收到至少30天的书面通知，并附上申诉副本和相关文件。通知通过亲自送达或挂号邮件送至最后已知地址即为完成；相关经纪人或开发商也必须被通知。

- ✓ 委员会必须在管理员提交申诉后90天内进行听证（NRS 645.680）
- ✓ 执照持有人必须收到至少30天的书面通知，并附上申诉副本和相关文件
- ✓ 通知通过亲自送达或挂号邮件送至最后已知地址即为完成

6.9 管理员的调查权

管理员可以调查内华达州任何房地产经纪人、经纪人销售员、销售员、业主开发商或任何以此类身份行动的人的行为。这种广泛的调查权是纪律处分程序的起点。

- ✓ 管理员可以调查州内任何持证人、业主开发商或以此类身份行动的人的行为（NRS 645.610）
- ✓ 调查权扩展到任何以获许可身份行动的人，无论其是否持有执照

6.10 投诉和调查记录的保密性

向该部提交的投诉和在调查期间收集的文件，用以确定是否启动纪律处分程序，均为保密文件。这些文件仅在必要时为了管理该章程的目的，或向调查被许可人的许可委员会或政府/执法机构披露。一旦在委员会面前启动纪律处分程序，这些记录即成为公开记录。

- ✓ 投诉和调查文件属于保密文件，仅在必要时或向政府/执法机构披露（NRS 645.625）
- ✓ 向委员会提交的用以启动纪律处分程序的投诉以及委员会所考虑的文件为公开记录
- ✓ 实施纪律处分的命令以及事实认定和法律结论为公开记录（NRS 645.630）

6.11 物业管理专项处罚事由

对于物业管理许可证持有人，如与管理的物业相关，该人因违反NRS 202.470(滋扰)而被定罪、未能将政府书面通知业主关于可能违反NRS 244.360、244.3603或268.4124的情况、或在业主以书面形式指示纠正时未能纠正该潜在违规行为且纠正在管理协议范围内，委员会可采取行动。部门应保持此类投诉的日志。

- ✓ 物业管理人员因未能将政府关于潜在滋扰/违规的书面通知告知业主而可能受到处罚(NRS 645.633(3))
- ✓ 物业管理人员因在业主以书面形式指示时未能纠正潜在违规行为而可能受到处罚，如该纠正在管理协议范围内
- ✓ 部门必须保持与物业管理活动相关的投诉日志

6.12 房地产交易中的非专业行为

NRS 645.635 列举了与交易处理相关的纪律处分事由：未经业主同意出售房产、未经书面许可绕过独占代理协议进行谈判、未及时交付协议副本、未提供结算单、向贷款人虚假陈述销售价格、在调查中未能提供记录、未能提交真实有效的书面要约、故意提交虚假评估。

- ✓ 必须在结算后10个工作日内向卖方交付详细的结算单（NRS 645.635(4)）
- ✓ 必须向卖方提交所有真实有效的书面要约，直到某项要约被接受且经纪人知悉该接受
- ✓ 不能在未获得与另一经纪人签订独占代理或售出权协议的客户的该经纪人的书面许可的情况下，直接与该客户进行谈判
- ✓ 必须在内华达房地产部门的调查中提供文件、账簿或记录

6.13 因未支付应付款而进行的纪律处分

除其他救济措施外，委员会或部门可以拒绝向未能支付应付给委员会或部门的款项的个人发放、拒绝续期、暂停或撤销许可证、许可、证书或注册。

- ✓ 可以拒绝向欠委员会或部门款项的个人发放许可证/许可（NRS 645.647）
- ✓ 可因未支付应付给委员会或部门的款项而拒绝续期、暂停或撤销

6.14 纪律处分在执照过期或自愿交回后继续有效

执照、许可证或注册的过期、撤销或自愿交回不会禁止管理员、委员会或部门启动或继续调查或纪律处分程序，也不会阻止罚款或处罚的课税或征收。

- ✓ 自愿交回或执照过期不会停止调查或纪律行动（NRS 645.675）
- ✓ 尽管执照过期、被撤销或被自愿交回，罚款和处罚仍可被课税和征收

6.15 对控告的答辩和诉讼时效

执照持有人必须在收到通知后的30天内向委员会提交答辩书；未能答辩允许部门申请缺席判决。纪律诉讼必须在指控行为后的5年内提起，但虚假陈述或未披露的诉讼时效从发现之日起计算，在相关待决诉讼期间5年期限暂停。

- ✓ 答辩书必须在收到通知后的30天内提交，否则部门可申请缺席判决（NRS 645.685）
- ✓ 纪律诉讼必须在指控行为后的5年内提起
- ✓ 对于虚假陈述或未披露，诉讼时效从发现之日起计算；在相关待决诉讼期间暂停

6.16 委员会决定、通知和上诉中止

委员会在最终听证会后15天内作出非正式决定，并在60天内以挂号邮件方式发出书面通知。如果决定对申请人不利，通知应当明确生效日期，该日期应当在通知发出后至少30天。除非地方法院下令，否则上诉不会中止委员会的决定；地方法院确认撤销/暂停的决定上诉不会中止该命令，除非法院批准中止并提交1000美元的费用担保金。

- ✓ 委员会必须在最终听证会后15天内作出非正式决定，并在60天内发出书面通知（NRS 645.740）
- ✓ 不利决定的生效日期必须在通知日期后至少30天
- ✓ 除非法院下令，否则上诉不会中止委员会的决定；上诉中止需要1000美元的费用担保金

6.17 因未支付子女抚养费而暂停执业许可

如果分部根据NRS 425.540收到法院命令，要求因子女抚养费拖欠或不遵守亲子关系/抚养程序而暂停某人的执业许可，除非分部收到符合条件的信函，否则执业许可在命令下达后第30天末被视为暂停。分部在收到证明该人符合传票/逮捕令或清偿拖欠款的信函后，应恢复执业许可。

- ✓ 除非收到符合条件的信函，否则执业许可在法院命令下达后第30天末被视为暂停（NRS 645.648）
- ✓ 分部在收到证明该人遵守传票/逮捕令或清偿拖欠款的信函后，必须恢复执业许可

6.18 撤销对商业实体的影响

如果经理（有限责任公司）、成员（合伙企业）或主管（公司）的执照被撤销或暂停，除非该违规人员的利益和参与权被终止，否则该实体不得进行业务活动。该人员在暂停期满或执照恢复后，可以重新加入该实体。

- ✓ 除非被处罚的经理/成员/主管被移除且其参与权被终止，否则实体不得进行业务活动（NRS 645.670）
- ✓ 该人员在暂停期满或执照恢复后，可以恢复其与实体的关系

6.19 委员会听证权力和传票

听证会在委员会选定的时间和地点举行，但根据被许可人的书面请求，必须在其主要营业地所在的北区或南区举行。如果请求司法审查，应制作速记记录。委员会可以管理誓言、证明文件、在全州范围内签发传票、进行证人证言录取，并通过地区法院强制执行传票。

- ✓ 根据书面请求，听证会必须在被许可人主要营业地所在的地区（北区或南区）举行（NRS 645.690）
- ✓ 委员会可以管理誓言、证明文件，并在全州范围内为证人和文件签发传票（NRS 645.700）
- ✓ 地区法院可以强制证人出席，并通过蔑视法院来强制执行委员会的传票（NRS 645.720）

CHAPTER 7

Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund

7.1 撤销执照后新执照的限制

委员会撤销执照、许可证或注册后，在撤销之日起1年内，不得向同一人签发新的执照、许可证或注册。即使在1年后，重新签发也仅由不动产部门酌情决定，且仅当该人满足原始执照、许可证或注册的所有要求时才可进行。

- ✓ 撤销后的1年内不得签发新的执照/许可证/注册
- ✓ 1年后，重新签发仅由不动产部门酌情决定
- ✓ 申请人必须满足原始执照的所有要求

7.2 执照过期和执照期限

每份执照在其执照期限最后一个月的最后一天午夜时分过期。原始经纪人、经纪人销售员或销售员执照的初始执照期限为12个连续月份，从发放后第一个日历月的第一天开始。随后的每个续期周期为24个连续月份。所有其他执照的期限为24个月，除非特定法规另有规定。

- ✓ 执照在其执照期限最后一个月的最后一天午夜时分过期
- ✓ 经纪人/经纪人销售员/销售员执照的初始期限为12个月
- ✓ 随后的续期周期为24个月
- ✓ 所有其他执照的期限为24个月，除非法规另有规定

7.3 未能续期执照或许可证的效力

如果执照持有人未在到期前申请续期，除非提交新的原始申请，否则不得颁发执照。但是，在到期后1年内，可以通过支付许可证滞纳费100美元（以及正常续期费用）来办理滞期续期。对于许可证，1年内的滞期续期费为20美元，加上符合NRS 645.6052或645.863下的继续教育要求。

- ✓ 未能在到期前续期通常需要提交新的原始申请
- ✓ 在到期后1年内，执照可通过支付100美元滞纳费加续期费来办理滞期续期
- ✓ 在到期后1年内，许可证可通过支付20美元滞纳费加续期费和继续教育合规性来办理滞期续期

7.4 基金恢复：程序和限额

根据欺诈、虚假陈述或欺骗在需要执照的交易中获得针对执照持有人的最终判决的人，可以向法院请愿，要求从基金中支付未支付的实际损害赔偿，但每项判决不超过 25,000 美元。基金对任何一个执照持有人的总责任不能超过 100,000 美元。执照持有人不能对其作为执照持有人参与的交易中产生的损害赔偿进行索赔。请愿书必须在所有诉讼程序终止后的 1 年内提交。

- ✓ 恢复以每项判决 25,000 美元的未支付实际损害赔偿为限
- ✓ 基金对每个执照持有人的总责任不能超过 100,000 美元
- ✓ 恢复需要基于欺诈、虚假陈述或欺骗的最终判决
- ✓ 请愿书必须在所有诉讼程序终止后的 1 年内提交
- ✓ 请愿人不能是债务人的配偶，必须证明为从债务人处追偿做出了合理努力

7.5 基金付款后执照暂停

当管理员从基金向持证人账户支付款项时，该持证人的执照自法院付款令生效之日起自动暂停。在持证人偿还全部金额加利息（内华达州最大银行优惠利率加2%）前，执照不能恢复，也不能获得新执照，利息自基金付款之日起计算。

- ✓ 当基金向持证人账户支付款项时，其执照自动暂停
- ✓ 未全额偿还本金及利息前，不能恢复执照或获得新执照
- ✓ 利息等于内华达州最大银行优惠利率加2%

7.6 纪律决定的司法审查

房地产委员会在纪律处分诉讼中的裁决或决定，当有利于持证人时为最终决定。但是，如果决定对持证人不利，持证人有权根据《内华达州法规》第233B章（《内华达州行政程序法》）寻求司法审查。

- ✓ 委员会的决定在有利于持证人时是最终的且不可上诉
- ✓ 被判决对持证人不利的持证人可根据《内华达州法规》第233B章获得司法审查

7.7 分部费用表

NRS 645.830 规定了应支付给分部的具体费用。原始执照：经纪人/经纪人销售员/公司经纪人 105 美元、销售员 85 美元、分支机构 120 美元。续期：经纪人/经纪人销售员/公司经纪人 180 美元、销售员 140 美元、分支机构 110 美元。逾期申报罚款：经纪人 95 美元、销售员 75 美元。教育/研究/赔偿费 40 美元在初始申请和续期时均需支付。其他费用包括更改名称/地址、转让和重复执照各需 20 美元。

- ✓ 原始经纪人执照费为 105 美元；原始销售员执照费为 85 美元
- ✓ 经纪人执照续期费为 180 美元；销售员执照续期费为 140 美元
- ✓ 逾期续期罚款：经纪人 95 美元，销售员 75 美元
- ✓ 房地产教育、研究和赔偿费 40 美元在初始申请和每次续期时支付

7.8 房地产教育、研究和赔偿基金

该基金是一项特殊收入基金，用于处理对持证人的索赔。必须保持最低余额300,000美元。在财政年度末超过300,000美元的余额可用于房地产教育和研究（获得委员会批准）或其他立法授权的用途。每位经纪人、经纪人-销售员和销售员在初始申请和更新时都需缴纳教育/研究/赔偿费。业主开发商无需向基金缴款。

- ✓ 必须在基金中保持最低余额300,000美元
- ✓ 该基金用于处理对持证人的欺诈、虚假陈述或欺骗索赔
- ✓ 每位经纪人、经纪人-销售员和销售员必须在申请和更新时向基金缴款
- ✓ 业主开发商无需向基金缴款

7.9 基金请愿听证会要求

在听证会上，请愿人必须证明其不是债务人的配偶，已遵守所有基金要求，获得了合格判决，执行令已返回未满足，已对债务人资产进行了合理搜索，已对每个债务人进行了合理追偿努力，且请愿书在一年内提交。管理员可代表基金进行答辩、辩护和使用适当的审查方法，并可在法院批准的情况下对索赔进行和解。

- ✓ 请愿人必须证明执行令已返回未满足且未找到可征收资产
- ✓ 请愿人必须对每个判决债务人进行了合理搜索和追偿努力
- ✓ 管理员可为基金辩护，并可在法院批准的情况下对索赔进行和解
- ✓ 缺席、同意或约定的判决对基金目的而言不构成初步证据

7.10 电子续期网站及费用

分部可以创建并维护一个安全网站，用于续期任何执照、许可证、证书或登记。对于通过该网站进行的续期，分部可以收取不超过其提供服务实际成本的额外费用。

- ✓ 分部可以通过安全网站提供在线续期服务
- ✓ 任何额外的电子续期费用不得超过分部的实际成本

7.11 技术费用和费用豁免

除其他费用外，每位申请获取或更新经纪人、经纪人-销售员或销售员执照的申请人必须支付15美元的技术费。对于内华达高等教育系统机构、州机构或联邦监管机构，课程和继续教育费用不适用。委员会必须采纳为背景调查设定费用的规章。

- ✓ 15美元的技术费适用于每次执照颁发和续期
- ✓ 课程和继续教育费不适用于高等教育系统机构、州机构或联邦监管机构
- ✓ 委员会采纳为背景调查设定费用的规章

7.12 当索赔超过基金最高限额时的分配

当针对基金提出的索赔总额超过单个许可证持有人行为的最高责任限额时，每个许可证持有人的最高责任限额应按照各索赔人的索赔金额与总索赔金额的比例在索赔人之间进行分配，或以法院认为公平的其他方式进行分配。

- ✓ 超过每个许可证持有人最高限额的索赔按比例在索赔人之间分配
- ✓ 法院可以按照其认为公平的其他方式进行分配

CHAPTER 8

Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)

8.1 非法行为和处罚（NRS 645.990）

通过欺诈获得执照或出售不动产属于D类重罪，而其他章节违规行为将承担逐步递增的罚款和轻罪处罚。法院可以在定罪后撤销或暂停执照。

- ✓ 通过故意虚假陈述、欺骗或欺诈行为获得执照或出售不动产属于D类重罪，必须赔偿
- ✓ 执照持有人/许可持有人/业主开发商实施NRS 645.630/645.633/645.635项下行为的，每次违规可被罚款最高5000美元
- ✓ 其他章节违规对自然人属于重罪行为，或对实体罚款最高2500美元
- ✓ 个人参与实体违规行为的官员/代理人应承担自然人处罚
- ✓ 法院可以撤销或暂停被定罪人员的执照，除其他处罚外

8.2 恢复基金索赔分配和优先级

当恢复基金不足以满足授权索赔时，适用分配规则和利息。索赔的分配不考虑提交顺序，但一旦存入足够资金，未支付的索赔将按原始提交顺序满足，并按年利率6%计息。

- ✓ 分配应不考虑索赔提交或判决书颁布的优先级顺序
- ✓ 法院可根据管理员的请愿，将所有索赔人合并为一项诉讼，以公平地确定权利
- ✓ 如果基金不足，未支付的索赔将按原始提交顺序满足，并另加年利率6%的利息

8.3 管理员对于判决债权人权利的代位权

当管理员从恢复基金中向判决债权人支付款项时，管理员取得债权人的权利代位，任何收回的款项应存入该基金。

- ✓ 管理员在支付金额范围内代位取得判决债权人的全部权利
- ✓ 从判决中收回的任何款项和利息必须存入州财政部，用于该基金的抵免

8.4 商业经纪人许可证：资格和要求

获得执业执照的房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员可向房地产部门申请许可证以从事商业经纪人业务，需满足教育和其他要求。许可证与基础执照同时过期，续期需要继续教育。

- ✓ 申请人必须是获得执业执照的房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员
- ✓ 申请人必须完成至少24小时的商业经纪相关培训课程
- ✓ 许可证的有效期与持有人执照的有效期相同，与执照一起续期
- ✓ 续期需要至少3小时的商业经纪相关继续教育

8.5 商业代理人许可证（组织）

合伙企业、公司、有限责任公司和独资经营者必须指定一名合格人员持有商业代理人许可证；除非指定人持有许可证，否则该实体不得从事商业代理业务。

- ✓ 合伙企业指定一名合伙人；公司指定一名管理人员或员工；有限责任公司指定其经理；独资经营者指定自己或持有执照的人员
- ✓ 除非指定人持有许可证，否则该实体不得作为商业代理人从事业务
- ✓ 许可证持有人仅代表指定实体行动，不代表其自身行动
- ✓ 如果指定人离职，该实体必须指定另一名合格人员持有许可证

8.6 指定商业经纪人要求

不持有商业经纪人许可证但在办公室进行商业经纪活动的房地产经纪人必须指定一名合格的指定商业经纪人来监督这些活动，并通知该部门。

- ✓ 经纪人必须指定一名合格的指定商业经纪人，并向该部门提交任命通知
- ✓ 指定商业经纪人必须持有房地产经纪人或经纪人-销售人员执照和商业经纪人许可证
- ✓ 必须在任命前的4年内具有2年的活跃商业经纪经验
- ✓ 指定商业经纪人必须遵守所有章节规定，并受其救济措施和处罚的约束

8.7 商业房地产经纪协议定义

关键定义的条款管辖商业经纪协议（NRS 645.8701–645.8811）。经纪协议是一份书面合同，用于支付与商业房地产处置相关的服务佣金。商业房地产不包括小型住宅物业。

- ✓ 「经纪协议」是指业主同意为与商业房地产处置相关的服务支付佣金的书面合同
- ✓ 「商业房地产」不包括4套或更少住宅单位的改良物业、分区用于4套或更少单位的未改良土地，以及逐套出售的单户住宅单位
- ✓ 「处置」是指商业房地产所有权或利益的自愿转让或转移
- ✓ 「业主净收益」是指处置所产生的总收入，减去优先留置权/产权负担和过户托管费用

8.8 经纪人对业主净收益的债权

房地产经纪人对业主从商业房地产处置所得净收益享有债权，以偿付根据经纪协议赚取的佣金。该债权属于指定经纪人，附着于个人财产，不附着于不动产产权。

- ✓ 当经纪人根据经纪协议履行其义务时，佣金被视为已赚取
- ✓ 该债权属于指定经纪人，不属于员工或独立承包人
- ✓ 已记录的债权是对个人财产的债权，不附着于不动产产权
- ✓ 该债权只能由经纪人以书面大写形式放弃，仅限于一项交易，须在协议执行时或之前签署
- ✓ 债权的记录或执行不免除业主关闭托管账户的义务

8.9 经纪人索赔权的通知要求

为了行使佣金索赔权，经纪人必须在佣金收取后7天内向业主和托管代理人提供书面通知，包含指定信息，并由宣誓验证。

- ✓ 经纪人必须在佣金收取后7天内向业主和托管代理人提供书面索赔通知
- ✓ 未能及时提供通知会导致索赔权无法行使
- ✓ 如果在向业主提供通知时托管代理人的身份未知，则无需向托管代理人提供通知
- ✓ 通知必须包括业主姓名、执照号码、索赔金额、财产描述和经纪协议副本，并由宣誓和认证验证

8.10 业主确认或否认索赔的义务

接到索赔通知的业主必须在收到通知后5天内以书面形式确认或否认该索赔，但不迟于处置前7天。如果业主否认或未能回应，经纪人可以向县记录员办公室记录该索赔。

- ✓ 业主必须在收到通知后5天内以书面形式确认或否认索赔，但不迟于处置前7天
- ✓ 如果确认，业主可以指示托管代理人支付所声称的金额
- ✓ 如果业主否认或未能回应，经纪人可以向县记录员办公室记录索赔通知

8.11 产权托管代理人收到索赔通知时的责任

产权托管代理人在收到或获知已记录的索赔通知时，必须预留业主净收益金额等于所索赔金额，并遵循严格的放款和通知规则，直至权利得以确定。

- ✓ 产权托管代理人必须预留业主净收益金额等于所索赔金额，如果资金不足则预留全部净收益
- ✓ 如果资金不足，产权托管代理人必须在3天内以书面形式通知经纪人，但不得迟于产权托管关闭
- ✓ 产权托管代理人在NRS 645.8791项下业主和经纪人的权利得以确定之前，不得释放预留资金
- ✓ 预留不免除业主完成产权托管交易的义务

8.12 禁止提交虚假文件（NRS 645.993）

向行政官员、部门或委员会提交任何虚假文件或包含故意重大事实陈述不实的文件是非法的。

- ✓ 向行政官员、部门或委员会提交任何虚假或包含故意重大事实陈述不实的必需文件是非法的
- ✓ 违反此规定属于重罪

8.13 放弃追偿基金权利

未能遵守追偿基金条款（NRS 645.841至645.8494）的申请人放弃这些条款下的所有权利。

- ✓ 未能遵守NRS 645.841至645.8494的任何条款构成放弃权利
- ✓ 偿还基金义务不会使单独的纪律处分程序无效

8.14 恢复基金偿还不妨碍纪律处分

恢复基金条款中没有任何规定限制委员会对持证人进行纪律处分的权限，向基金全额偿还并不能使其他纪律程序作废。

- ✓ 恢复基金条款不限制委员会对章节违规的纪律处分权限
- ✓ 向基金全额偿还不会使任何其他纪律程序作废或被修改

8.15 诉讼资金托管及托管代理人豁免

在争议交易的托管结束后，托管代理人可以将预留的净收益存放在地区法院，从而免除进一步的责任。托管代理人享有民事责任豁免以确保合规，并可以收取服务费。

- ✓ 托管代理人可以将预留的净收益存放在记录索赔的地区法院，随后免除进一步责任
- ✓ 托管代理人对为遵守这些规定而采取的行动不承担任何民事诉讼责任
- ✓ 托管代理人可以对根据这些规定提供的服务收取和征收费用

8.16 民事诉讼及对经纪人索赔的答辩理由

业主可以提起民事诉讼，并申请法院命令经纪人说明为什么不应驳回其索赔。经纪人未能出庭将导致诉讼以歇诉的方式驳回，并取消该索赔。

- ✓ 如果经纪人未能在答辩理由听证会上出庭，法院将以歇诉方式驳回索赔，并取消已记录的通知
- ✓ 法院做出初步裁定，确定哪一方合理地可能有权获得款项
- ✓ 无根据的索赔可根据NRS 108.2275处理，法院可向业主判令补偿性损害赔偿
- ✓ 胜诉方有权获得诉讼费用和合理的律师费

8.17 已记录债权的优先权和释放

已记录的经纪人债权对后来记录的产权负担具有优先权，但对机械工人留置权无优先权。经纪人必须在债权被支付或满足后3天内释放该债权。

- ✓ 已记录的债权对任何在其之后记录的产权负担、债权或留置权具有优先权
- ✓ 优先权不适用于根据NRS 108.221至108.246记录的机械工人留置权
- ✓ 经纪人必须在债权被支付或满足后3天内记录书面释放

CHAPTER 9

NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)

9.1 取得执照后的教育要求

「取得执照后的教育」是指根据NRS 645.575的规定，持证人在初始获得执照后的第一年内必须完成的取得执照后的继续教育课程。「已批准的课程」包括为继续教育（NAC 645.455）或取得执照后的教育（NAC 645.4444）而批准的课程。

- ✓ 取得执照后的教育必须在初始获得执照后的第一年内完成
- ✓ 根据NRS 645.575的要求
- ✓ 已批准的课程可用于继续教育或取得执照后的教育

9.2 挂牌和经纪协议的类型

NAC 645 定义了独家代理挂牌协议、独家出售或租赁权利挂牌协议和独家买方经纪协议。所有协议必须符合 NRS 645.320 的要求。关键区别：在独家代理挂牌下，卖方/出租方可通过自身努力进行销售而无需支付佣金；在独家出售/租赁权利下，无论由谁（经纪人、卖方或任何人）促成购买，经纪人都获得报酬，除了特别豁免的人员。

- ✓ 所有独家协议必须符合 NRS 645.320 的要求
- ✓ 独家代理挂牌：如果卖方/出租方仅通过自身努力进行销售，则无需支付佣金
- ✓ 独家出售/租赁权利：即使卖方找到购买者，经纪人也获得报酬，除非购买者特别豁免
- ✓ 独家买方经纪协议：授予经纪人独家代表购买者/租赁者的权利

9.3 拒绝申请、执照或许可证的理由

根据NAC 645.095，该部门可以以NRS 645.330规定的任何充分理由拒绝业主-开发商注册、执照或许可证的申请，或在以下情况下拒绝：申请格式不正确、缺少所需费用、表格不完整/令人不满意、包含虚假陈述、存在其他缺陷、调查未能肯定地证明必要的资格（包括良好的品德和财务责任），申请人故意违反（或教唆/共谋违反）NRS第113、116、119、119A、645、645A、645C或645D章节，费用支票被拒付，或（对于业主-开发商）申请人无法验证其内华达州持证承包商身份。

- ✓ 该部门可以因虚假陈述、格式不正确、缺少费用或存在缺陷而拒绝
- ✓ 调查必须肯定地证明良好的品德和财务责任
- ✓ 故意违反指定的NRS章节（113、116、119、119A、645、645A、645C、645D）是拒绝的理由
- ✓ 费用支票被拒付是拒绝的理由
- ✓ 业主-开发商申请人必须验证其为内华达州持证承包商

9.4 获得执业许可证的活跃经验要求

根据NRS 645.343（经纪人资格认定），「活跃经验」是指在从事NRS 645.030、645.035和645.040中所述的房地产活动期间获得的经验。为了计入资格，申请人必须在任何12个月期间内至少48周内每周工作至少30小时。

- ✓ 活跃经验需要每周至少30小时
- ✓ 30小时的最低限度必须在任何12个月期间内的至少48周内满足
- ✓ 适用于NRS 645.030、645.035和645.040中所述的活动

9.5 活跃状态与无效续期状态

「活跃状态」是指人员持有当前执照，与分部保持良好关系，并可从事房地产业务。「无效续期状态」是指持证人持有当前未暂停/未撤销的执照但已取消该执照，在恢复到活跃状态前不得进行任何房地产交易；分部在执照无效期间保管该执照。

- ✓ 活跃状态 = 当前执照、良好信誉、可从事房地产业务
- ✓ 无效续期状态 = 执照由分部保管；持证人不得进行房地产交易
- ✓ 持证人必须恢复到活跃状态后才能从事业务
- ✓ 「恢复」是指恢复到活跃状态

9.6 部门强制撤销执业

「强制撤销执业」指的是由部门主动将执业证书从活跃状态转为不活跃更新状态（不是在执业者的请求下）。例如，当提交给部门的支票或汇票因资金不足或停止支付而被退回时，就会发生这种情况。

- ✓ 强制撤销执业由部门发起，而非执业者发起
- ✓ 因授权而被退回的支票或汇票可能导致该授权被强制撤销

9.7 持证人的定义

「持证人」是指根据内华达州修订法案(NRS)第645章持有房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员执照的任何人。这三个执照类别由《内华达州行政法典》(NAC)645条款认可。

- ✓ 持证人包括经纪人、经纪人-销售员和销售员
- ✓ 这三个类别均根据NRS第645章获得执照

9.8 主营业地和分支办公室

「主营业地」是指获许可的房地产经纪人的主要办公室，用于进行一般房地产业务。「分支办公室」是指由获许可的房地产经纪人或公司运营的办公室，与主营业地分开，用于进行一般房地产业务——不包括仅用于该开发项目销售活动的附近开发销售办公室。

- ✓ 主营业地是经纪人进行一般房地产业务的主要办公室
- ✓ 分支办公室与主营业地分开，用于一般房地产业务
- ✓ 仅用于该开发项目销售的开发销售办公室不属于分支办公室

9.9 销售员与经纪人之间的雇佣关系

「雇佣」是指销售员与该销售员所隶属的经纪人之间的关系。它包括员工-雇主关系和独立承包商关系。这确认销售员始终在隶属的经纪人的管理下工作。

- ✓ 雇佣包括员工-雇主关系和独立承包商关系
- ✓ 销售员隶属于一名经纪人

9.10 品行证明与拒绝申请的上诉

根据NAC 645.095，管理员可要求提供品行证明，考虑因素包括部门调查结果、申请人的逮捕和定罪历史、申请人业务的性质/历史，以及申请人过去未能遵守NRS第113、116、119、119A、645、645A、645C或645D章的情况。被部门拒绝的申请人可根据NRS 645.440向委员会上诉；如果委员会推翻决定并认为申请人符合资格，则申请可追溯至原始提交日期或费用支付日期（以较晚者为准），无需支付额外费用。

- ✓ 管理员在判断品行时可考虑逮捕/定罪历史、业务历史和过去的NRS合规情况
- ✓ 被拒申请人可根据NRS 645.440向委员会上诉
- ✓ 如果委员会推翻决定，申请日期可追溯至原始提交或费用支付日期，无需额外费用

9.11 远程教育的定义

「远程教育」是指通过视频、计算机、电视、函授、互联网或其他电子手段（或其组合）进行的教学，使得教师/监督人员和学生在距离、时间或两者上相分离。这与所需教育课程的传递方式相关。

- ✓ 远程教育通过电子手段（视频、计算机、电视、互联网、函授）进行传递
- ✓ 教师和学生通过距离、时间或两者相分离

9.12 签名和电子签名

「签署」是指在文件上附加签名。「签名」是指由具有现时身份确认意图的人执行或采用的名称、词语、符号或标记（或经加密/处理的文件），旨在确认其身份并采用或接受文件，并明确包括根据NRS 719.100定义的电子签名。

- ✓ 签名可以是为接受文件而采用的名称、词语、符号或标记
- ✓ 电子签名（根据NRS 719.100）包含在签名的定义中

9.13 独栋住宅定义

根据NRS 645.018，「独栋住宅」包括但不限于附建住宅、共有公寓、合作公寓、活动房屋和联排住宅单位。这扩展了在披露和其他要求中符合独栋住宅条件的范围。

- ✓ 独栋住宅包括共有公寓、合作公寓、活动房屋和联排住宅单位
- ✓ 包括附建住宅，不仅限于独立式住宅

9.14 住宅披露手册的分发

根据NAC 645.075，该部门必须通过多种方式向持证人提供根据NRS 645.194（住宅物业披露）准备的手册副本，包括在其网站上发布、向经批准的学校/讲师/赞助商提供电子副本、授权免费复制以及应要求邮寄印刷副本。在该部门办公室应要求时，该部门必须向任何人提供印刷副本。

- ✓ 该部门必须向持证人提供NRS 645.194披露手册
- ✓ 分发方法包括网站发布、应要求邮寄和授权复制
- ✓ 在该部门办公室应要求时，必须向任何人提供印刷副本

9.15 退回支票处罚和费用

根据NAC 645.085，如果提交给部门的支票或汇票因资金/信用不足或停付而被退回，已获得的任何授权将被强制停用，如果尚未获得授权，部门可能拒绝签发或恢复。部门对每张退回的支票或汇票收取25美元的费用（或按照NRS 353C.115/NAC 353C.400规定的金额）。

- ✓ 退回的支票/汇票导致已获得授权的强制停用
- ✓ 如果尚未获得授权，部门可能拒绝签发或恢复授权
- ✓ 对每张退回的支票或汇票收取25美元费用（或法定金额）

9.16 背景调查费

根据NAC 645.080，对申请人、持证人、证书持有人、注册人或许可证持有人进行背景调查的费用不得超过进行调查的实际成本。

- ✓ 背景调查费适用于申请人、持证人、证书持有人、注册人和许可证持有人
- ✓ 费用不得超过调查的实际成本

CHAPTER 10

Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)

10.1 房地产销售员执照申请要求

内华达州房地产销售员执照申请人必须满足最低年龄要求，并根据NRS 645.350向部门提交完整的申请包。申请必须包括指纹卡、完成必修教育的证明、通过的考试成绩、经过核实的声明、良好品格证明、福利/子女抚养费声明和所需费用。

- ✓ 申请人必须至少年满18岁
- ✓ 申请必须包括NRS 645.355要求的指纹卡
- ✓ 必须提供根据NRS 645.343满足销售员教育要求的证明
- ✓ 必须在执照考试中获得及格成绩（根据NAC 645.220）
- ✓ 必须包括诚实、真实和良好声誉的证明，以及所需费用

10.2 经纪人执照要求

经纪人申请人必须首先从内华达州房地产管制部门获得财务状况批准，然后才能提交申请。申请人必须满足房地产经纪人的要求（但教育要求除外，以经纪人教育取代），并且必须证明已满足经纪人经验要求。

- ✓ 必须在申请之前获得部门对财务状况的批准
- ✓ 必须根据NRS 645.343提交经纪人教育要求的证明，以代替房地产经纪人教育
- ✓ 必须证明满足NRS 645.330(4)规定的经纪人经验要求

10.3 考试费用和及格分数

原始执照或重新注册（经纪人、经纪人销售员或销售员）的考试费为100美元。申请人必须获得至少75%的分数才能通过。

- ✓ 原始执照或重新注册的考试费为100美元
- ✓ 及格分数要求至少75%
- ✓ 考试时间不得超过4小时，除非获得部门事先书面同意

10.4 执照状态或联系变更

在联系关系（终止除外）、名称、营业地点或状态发生变更后的10天内，执照持有人必须在Division提交所需表格申请执照变更，并支付相关费用。Division的收据作为临时工作许可证，直到新执照获得批准。经纪人可通过申请将其状态更改为经纪人销售员。

- ✓ 执照变更申请必须在变更后10天内提交，并支付所需费用
- ✓ Division的收据构成临时工作许可证，直到获得新执照
- ✓ 经纪人可通过向Division提交表格将其状态更改为经纪人销售员

10.5 更新所需的继续教育

部门不得续期活跃经纪人、经纪人-销售人员或销售人员执照，除非执照持有人提供符合NRS 645.575下继续教育要求的证明，包括任何获得执照后继续教育课程。

- ✓ 不能在没有继续教育合规证明的情况下续期活跃执照
- ✓ 包括根据NRS 645.575的获得执照后继续教育课程

10.6 许可证过期后的续期（恢复执业资格）

未在许可证过期前申请续期的持证人不得从事房地产业务，直至恢复执业资格。恢复执业资格需要填写正确表格、支付费用、在必要时通过考试，以及提交其他必需文件，包括当前的指纹卡。

- ✓ 许可证已过期的持证人在恢复执业资格前不得从事房地产业务
- ✓ 恢复执业资格需要申请、支付费用、在必要时通过考试，以及提交当前的指纹卡

10.7 经纪人-销售人员执照要求

经纪人-销售人员申请人必须满足所有销售人员执照要求，除了销售人员教育要求外。相反，申请人必须提交根据NRS 645.343完成经纪人-销售人员执照所需教育的证明。

- ✓ 必须满足NAC 645.100销售人员的所有要求，除第(b)段教育外
- ✓ 必须提交根据NRS 645.343完成经纪人-销售人员教育要求的证明

10.8 申请表的个人完成

每份执照申请必须由申请人亲自完成。委员会成员和部门员工明确禁止协助准备申请。

- ✓ 申请表必须由申请人亲自完成
- ✓ 委员会成员和部门员工不能协助准备申请

10.9 教学和经验替代要求

原始执照申请人必须提交来自认证/批准机构的证书，证明根据NRS 645.343成功完成所需课程。大学/学院课程需要官方成绩单。仅仅上课出席不等于成功完成。活跃经验可用于替代大学学分。

- ✓ 原始申请人必须提交证书，证明已完成所需课程
- ✓ 仅仅课堂出席不能构成成功完成
- ✓ 每2年的活跃经验可替代16个学期的大学级课程学分
- ✓ 不允许替代任何少于2年的期限
- ✓ 活跃经验的证明必须由申请人的经纪人(们)证明

10.10 申请人的调查和品格

部门可以对经纪人申请人进行调查，要求提供额外信息，并要求提供最近的信用报告。管理员可以要求任何申请人（包括公司管理人员/董事和合伙人成员）提供诚实、真实和良好声誉的证明。因缺乏财务责任而拒绝经纪人执照不会因接受经纪人销售员执照而放弃上诉权。

- ✓ 部门可以要求申请日期30天内的信用报告，费用由申请人承担
- ✓ 管理员可以要求任何申请人提供诚实、真实和良好声誉的证明
- ✓ 因缺乏财务责任而拒绝不会放弃根据NRS 645.440的上诉权

10.11 分支机构许可证和监管

经纪人对所有分支机构负责。分支机构许可证只能以经纪人获得许可的名义颁发。分支机构主管只能管理一个分支机构。每个分支机构必须由具有过去4年内至少2年活跃经验的经纪人或经纪人-销售员监管。

- ✓ 经纪人对所有运营的分支机构负责
- ✓ 分支机构许可证必须使用与经纪人主办公室相同的名义
- ✓ 主管不能管理超过一个分支机构
- ✓ 分支机构主管必须在过去4年内拥有2年在美国的活跃经验
- ✓ 如果建立分支机构信托账户，其中一个必需签名必须是分支机构主管的签名

10.12 主办公室和分支机构的管理

在过去4年内具有至少2年活跃经验的经纪人-销售员可以充当主办公室或分支机构的办公室经理，并必须通知该部门其担任该职务。监管分支机构的经纪人-销售员具有适用于经纪人的所有职责和处罚。

- ✓ 经纪人-销售员需要在过去4年内拥有2年活跃经验才能管理办公室
- ✓ 管理经纪人-销售员必须通知该部门其职务
- ✓ 监管经纪人-销售员具有经纪人的所有职责，并受经纪人处罚的约束

10.13 州外经纪人合作证书申请

持有州外执照的经纪人如欲与内华达州经纪人合作，必须向司法部门提交申请表，并提交现有执照副本、10年就业历史、交易及客户信息，以及内华达州经纪人的同意声明。申请必须由州外经纪人亲自填写。如未颁发证书，费用不可退款。

- ✓ 州外经纪人必须使用司法部门表格提交申请，并附上现有州外执照的副本
- ✓ 必须包括10年就业历史和内华达州经纪人的同意声明
- ✓ 申请必须由州外经纪人亲自完成；不允许寻求协助
- ✓ 申请人必须在其主要营业地所在司法管辖区保持良好信誉
- ✓ 持有州外执照的内华达州居民不符合合作证书申请资格

10.14 合作证书的使用和限制

合作证书在12个月或单一确定交易的完成/终止两者中较早的时间有效，不可转让，仅可颁发给自然人经纪人（不是实体）。内华达州经纪人必须从头到尾负责交易，根据NRS 645.310，所有资金只能由内华达州经纪人处理。该证书不能用于代表所有者买卖内华达州房产——仅用于代表非内华达州居民购买内华达州房地产。

- ✓ 证书在12个月或单一交易的完成/终止中较早者有效
- ✓ 证书不可转让，仅颁发给自然人，不颁发给实体
- ✓ 内华达州经纪人必须从交易开始到结束负责整个过程
- ✓ 根据NRS 645.310，所有交易资金只能由合作的内华达州经纪人处理
- ✓ 证书仅可代表非内华达州居民购买内华达州房地产，不用于代表内华达州所有者出售

10.15 执照考试范围

考试涵盖原则（合同法、房地产法/产权转让、房源刊登、销售、定金）、实践（土地经济学/评估、产权描述、融资/保险、数学、托管账户/成交结算、地产分割、物业管理、环境和税务问题）以及程序与职业道德，包括内华达州修订法（NRS）各章节和关键联邦法律。

- ✓ 考试涵盖原则、实践和程序与职业道德三部分
- ✓ 包括联邦法律：《公平住房法》、《真实借贷法》、RESPA、ADA、ECOA、《州际土地销售法》和《铅基油漆法》
- ✓ 房产销售员和房产经纪人的考试可能有所不同

10.16 考试辅助工具和考生行为

在考试期间使用或持有不公正方法、笔记、给予或接收帮助，或不遵守指示会导致申请和执照被拒绝。只允许使用无声、无线、不可编程的计算器，不能有打印纸带或字母键盘。

- ✓ 作弊、帮助或不遵守指示会导致申请和执照被拒绝
- ✓ 申请人不得保留任何考试材料
- ✓ 只允许使用无声、无线、不可编程的计算器（无打印纸带、无字母键）

10.17 考试成绩接受期限

内华达州房地产部门仅在成绩签发之日起12个月内接受考试成绩。

- ✓ 考试成绩仅在签发后12个月内有效
- ✓ 签发超过12个月的成绩不被接受

10.18 协会或雇用关系的终止

当经纪人-代理人或代理人终止其协会关系时，经纪人（或开发商业主）必须在部门表格上提交终止通知，加上任何要求的信息，除满足NRS 645.580的要求外。如果经纪人未按时遵守，许可持有人可申请行政终止。

- ✓ 经纪人或开发商业主在终止时必须在部门表格上提交终止通知
- ✓ 如果经纪人未按时遵守，许可持有人可申请行政终止
- ✓ 许可持有人可亲自交付许可证和已签署的原始终止通知

10.19 非活跃更新状态的安置和续期

执业者可通过向分部提出申请而获得非活跃更新状态；未过期许可证期限的费用不予退款。处于非活跃更新状态的人员仍须在每个许可证周年纪念日或之前申请续期。

- ✓ 非活跃更新状态的安置需要提交分部申请表
- ✓ 对于许可证未过期期限的费用不予退款
- ✓ 非活跃更新状态的执业者必须在每个许可证周年纪念日或之前进行续期

10.20 从不活跃更新状态恢复执照

持有良好信誉的不活跃更新状态执照持有人可以申请恢复至活跃状态，需提交所需表格、费用、恢复基金费、继续教育证明，以及（对于经纪人）财务报表。如果不活跃超过2年，执照持有人还必须证明胜任力并通过考试，成绩至少达到75%。

- ✓ 恢复执照需要费用、恢复基金费和继续教育证明
- ✓ 经纪人恢复执照还需要完整的财务报表
- ✓ 如果不活跃超过2年，必须证明胜任力并通过考试，成绩至少达到75%

10.21 经纪人未能更新许可证

如果经纪人未能更新许可证，相关从业人员更新后的许可证将立即置于非活跃更新状态。在30天内，从业人员可以转向另一经纪人或在原经纪人恢复执业时重新激活。如果在30天内未能重新关联，从业人员只能根据NAC 645.325重新注册。

- ✓ 如果经纪人未能更新许可证，相关从业人员的更新许可证将立即置于非活跃更新状态
- ✓ 从业人员有30天时间转向另一经纪人或在恢复执业的原经纪人处重新激活
- ✓ 如果在30天内未能重新关联，从业人员只能根据NAC 645.325重新注册

10.22 非自愿性执照失效、暂停或吊销

如果经纪人的执照被非自愿性失效、暂停或吊销，经纪人必须将其执照和相关持证人的执照交付给部门；不予退款。相关持证人可以转让给其他经纪人。持证人的执照在其死亡时自动失效，在代理经纪人死亡后，持证经纪人可在适当通知下最多代理经纪业务60天。

- ✓ 经纪人在非自愿性失效、暂停或吊销时必须交付其自身执照和相关持证人的执照
- ✓ 非自愿性失效、暂停或吊销不予退款
- ✓ 持证人的执照在其死亡时自动失效
- ✓ 在代理经纪人死亡时，其他持证经纪人可在7个工作日内提交书面通知的情况下最多服务60天

10.23 强制取消执照的理由

如果经纪人在登记地址停止营业、被许可人不再与其经纪人相关联、未在10天内报告地址变更、未支付续期费用，或未在10天内提交所需的执照变更申请，该部门可强制取消其执照。

- ✓ 未在10天内报告营业地址变更是强制取消执照的理由
- ✓ 未支付续期费用是强制取消执照的理由
- ✓ 恢复执照需要满足NAC 645.325的要求

10.24 商业实体许可证申请

当申请人为合伙企业、有限责任公司或公司时，必须提交其成立文件的经认证或经核实的副本（合伙协议、组织章程或公司章程）。

- ✓ 合伙企业、有限责任公司或公司申请人必须提交成立文件的经认证或经核实的副本
- ✓ 适用于合伙协议、组织章程或公司章程（视情况而定）

10.25 有效经验的验证

分部要求雇佣经纪人或管理经纪人-销售员出具经过验证的声明，记录执照持有人的经验，使用分部表格报告，包括协会关系期间、平均工作时数和其他相关活动。

- ✓ 经过验证的声明必须来自雇佣经纪人或管理经纪人-销售员
- ✓ 必须报告协会关系期间和在监督下工作的平均周工作时数

10.26 执照遗失、毁损或被盗

如果执照必须上交但无法上交，许可证持有人必须向部门提交宣誓书，说明执照已遗失、毁损或被盗，并承诺若执照被找回将予以归还。

- ✓ 必须提交宣誓书，说明执照已遗失、毁损或被盗
- ✓ 宣誓书必须包含若执照被找回将予以归还的承诺

10.27 经纪人独立执照与实体指定并行

由合伙企业、有限责任公司或公司指定的经纪人也可以通过提交分部表格和支付原始执照费来获得个人执照，以代表其自身行事。该经纪人必须维持单独的办公室记录和单独的信托账户，该实体必须承认经纪人的独立业务。

- ✓ 指定经纪人可以通过支付原始执照费获得额外的个人执照
- ✓ 必须维持与实体分开的单独记录和单独的信托账户
- ✓ 实体必须提交声明，承认经纪人的独立业务

CHAPTER 11

Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)

11.1 原始执照课程认证要求

经批准的学校必须要求每位学生参加规定的课时数并参加至少两次考试，作为认证的条件。学校只能认证由部门批准的课时数。必须完成整个课程以满足执照要求——部分课程不符合条件。「教学时数」是指50分钟或以上，一个学期学分等于15小时的教学。

- ✓ 学生必须参加规定的课时数并参加至少两次考试才能获得认证
- ✓ 「教学时数」是指50分钟或以上；一个学期学分 = 15小时
- ✓ 必须完成整个课程；部分课程不满足执照要求

11.2 获得原始销售人员执照所需的课程

NAC 645.435要求销售人员获证前课程至少120小时的课堂讲座（或远程教育同等课程），按科目分类：至少45小时的原则和实践（经纪/代理21小时、估价/经济学12小时、财务12小时）；至少45小时的财产法、法规和道德（所有权/转让/使用25小时、NRS法典第113/116/119/119A/645/645C/645D章18小时、适用实践和法定披露2小时）；至少15小时的合同准备；以及至少15小时的代理（经纪人-代理人关系基础和风险管理各3小时）。

- ✓ 原始销售人员课程必须至少120小时的课堂讲座或远程教育同等课程
- ✓ 内容：45小时原则/实践、45小时法律/法规/道德、15小时合同、15小时代理
- ✓ 代理部分必须包括3小时的经纪人-代理人关系基础和3小时的风险管理

11.3 首次获证人员的证后教育

每位首次获证人员必须参加规定的证后课程，该课程侧重于实际应用，并必须在初始获证后的第一年内完成。该课程不得重复原始获证内容，必须以模块形式提供（至少 15 个模块，涵盖合同、上市、买方代理、职业操守、广告、经纪、披露、物业管理、托管/产权/交割、融资、谈判和税收等主题），并通过现场教学提供（农村地区的获证人可申请远程教育）。持有州外执照、在过去 5 年内持有内华达州执照的人员，以及 NRS 645.343(4) 下的特定经纪销售人员可获得豁免。

- ✓ 首次获证人员必须在初始获证后的第一年内完成证后教育
- ✓ 证后课程必须包含至少 15 个模块，且必须通过现场教学提供（农村地区除外）
- ✓ 证后课程与继续教育相分离，不能计为继续教育学分

11.4 执照续期/恢复的一般要求

为了续期有效执照，执照持有人必须证明符合执照后培训（NAC 645.4442）的要求（用于初始执照续期），或继续教育（NAC 645.448/645.449）的要求（用于后续续期）。为了恢复非活跃执照，执照持有人必须满足NAC 645.4441的要求。为了合规目的，50分钟或以上的实际授课时间构成一个时钟小时。恢复要求随非活跃期而异：非活跃期少于2年通常需要适用的执照后培训或36小时的继续教育；非活跃期为2年或以上可能需要执照后培训加上额外的36小时继续教育。

- ✓ 50分钟或以上的实际授课时间构成一个时钟小时
- ✓ 初始执照的续期需要执照后培训，而非继续教育
- ✓ 非活跃期为2年或以上的恢复可能需要执照后培训加上额外的36小时继续教育

11.5 执照续期继续教育时数

在初始执照首次续期后的续期申请中，房地产经纪人必须完成至少36小时的继续教育，包括代理关系（3小时）、内华达州法律（3小时）、合同（6小时）、职业道德（3小时）、风险降低（3小时）和18小时指定继续教育。经纪人/经纪人销售代理必须完成36小时的继续教育，包括代理关系（3小时）、内华达州法律（3小时）、合同（6小时）、职业道德（3小时）、经纪人管理（6小时）、风险降低（3小时）和12小时指定教育。必须在每个2年续期期限结束前提供证明。至少50%的要求继续教育必须通过实时授课完成（农村执照持有人可申请远程教育）。

- ✓ 房地产经纪人和经纪人在每个2年续期期限内均需完成至少36小时的继续教育
- ✓ 经纪人继续教育必须包括6小时的经纪人管理；房地产经纪人的继续教育不需要包括此项
- ✓ 至少50%的要求继续教育时数必须通过实时授课完成（农村地区例外）

11.6 继续教育学分接受的限制

内华达州行政规则（NAC）645.463 规定了继续教育学分的关键限制：在单个执照期间，一门课程不能被重复选修以获得学分；用于执照更新或重新颁发的课程必须在更新/重新颁发截止日期前的 2 年内完成；持证人只有在培训机构证明其参加并完成了至少 90% 的课程后才能获得学分；培训机构决定课程完成是否需要参加最终考试。

- ✓ 在单个执照期间，继续教育课程不能被重复选修以获得学分
- ✓ 继续教育课程必须在执照更新/重新颁发截止日期前的 2 年内完成
- ✓ 获得学分需要参加并完成至少 90% 的课程

11.7 NAC 645.400 下的关键教育定义

NAC 645.400 定义了整个教育法规中使用的核心术语。「首次许可证持有人」是指在颁发当前许可证时，在前5年内未持有内华达州房地产许可证的人。「初始许可证」是颁发给首次许可证持有人的第一份许可证。「农村地区」是指距离内华达州人口40,000人或以上的城市超过100英里的任何地区。「学校」包括内华达州高等教育系统的任何机构（或同等认证的大学/学院）以及由内华达州继续教育委员会许可的任何专业学校或学院。

- ✓ 「首次许可证持有人」= 在前5年内未持有内华达州许可证
- ✓ 「农村地区」= 距离内华达州人口40,000人或以上的城市超过100英里
- ✓ 「初始许可证」= 颁发给首次许可证持有人的第一份许可证

11.8 分部对学校的批准

希望提供满足原始执照教育要求课程的学校必须每年向分部（代表委员会）提交规定表格的申请，并支付费用。申请必须包含广泛的信息，包括讲师名单、课程大纲、教科书、带答案的考试，以及75%及格率要求的说明。不符合NSHE「学校」定义的学校必须证明其已获得内华达州高等教育后委员会的许可。

- ✓ 学校批准必须每年向分部申请，并支付相应费用
- ✓ 申请必须说明学生必须获得至少75%的可能分数才能通过课程
- ✓ 不属于NSHE的学校必须证明其已获得内华达州高等教育后委员会的执照

11.9 学校记录保管和续期义务

认可的学校必须在入学后7年内保管每个学生的出勤和认证记录，在营业时间内接受部门检查，并根据要求向转入学生和部门提供记录。学校必须在任何影响认可的重大变更后的15天内通知部门，并必须在每年7月1日前提交续期材料，包括认证、宣誓声明和课程费用。部门可以拒绝不符合要求的学校的续期申请。

- ✓ 学校必须在入学后7年内保管学生的出勤和认证记录
- ✓ 影响认可的重大变更必须在15天内向部门报告
- ✓ 学校续期材料必须在每年7月1日前提交

11.10 函授课程认证规则

当学校通过函授方式提供原始执业课程时，必须要求每个学生在部门指定地点由监考人员现场监考进行闭卷最终考试，除最终考试外还要进行两次进度考试或测验，在任何考试前证明身份，并在规定的最短和最长时间内完成每门课程。只有经批准的学时才能被认证，课程的一部分不满足执照要求。

- ✓ 函授最终考试必须是闭卷且在指定地点由监考人员监考
- ✓ 除最终考试外，还需进行两次进度考试或测验
- ✓ 学生必须在参加任何考试前证明身份

11.11 原始经纪人执照经纪人管理课程

根据NAC 645.437，符合NRS 645.343(2)(e)要求的经纪人管理课程必须获得部门批准，并包含指定的课时：6小时办公室政策/风险管理/独立承包商，3小时商业计划，3小时经纪表格，6小时融资概览，6小时州法律和地方法律，6小时联邦法律，6小时委托人-客户关系，3小时估价/经济学，以及6小时新兴趋势。如果来自NSHE或同等认证机构的课程符合这些最低要求，部门将不经过事先批准而接受。

- ✓ 经纪人管理课程必须获得部门批准并涵盖指定的课时划分
- ✓ 如果NSHE和同等认证机构的课程符合最低课时/科目要求，则不经过事先批准而接受
- ✓ 经纪人管理课程是原始经纪人/经纪人销售员执照申请的独立要求

11.12 执照前课程的接受和不可接受标准

分部必须在学校提供原始执照课程之前批准这些学校，但接受来自NSHE/认证机构的课程（经纪人管理课程除外）以及来自ASA、美国评估师协会或IAAO的至少45小时的评估课程（45小时=评估领域的3个学期学分）。分部不接受旨在为考试做准备的「应急课程」、与房地产活动无关的文书/办公技能课程（打字、商业机器、计算机软件、记忆改善），或广告或心理学方面的商业课程。经纪人管理课程需要课程和学校的双重批准。

- ✓ 为参加考试而设计的「应急课程」不被接受用于原始执照
- ✓ 不接受文书/办公技能、广告和心理学课程
- ✓ 来自ASA、美国评估师协会或IAAO的45+小时评估课程计为3个学期学分

11.13 讲师批准和资格要求

讲师必须获得部门书面批准后才能教授已批准的课程。未经委员会批准，部门不能批准在前5年内受到纪律处分一次以上或在诉讼中被认定违反房地产法的人。符合条件的证书包括学士学位或更高学位加2年全职经验、75小时最近教学经验加3年经验、6年全职经验，或6年课程和经验的组合——加上良好声誉和文件记录。批准被拒可在30天内向委员会提出上诉。

- ✓ 讲师必须获得部门书面批准后才能教授已批准的课程
- ✓ 未经委员会批准，部门不能批准在前5年内受到纪律处分一次以上的人员
- ✓ 讲师批准被拒可在30天内向委员会提出上诉

11.14 课程赞助者的义务和课程批准期限

课程赞助者不得在未要求出席的情况下允许持证人通过考试，必须允许部门审计员参加，在课程发生重大变更后15天内通知部门，并将产品公告限制在每学分1分钟。部门对原始、执照后和继续教育课程的批准有效期为1年。续期申请必须在到期前至少2周提交，否则赞助者必须重新申请原始批准。部门列举了许多撤销或拒绝续期的理由（质量不良、虚假陈述、歧视违规、纪律处分等）。

- ✓ 课程批准自原始批准或续期后有效期为1年
- ✓ 续期申请必须在到期前至少2周提交，否则必须寻求原始批准
- ✓ 赞助者必须在课程发生重大变更后15天内通知部门

11.15 课程/讲师批准撤销及学生学分

当管理员打算撤销对课程或讲师的批准时，必须向赞助商发送通知并说明具体理由；赞助商有30天的回复期限。决定通过挂号信邮寄时，撤销即生效。重要的是，如果批准被撤销，分部仍然会给予在赞助商收到撤销书面通知之前已开始参加课程的任何学生学分。赞助商可在撤销生效之日起30天内向委员会提出申诉。

- ✓ 在收到撤销书面通知之前已开始参加课程的学生仍获得学分
- ✓ 赞助商有30天的时间回应撤销通知，在撤销生效后有30天的时间提出申诉
- ✓ 决定通过挂号信邮寄时，撤销即生效

11.16 获证后课程批准和完成标准

获证后课程批准必须通过分部表格申请，不可追溯批准。赞助商必须证明出席情况、保留4年的记录、确保获批准的讲师主持、要求闭卷监考期末考试且至少获得75%才能通过、核实身份并要求完成整个课程。仅获批准的课时才能获得学分。证书必须包含指定信息，课程材料必须说明内华达州获证后批准、学分时数和赞助商号码。专业组织赞助商不能将出席限制为会员。

- ✓ 获证后课程不授予追溯批准
- ✓ 期末考试必须是闭卷、监考且至少需要75%才能通过
- ✓ 出席记录必须保留至少4年

11.17 资深长期执业持证人的继续教育豁免

根据NAC 645.449，年满65岁或以上且在内华达州持证营业30年或以上的执业者可向部门申请豁免标准36小时继续教育要求。如获批准，销售人员须至少完成12小时继续教育，经纪人/经纪人销售人员至少完成15小时继续教育，所有课程均涉及职业道德、职业操守或法律方面，包括在代理关系、内华达州法律、合同、职业道德（经纪人还包括经纪人管理）各3小时的课程。此豁免不适用于根据NRS 645.6052或645.863规定的许可证相关继续教育。

- ✓ 豁免要求年满65岁或以上，且在内华达州持证营业30年或以上
- ✓ 获得豁免的销售人员仍需12小时继续教育；经纪人需15小时指定科目的继续教育
- ✓ 豁免不免除许可证持有人的许可证相关继续教育义务

11.18 继续教育课程的标准和限制

继续教育课程必须包含改进专业知识并与内华达州法律相关的最新房地产信息。可接受的科目包括道德、立法问题、房地产法律行政、融资、市场评估、经纪管理、物业管理、代理、合同、披露、商业房地产、环境问题和风险降低。不可接受的包括：速成课程、文职/办公室技能、销售促进会议、定向课程和（除非部门有例外）讲师发展课程。该部门批准每天最多7小时的课程而无最终考试，或如果有最终考试则为每天8小时。

- ✓ 该部门批准每天最多7小时的继续教育课程而无最终考试，或有最终考试时为8小时
- ✓ 速成课程、文职技能课程和销售促进会议不符合继续教育资格
- ✓ 可接受的继续教育科目包括道德、代理、合同、披露和风险降低

11.19 继续教育课程批准、记录和名单提交

继续教育课程批准通过部门表格申请，可追溯批准。仅当教室课程至少1小时（或远程教育至少3小时）、出席人数得到认证、记录保存4年、经批准的讲师主持（教室）或使用需要75%的有监督的闭卷期末考试（远程）时，才可获得学分。赞助商必须签发具有指定内容的证书，并在完成后3个工作日内向部门以电子方式提交名单，在5个工作日内更正错误。拒绝可在30天内向委员会上诉。

- ✓ 教室继续教育必须至少1小时；远程教育继续教育必须至少3小时
- ✓ 赞助商必须在3个工作日内以电子方式提交完成名单
- ✓ 继续教育出席/完成记录必须保存至少4年

11.20 与学校相关人员参加考试的限制

根据 NAC 645.442，获批学校的所有者、讲师、附属机构或其他相关人员参加分部房地产考试前，必须首先提交书面声明，说明目的是为了满足执照要求，并签署书面协议同意通过后申请执照。此类学校及其相关人员不得在未获得版权所有者书面批准的情况下，征求过去考试问题的信息或分发/传播考试问题。

- ✓ 学校相关人员只能通过声明意向申请执照和同意通过后提交申请来参加考试
- ✓ 学校未经版权所有者书面批准，不得征求或分发过去的考试问题

11.21 远程教育课程批准要求

NAC 645.443规定远程教育课程必须确保学生主动参与和充分互动，当缺乏持续的音视频讲师接触时使用测试/补救流程，设计使平均学生在批准的课时内完成，并提供技术支持。获批讲师必须在2个工作日内回复学生问题（视为及时）。赞助机构必须保留有签名的学生完成证明和联系记录。该部门考虑课程是否至少3小时、是否需要考试或安全的笔试，以及是否获得认证或来自获认证的机构。

- ✓ 讲师对学生问题的回复在2个工作日内完成则视为及时
- ✓ 课程通常必须至少3小时，并需要有监考或安全的笔试考试
- ✓ 赞助机构必须保留有签名的学生完成证明和学生联系记录

11.22 完成证书和出席要求

学生必须专注于教学指导，避免干扰性或无关活动（包括使用手机/笔记本电脑），以获得证书和被列入参加者名单。如果学生未能满足这些条件，讲师必须拒绝颁发证书，并将其名字从名单中删除。被拒绝的学生可在30天内申请管理员审查；如果指控符合条件，将举行非正式听证会。证书必须包含赞助商和持牌人姓名、执照号码、课程名称/时数、日期、部门课程编号/批准声明、授权签名和通过声明。

- ✓ 讲师必须拒绝向干扰性或不专心的学生颁发证书，并将其从名单中删除
- ✓ 被拒绝的学生可在30天内申请管理员审查
- ✓ 证书必须注明部门课程编号及课程已获得部门批准

CHAPTER 12

Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)

12.1 经纪人对关联执照持有人的监督（NAC 645.600）

每位经纪人必须向关联执照持有人传授房地产/分时度假实践和职业道德的基础知识，并必须监督他们的活动、员工和业务运营。监督需要制定书面政策、规则、程序和系统，以审查和管理交易、文件、记录保管、资金处理、广告以及法律合规性（包括反歧视法）。经纪人必须建立监督系统，可以将行政工作委托给经纪人-销售员，但不能放弃总体责任，可以通过书面、签署、注明日期的协议将执照持有人保留为独立承包商。

- ✓ 经纪人必须传授基础知识和道德准则，并监督执照持有人、员工和业务运营
- ✓ 监督包括交易、文件、记录保管、资金处理、广告以及法律和反歧视合规性的政策
- ✓ 经纪人可以委托给经纪人-销售员，但保留总体监督责任
- ✓ 独立承包商协议必须签署、注明日期并说明监督内容

12.2 确定执业人员不当行为的考虑因素（NAC 645.605）

在根据NRS 645.633(1)(h)确定重大过失/无能或根据NRS 645.633(1)(i)确定欺骗性/欺诈性/不诚实交易时，委员会考虑的因素包括保护公众免受欺诈、查明相关事实、不超越自己的能力范围而不披露、书面披露利益/预期转介费、随时了解法律、对委托人的忠诚和对所有方的公平对待、与所有方签署书面协议并向各方提供副本、以书面形式获得变更、传达重要事实，以及执业人员是否阻碍了部门调查。执业人员不得在未向所有方充分披露的情况下接受来自多方的补偿。

- ✓ 执业人员必须以书面形式披露来自服务提供商的任何利益、转介费或预期补偿
- ✓ 不得在未向所有方充分披露和征得同意的情况下接受来自多方的补偿
- ✓ 必须向各方传达所有合理可确定的重要事实
- ✓ 阻碍调查（延迟提交文件、提供虚假信息、伪造/篡改文件、隐瞒事实）构成不当行为

12.3 广告限制和持证人名称的使用 (NAC 645.610)

需要执照的服务广告不得包含虚假或误导性内容。持证人不得在「业主出售/出租」广告中使用其名称/电话，除非其拥有所有权权益，在这种情况下必须使用「业主-经纪人出售/出租」或「业主-代理人」的措辞。经纪公司名称必须以显著方式显示。持证人不得未经事先书面同意就宣传其他经纪人的独家挂牌房产（挂牌经纪人不能在业主不知情的情况下给予或拒绝该同意）。持证人必须在广告中明显显示其执照号码。特许经营广告必须包含持证人名称，并说明每个办公室独立拥有和运营。「广告」广泛包括印刷、广播、电子、互联网、社交媒体、标志、广告牌、名片和交易文件。

- ✓ 广告不得包含虚假或误导性内容
- ✓ 包含持证人名称的「业主出售」广告需要所有权权益以及「业主-经纪人」/「业主-代理人」的措辞
- ✓ 经纪公司名称必须以显著方式清晰标识
- ✓ 宣传其他经纪人的独家挂牌房产需要事先书面同意
- ✓ 持证人必须在广告中明显显示其执照号码；特许经营广告必须注明每个办公室独立拥有和运营

12.4 不可商品化产权和代理人/委托人身份的披露（NAC 645.635、645.637）

持证人在明知产权不可商品化的情况下，不得销售或提议销售不动产或分时度假权益，除非在买方支付购买价格的任何部分之前向其通知。在涉及持证人作为代理人或委托人的每笔交易中，持证人必须以书面形式向客户和任何未被代理的当事人清楚地披露代理人关系或委托人身份。披露必须尽快进行，但不得晚于签署任何书面文件时，随后在单独的条款中确认，并保存在经纪人的交易文件中。

- ✓ 必须在买方支付购买价格的任何部分之前通知买方不可商品化产权
- ✓ 持证人必须以书面形式向客户和未被代理的当事人披露代理人关系或委托人身份
- ✓ 披露须在签署任何书面文件时进行，单独确认，并保存在经纪人的文件中

12.5 执业人员在交易中的利益披露（NAC 645.640）

执业人员不得为自己、直系亲属、其公司/合伙人或其拥有所有权权益的实体获取、租赁或处置任何房产/分时度假（或权益），除非首先以书面形式披露（1）他们代表自己/相关方行动，以及（2）他们是持证房产经纪人、经纪销售人员或销售人员（活跃或非活跃状态）。如果对此类房产或意图进行广告宣传，执业人员必须在广告中包含此披露。

- ✓ 在为自己、家庭、公司或拥有的实体获取/租赁/处置房产之前需要书面披露
- ✓ 必须披露执业人员身份（活跃或非活跃）为经纪人/经纪销售人员/销售人员
- ✓ 披露必须包含在任何此类交易的广告中

12.6 档案保留期限和文件提交要求（NAC 645.650）

经纪人必须在成交或涉及该房产的最后活动之后至少保留5年的完整房地产交易和物业管理记录，包括未被接受的要约和未完成的交易，除非分部另有指示。销售人员或经纪人-销售人员必须在所有当事人签署文件后的5个日历日内向其经纪人提交文件。

- ✓ 经纪人必须保留完整的交易和物业管理记录至少5年
- ✓ 保留范围包括未被接受的要约和未完成的交易
- ✓ 销售人员/经纪人-销售人员必须在完全执行后的5个日历日内向经纪人提交文件

12.7 交易记录和信托账户规则 (NAC 645.655)

每笔房地产交易必须连续编号或建立索引以供审计。完整记录必须保存在内华达州，并向司法部门审查/审计开放；电子存储的记录需要提供设备访问权限。经纪人必须书面通知记录的确切位置，在通知司法部门之前不得移动记录。任何托管/信托账户不得在没有持证人签名的情况下允许提款（印章不足以代替），销售人员不能是唯一必需的签署人（可与经纪人共同签署）。申请破产的经纪人必须立即终止信托账户，并将资金存入托管账户并提供支付指示。房产管理经纪人必须保持两个独立的房产管理信托账户（一个用于租赁业务，一个用于押金），与其他信托账户分开，每个单位都有一本分类账。信托账户必须在银行对账单后30天内按月对账；允许账户/分类账在一年内连续45天以上保持赤字的，将受到纪律处分。

- ✓ 记录必须保存在内华达州、编号/索引编制，并向司法部门审计开放
- ✓ 不得在没有持证人签名的情况下从信托账户提款；销售人员不能是唯一签署人
- ✓ 房产管理人员必须保持两个独立的信托账户（租赁业务和押金）并为每个单位⊠⊠立分类账
- ✓ 信托账户必须在银行对账单后30天内按月对账；赤字超过一年内连续45天的将受到纪律处分

12.8 押金支付和托管账户利息披露（NAC 645.657、645.660）

持证人代表经纪人或业主-开发商收取押金的，必须在收到全面签订的合同后的1个工作日内将其支付给该经纪人/业主-开发商或指定的托管业务/公司。持证人不得将资金存入持证人或关联人有利益的任何托管业务/公司，除非向所有当事人披露该关联。

- ✓ 收到全面签订的合同后1个工作日内支付押金
- ✓ 必须向所有当事人披露持证人或关联人在所使用托管公司中的任何利益

12.9 禁止虚假对价命名（NAC 645.525）

无论卖方是否披露或同意，执业者不得在任何文件中参与虚假对价的命名。唯一的例外是当对价明显是名义性的时（例如，「10美元及其他有价对价」）。

- ✓ 执业者不得在任何文件中参与虚假对价的命名
- ✓ 仅当对价明显是名义性的时方可例外
- ✓ 卖方的披露或同意不能为违规行为辩解

12.10 独家代理合作与标志放置（NAC 645.535）

合作经纪人不能在未获得挂牌经纪人或代理人同意的情况下邀请其他经纪人合作。除非业主以书面形式授权，否则只有一名经纪人可以在物业上放置出售/出租/租赁/交换标志。在与业主/委托人谈判前需要获得独家经纪人的同意，当独家经纪人为客户服务时，必须与其他经纪人合作，并按照事先约定的基础分享佣金。

- ✓ 除非业主以书面形式授权，否则不得由多于一名经纪人放置标志
- ✓ 在与业主/委托人谈判前必须获得独家经纪人的同意
- ✓ 当独家经纪人为客户利益服务时，必须与其他经纪人合作

12.11 授权与另一经纪人的客户进行谈判（NAC 645.541）

具有独占权限的经纪人（独占代理、独占买方经纪或独占出租/销售权）可以授权另一持证人直接与客户进行谈判，前提是根据NRS 645.635(2)获得书面授权，并使用部门规定的表格。此类谈判或沟通不会在合作持证人与授权经纪人的客户之间产生明示或暗示的代理关系。

- ✓ 需要部门规定表格上的书面授权
- ✓ 经纪人必须应合作持证人的要求向其提供授权副本
- ✓ 根据本授权进行的谈判/沟通不与该客户产生任何代理关系
- ✓ 「谈判」是指沟通/审查要约、反要约或提案的条款，或协助进行此类沟通

12.12 「呈递所有要约」与「独家代理代表」的解释（NAC 645.546）

根据NRS 645.254，「呈递所有要约」包括接受或传递要约/反要约、回答客户关于要约的问题，以及协助准备、沟通或协商要约。根据NRS 645.320，「独家代理代表」指一个经纪人与一个客户之间的代理关系，包括独家代理挂牌协议、独家买方经纪协议或独家销售/租赁权挂牌协议。

- ✓ 「呈递所有要约」包括传递、回答关于要约/反要约的问题和协助协商
- ✓ 「独家代理代表」=一个经纪人与一个客户的关系
- ✓ 包括独家代理、独家买方经纪和独家销售/租赁权挂牌协议

12.13 广告昵称、团队和互联网传播 (NAC 645.6105, 645.611, 645.613)

持证人只有在昵称不会在身份/关联/服务性质上造成实质性误导、不包含数字或空格、不会暗示歧视性做法且符合所有规定的情况下，才可以使用昵称进行广告宣传。「团队」或「小组」术语仅在非法/欺骗性相似商号使用、团队拥有一个以上持证人、所有成员为同一经纪人工作且名称包含至少一名成员的姓名和执业证号的情况下才可使用。通过互联网或电子邮件传播未经请求的房产信息的持证人从事广告业务，必须遵守广告规则；点击接受框不足以建立代理关系（需要具有法律效力的签名）。

- ✓ 昵称不得在实质上造成误导，且不能包含数字或空格
- ✓ 「团队」/「小组」要求拥有一个以上持证人、同一经纪人、以及至少一名成员的姓名和执业证号
- ✓ 通过互联网/电子邮件进行的未经请求的房产营销是广告行为，必须遵守广告规则
- ✓ 点击接受框不能建立代理关系；必须具有法律效力的（适当的）签名

12.14 经纪人招牌和虚拟名称要求（NAC 645.615, 645.620）

经纪人必需的招牌（NRS 645.560）必须从最近的公共人行道、街道或高速公路清晰可见；如果位于办公楼、酒店或公寓内，必须出现在楼宇目录或建筑外部入口处。经纪人应要求提供招牌照片。经纪人只有在遵守NRS第602章并向本部门提交由县书记官员证明的证书副本后，才能以虚拟名称经营。虚拟名称的任何变更或采用必须在10天内提交。经纪人每个执照只能使用一个名称。

- ✓ 经纪人招牌必须从最近的公共人行道、街道或高速公路清晰可见
- ✓ 虚拟名称需要遵守第602章并向本部门提交证明的证书
- ✓ 虚拟名称的变更必须在10天内提交
- ✓ 经纪人每个执照只能使用一个名称

12.15 办公室地点和及时提交要约（NAC 645.627、645.630）

经纪人必须建立一个易于公众进入且符合当地分区要求的办公室；家庭办公室或共用办公室需要为房地产业务配置单独的房间。持证人必须及时向卖方提交每份真实要约（包含所有条款），并及时向买方和卖方提交每份要约接受或反要约的副本。

- ✓ 经纪人办公室必须易于公众进入且符合当地分区要求；家庭或共用办公室需要为房地产业务配置单独的房间
- ✓ 每份真实要约（包含所有条款）必须及时提交给卖方
- ✓ 每份要约接受或反要约的副本必须及时提交给买方和卖方

12.16 被拒绝的要约/反要约通知 (NAC 645.632)

如果卖方在合理时间内没有接受要约，代表卖方的经纪人必须向买方（或买方的代理人）提供由卖方签署的书面通知，说明该要约未被接受。相反，如果买方在合理时间内没有接受反要约，代表买方的经纪人必须向卖方提供由买方签署的书面通知，说明反要约未被接受。

- ✓ 当要约未被接受时，卖方的经纪人必须向买方提供由卖方签署的书面通知
- ✓ 当反要约未被接受时，买方的经纪人必须向卖方提供由买方签署的书面通知
- ✓ 在没有接受的合理时间期限后，需要发送通知

12.17 配合分部检查和审计（NAC 645.645、645.670）

根据要求，经纪人必须向分部提供文件和许可以进行全面检查和审计，包括根据NRS 645.310和645.313的金钱账户；许可可以采用分部表格形式，释放银行/持有人的责任。分部检查可能涵盖办公地址、招牌、存款程序、信托记录、索引/编号系统、广告、现行法规/条例的可用性以及第119/119A章下的开发商关联。

- ✓ 经纪人必须根据要求提供文件和许可，进行包括金钱账户在内的全面检查/审计
- ✓ 许可表格释放银行/持有人对披露的责任
- ✓ 检查涵盖招牌、存款程序、信托记录、索引、广告和法规可用性

12.18 经纪人长期缺席业务（NAC 645.665）

办公室内的独有经纪人不得缺席30天或以上，除非他们停用执照或提前通知局。对于30天或以上的缺席，经纪人必须按照NAC 645.178指定办公室经理，或事先做出局批准的其他安排。不遵守是暂停的理由。

- ✓ 独有经纪人不得缺席30天或以上，除非停用执照或提前通知局
- ✓ 30天或以上缺席需要指定办公室经理或局批准的安排
- ✓ 不遵守是暂停的理由

12.19 预付费协议和租赁列表义务（NAC 645.675、645.678）

每份预付费协议必须以书面形式存在，描述服务内容，说明总费用及支付时间，不保证结果，指定完全履行日期，不暗示买方立即可得，如果服务未得到实质性/重要性提供，则提供全额退款。为诱导签署而做出的口头陈述被纳入协议。经营租赁列表机构的经纪人在收取预付费前必须获得业主批准，如果服务未被实质性收到，必须提供全额退款，必须以书面形式告知客户服务期限，初始期间内不收取额外费用。

- ✓ 预付费协议必须以书面形式存在，描述服务，说明费用/支付日期，且不保证结果
- ✓ 如果服务未被实质性/重要性提供，必须提供全额退款
- ✓ 为诱导签署而做出的口头陈述被纳入协议
- ✓ 租赁列表经纪人需要获得业主批准后才能刊登广告，并必须以书面形式披露服务期限

12.20 投诉表格、调查和管理员行动（NAC 645.680）

部门准备了标准的市民投诉表格/宣誓书。在收到投诉或调查请求时，管理员任命工作人员调查员检查违反第113、116、119、119A、119B、645、645C或645D章节或其规则的行为；调查范围不必限于投诉事项。执业人员必须向调查员披露所有相关事实和文件。审查书面报告后，管理员可以驳回申请、施加行政罚款、协商和解/处罚、建立咨询委员会（如执业人员同意非正式会议）或根据NAC 645.810安排听证会。

- ✓ 执业人员必须向部门调查员披露所有相关事实和文件
- ✓ 调查范围不必限于投诉中所述的事项
- ✓ 管理员可以驳回申请、施加罚款、协商、建立咨询委员会或安排听证会

12.21 关于部门通知中的缺陷纠正 (NAC 645.690)

部门可授予持证人最多10天的时间来纠正涉及广告、营业地点、办公室运营或经纪人标识的缺陷。寄送给持证人的通知必须说明缺陷/违规情况、建议措施和纠正截止日期。不遵守该通知是暂停或撤销执照的理由。当纠正工作实际需要更多时间时，部门可授予确定时限的延期。

- ✓ 部门可授予最多10天的时间来纠正广告、地点、办公室或标识方面的缺陷
- ✓ 通知必须说明缺陷、建议措施和纠正截止日期
- ✓ 不遵守是暂停或撤销执照的理由

12.22 行政罚款时间表（NAC 645.695）

管理员可以按照每次违规的规定最高限额征收行政罚款。示例：NRS 645.252 = 500美元；NRS 645.310(4)-(6) = 1,000美元；NRS 645.530 = 每份执照100美元；NRS 645.633(i)（欺骗性/欺诈交易）= 1,000美元；NAC 645.650和645.655（记录保持/信托账户）= 1,000美元；NAC 645.610/620/627/632/637/640/645 = 各500美元；NAC 645.855 = 2,000美元。罚款因具体违反的条款而异。

- ✓ 行政罚款限制为按每条被违反的条款规定的金额
- ✓ 信托账户和记录保持违规（NAC 645.650、645.655）的罚款可高达1,000美元
- ✓ 欺骗性/欺诈交易（NRS 645.633(i)）罚款可高达1,000美元；NAC 645.855罚款可高达2,000美元

12.23 买方独家经纪人补偿条款（NAC 645.551）

买方独家经纪协议可以授权经纪人从卖方/出租人或其经纪人处获得补偿，并可规定如果财产完全通过买方/承租人自身努力购买或租赁，买方/承租人不需要补偿经纪人。

- ✓ 协议可授权经纪人从卖方/出租人或其经纪人处获得补偿
- ✓ 可规定如果财产完全通过买方/承租人自身努力获得，买方/承租人无需支付费用

CHAPTER 13

Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)

13.1 房产管理许可证更新

如果持证人随房地产执照更新申请一并提交更新请求、40 美元的更新费用和 9 小时房产管理继续教育文件，该部门可以更新房产管理许可证。更新自执照更新申请提交或费用缴纳之日起生效（以较晚者为准）；该许可证在持证人执照到期同日失效。

- ✓ 更新需要与执照更新一并提交的请求、40 美元的更新费用和 9 小时的房产管理培训
- ✓ 房产管理许可证在持证人房地产执照到期同日失效

13.2 业主开发商登记要求

业主开发商必须为其打算销售的每个已记录的细分地块从分部获得单独的登记。在该细分地块中出售地块或住宅之前，必须进行登记。

- ✓ 业主开发商必须为其打算销售的每个已记录的细分地块获得登记（NAC 645.700）
- ✓ 在出售细分地块之前，必须进行登记

13.3 业主-开发商注册不是执照

业主-开发商的注册不构成执照。申请人在广告或向潜在购买者的口头陈述中不得使用「持证」一词，但「持证承包商」是允许的。业主-开发商不提供非活跃状态。

- ✓ 业主-开发商注册不是执照；申请人不能在广告或陈述中使用「持证」一词
- ✓ 「持证承包商」一词是允许的
- ✓ 业主-开发商不提供非活跃状态
- ✓ 必须在每个销售办公室保留一份注册信函副本

13.4 业主-开发商变更通知

每个业主-开发商必须在任何名称、地址或影响业主-开发商或其受雇的任何持证经纪人-销售人员/销售人员的地位发生变更后的10天内向部门提供书面通知，提交部门表格并缴纳相应费用，并必须通知部门其持证人使用的销售办公室地址。

- ✓ 必须在10天内向部门提交关于任何名称、地址或地位变更的书面通知，使用部门表格并缴纳相应费用
- ✓ 业主-开发商必须通知部门其经纪人-销售人员或销售人员使用的销售办公室地址

13.5 登记的撤销和失效

当业主-开发商未能聘用持证经纪人-销售员或销售员时，其登记被撤销。登记自颁发之日起有效期为1年，可通过支付费用并提交表格每年续期（续期次数无限制）。如未续期，其雇用的所有续期销售员的执照立即变为非活跃状态。如登记被取消/暂停/撤销，业主-开发商必须立即停止活动，并将所有员工执照交付给该部门。

- ✓ 登记自颁发之日起有效期为1年；可每年续期，续期次数无限制
- ✓ 当业主-开发商未能聘用持证经纪人-销售员或销售员时，登记被撤销
- ✓ 如业主-开发商未能续期，其雇用的所有续期销售员的执照立即变为非活跃状态
- ✓ 如登记被取消、暂停或撤销，业主-开发商必须立即停止活动，并将所有员工执照交付给该部门

13.6 业主开发商执照持有人的限制

与业主开发商相关联的执照持有人只能销售/租赁/出租（或提议/谈判）该业主开发商的注册开发项目，不能从事 NRS 645.030 中列出的任何其他活动。由业主开发商雇用的执照持有人不能同时与房地产经纪人相关联，为业主开发商工作的经纪人必须更改身份为经纪人销售人员。员工不得以自己的名义做广告（标志/广告牌），除非在雇主办公室内，且员工的名字不得在业主开发商的标志上占主导地位。

- ✓ 业主开发商的执照持有人只能处理注册开发项目，不能从事 NRS 645.030 中列出的任何其他活动
- ✓ 由业主开发商雇用的执照持有人不能同时与房地产经纪人相关联
- ✓ 为业主开发商工作的经纪人必须更改身份为经纪人销售人员
- ✓ 员工以自己名义做广告被禁止，除非位于雇主办公室内，且员工名字不得在业主开发商标志上占主导地位

13.7 物业管理24小时指导中的必修科目

24小时的课堂教学必须包含指定的科目模块：4小时的合同/租赁/租赁申请/FCRA/FDCPA；3小时的信托账户记账和部门报告；1小时的计算机化簿记；2小时的内华达州物业管理法律；3小时的必需披露信息（包括NRS 645.252和环境相关内容）；5小时的ADA、住宅房东与租户法（第118A章）、内华达州公平住房法（第118章）以及性别歧视/性骚扰法律；1小时的经纪人责任/监管；2小时的风险管理；以及3小时的商业物业管理。第（d）、（e）和（f）段落中的小时数必须在获得认证的内华达州教育机构完成。

- ✓ 24小时包括固定模块：4小时（合同/FCRA/FDCPA）、3小时（信托账户）、1小时（簿记）、2小时（内华达州物业管理法）、3小时（披露信息）、5小时（ADA/房东与租户关系/公平住房/歧视）、1小时（经纪人责任）、2小时（风险管理）、3小时（商业物业管理）
- ✓ 披露信息、内华达州法律和公平住房/ADA模块（第d、e、f段落）必须在获得认证的内华达州教育机构完成
- ✓ 部门可以接受全国公认或认证的课程来满足第（a）、（b）、（c）、（g）、（h）和（i）段落的要求

13.8 指定房产管理人申请人的附加要求

代表合伙企业、公司、LLC或独资经营者从事房产管理的指定人员（根据NRS 645.6054）必须是经纪人或经纪人销售员，并在申请前4年内拥有2年的全职主动经验。

- ✓ 实体的指定房产管理人必须是经纪人或经纪人销售员
- ✓ 被指定人必须在申请前4年内拥有2年的全职主动经验

13.9 指定物业经理的终止

如果指定许可证持有人与实体解除关联，该实体不得从事物业管理，除非在30天内指定替代者。经纪人必须在指定人离职后5天内要求提供银行对账单，并提交前30天的信托账户对账；对账单应在离职后15天内或月末（以较晚者为准）提交。管理员可因实体无法控制的严重困难而授予书面延期。

- ✓ 必须在30天内指定替代物业经理，否则实体必须停止物业管理业务
- ✓ 经纪人必须在5天内要求提供银行对账单，并在离职后15天内提交30天信托账户对账（或在月末前提交，以较晚者为准）
- ✓ 管理员仅在实体无法控制的严重困难情况下才可授予书面延期

13.10 业主开发商登记申请

申请必须由业主开发商（如为合伙或公司，则由合伙人或主要高管）完成，向分部办公室提交，并附带由执法机构或授权机构采集的指纹卡。申请人必须提供逮捕/定罪历史、商业历史、来自已记录地图的财产法律描述、销售办公室位置、财务状况和破产历史。申请必须包括申请人的宣誓声明、对业主开发商责任的理解、原始不可退款费用，以及（对于合伙或公司）认证的合伙协议或公司章程，加上NRS 119.120豁免通知、营业执照、雇用销售人员的授权和虚拟名称证书的副本。

- ✓ 申请必须附带指纹卡；如果请求进行犯罪记录搜索，则分部收到信息后申请才完整
- ✓ 合伙或公司申请必须由合伙人或主要高管完成，并提交认证的合伙协议或公司章程
- ✓ 原始登记费在业主开发商登记后不可退款
- ✓ 扩大现有登记地理范围的申请必须使用分部表格，提供与原始申请相同的信息，并包括适当的费用

13.11 业主开发商记录和销售限制

注册业主开发商细分地产中任何单户住宅销售的所有记录必须保存在主营业地址，供部门检查，副本按要求发送。业主开发商只能销售包含已销售单户住宅的地块，或地块上将建造单户住宅并与地块销售采用相同协议购买的地块。

- ✓ 销售记录必须保存在主营业地址并供部门检查
- ✓ 业主开发商只能销售包含已销售单户住宅的地块，或地块上将建造单户住宅并与地块销售采用相同协议购买的地块

13.12 针对业主开发商的纪律处分

委员会可以对违反NRS第113、116、119、119A、645、645C或645D章节或其规章的业主开发商处以罚款、撤销或暂停其注册（或将罚款与撤销/暂停相结合）。如果管理员认为自原始申请以来业主开发商的财务状况发生了重大变化，管理员必须进行调查，如果发现业主开发商在财务上无法继续经营业务，必须提出撤销注册的申诉。

- ✓ 委员会可以因违反NRS第113、116、119、119A、645、645C或645D章节而对业主开发商处以罚款和/或撤销/暂停其注册
- ✓ 如果怀疑财务状况发生重大变化，管理员必须进行调查，如果业主开发商在财务上无能力维持业务，则必须提出撤销申诉

CHAPTER 14

Proceedings before the Commission

14.1 信托账户对账提交要求

维持信托账户的房地产经纪人必须每年向部门提交对账单，显示每个信托账户的对账情况。对账单必须在执照过期日期前提交，并且必须涵盖执照过期月份之前紧接着的日历月份。不需要提交对账单的经纪人必须每年提交声明表，向部门说明这一事实。

- ✓ 经纪人必须在执照过期日期前每年向部门提交信托账户对账单
- ✓ 对账单必须包括执照过期月份之前紧接着的日历月份
- ✓ 不需要对账的经纪人必须在执照过期日期前每年提交声明表
- ✓ 违反对账或声明要求会导致经纪人根据NAC 645.695受到行政罚款

14.2 物业管理信托账户记录的保留

从事物业管理或与从事物业管理的物业经理关联的经纪人必须保留每个物业管理信托账户的完整会计记录，至少保留5年，直到涉及该账户的最后一项活动之后。如果记录由计算机保存，则必须在同一5年期间在计算机光盘上保留额外副本。

- ✓ 物业管理信托账户记录必须在涉及该账户的最后一项活动之后至少保留5年
- ✓ 如果由计算机维护，必须在同一5年期间在计算机光盘上保留额外副本
- ✓ 这适用于从事物业管理或与从事物业管理的物业经理关联的经纪人

14.3 房地产经纪人-销售员签署信托账户支票

持有财产管理许可证的房地产经纪人-销售员可以在信托账户上单独签署支票，无需雇用经纪人的签名，但前提是经纪人-销售员已获得经纪人的书面授权。橡皮图章签名不符合此目的的有效签名条件。

- ✓ 经纪人-销售员必须持有财产管理许可证，并获得经纪人的书面授权才能单独签署信托账户支票
- ✓ 通过橡皮图章应用的签名不构成本条款下的有效签名

14.4 听证会程序和主持人职责

在委员会听证会上，主持人必须确认传唤的人员和证据到场、对报告员和证人进行宣誓、核实投诉和答辩已提交、听取初步动议，并指示部门提交其案件。部门不得在听证会前向委员会提交证据，除投诉和答辩外。证据在被采纳前必须标注用于识别。

- ✓ 主持人对报告员和所有作证证人进行宣誓
- ✓ 部门不得在听证会前提交证据，除投诉和答辩外
- ✓ 证据必须首先标注用于识别，可在诉讼程序的任何阶段采纳
- ✓ 被申请人可对部门证人进行质证，部门可对被申请人证人进行质证
- ✓ 委员会可以放弃本条款的任何规定以加快诉讼程序或确保公平

14.5 违约和决定日期

如果被告人收到听证会通知，但未在NRS 645.685规定的时间内提交答辩，则可以作出被告人违约的决定，并根据投诉指控发出决定。NRS 645.760规定的决定日期是指书面决定由专员签署或向委员会提交之日，以较晚者为准。

- ✓ 如果被告人在收到通知后未及时提交答辩，可以作出被告人违约的决定，并根据投诉发出决定
- ✓ 决定日期是指书面决定被签署或提交之日，以较晚者为准

14.6 复审请愿程序

持证人可在收到决定后10天内向委员会提交复审请愿书。请愿书必须具体说明被忽视或误解的法律或事实要点，并包含所有支持性论证，且不得超过10页。不允许进行口头辩论。除非有命令，否则请愿书不暂停该决定。提交复审请愿书不会停止向地区法院提起上诉的30天期限。

- ✓ 持证人必须在收到决定后10天内提交复审请愿书
- ✓ 复审请愿书不得超过10页，且不允许进行口头辩论
- ✓ 复审的理由包括程序违法、意外或惊讶、新发现的证据或在听证会上提出异议的法律错误
- ✓ 提交复审请愿书不会停止向地区法院提起上诉的30天期限

14.7 被申请人提交证据文件

在委员会听证会举行前至少5个工作日，被申请人必须向部门提供所有合理可得且预计将用于支持其主张的文件副本，并必须及时补充。在听证会上，被申请人必须为每份待认可的文件提供10份副本。被申请人未能按要求提供所需文件，委员会可将其排除。

- ✓ 被申请人必须在听证会前至少5个工作日向部门提供预期文件的副本
- ✓ 被申请人必须在听证会时为每份待认可的文件提供10份副本
- ✓ 委员会可以排除被申请人未按要求提供的文件

14.8 委员会听证会的延期

持证人或部门可以因正当理由以书面请愿书申请延期听证会，或经双方协议延期。延期只有在出于诚实意图且不仅仅是为了拖延时才会被批准。听证前延期请求必须送交委员会，若秘书无法获得，由主席或副主席审查决定。

- ✓ 延期需要正当理由，且必须出于诚实意图，不能仅仅是为了拖延程序
- ✓ 听证前延期请求必须送交委员会，由秘书、主席或副主席做出决定

14.9 投诉的修改或撤回

投诉可以随时修改。如果修改在实质上改变了投诉内容，或被投诉人无法及时准备，委员会将同意延期。投诉可以在听证会开始之前随时撤回。

- ✓ 投诉可以随时修改，也可以在听证会开始前随时撤回
- ✓ 如果修改在实质上改变了投诉内容或妨碍及时准备，将批准延期

14.10 委员会前的动议

除非在听证会期间提出，否则所有动议必须以书面形式提出，并在动议听证会前至少10个工作日内送达对方当事人和委员会。对方当事人可在7个工作日内提交书面答辩；在听证会前少于3个工作日提交的答辩需获得委员会基于正当理由的许可。委员会可要求进行口头论证或提交补充证据。

- ✓ 书面动议必须在动议听证会前至少10个工作日内送达对方当事人和委员会
- ✓ 对方当事人可在7个工作日内答辩；迟交答辩需获得委员会基于正当理由的许可

14.11 证据规则和诉讼程序的非正式性

委员会和部门工作人员不受证据技术规则的约束，程序非正式性不能使任何命令或决定失效。法院证据规则通常被遵循，但可以放宽以帮助查明事实。所有证据必须是实质性的和相关的。委员会可以排除不可采纳的、不合格的、重复的或无关的证据。在提供证据时，反对方必须简要陈述理由。

- ✓ 委员会不受证据技术规则的约束，可以放宽法院规则以帮助查明事实
- ✓ 提供的所有证据必须与听证会的争议问题有实质性和关联性
- ✓ 反对的当事人必须在提供证据时陈述理由；委员会可以记录、驳回或接受证据，但保留稍后做出裁定的权利

CHAPTER 15

Education, Research and Recovery Fund; advisory committee

15.1 参加房地产委员会会议的继续教育学分

根据内华达州行政法规645.467，执业者可以通过参加房地产委员会的会议获得继续教育学分。学分有上限，并受到与会议类型、时间长度和出席证明相关的特定条件的限制。部分出席可根据部门的自由裁量权获得部分学分。

- ✓ 参加委员会会议所获学分在一个执业期内不得超过6小时
- ✓ 该会议不得是因纪律处分原因而执业者作为当事人参加的听证会
- ✓ 会议必须至少持续3小时才符合条件
- ✓ 部门代表委员会必须证明执业者的出席情况
- ✓ 对于部分出席，部门可以判断执业者获得多少小时的学分（如果有的话）

15.2 基金申请前的被判债务人审查

当某人提交针对房地产教育、研究和赔偿基金的申请时，管理员必须确保进行了合理的搜索以查找被判债务人的资产。管理员要求法院命令申请人证明其根据内华达州修订法案（NRS）第21.270至21.340条对被判债务人进行了审查，但有例外情况。

- ✓ 申请人必须证明其根据NRS第21.270至21.340条对被判债务人进行了审查
- ✓ 如果被判债务人在经过合理勤勉后无法在该司法管辖区内被找到，则审查要求被豁免
- ✓ 如果被判债务人已提交破产申请，则该要求被豁免
- ✓ 如果存在不要求进行审查的正当理由，则该要求被豁免

15.3 未支付实际损害赔偿的含义

关于恢复基金的索赔，管理员根据NRS 645.844对「未支付实际损害赔偿」进行狭义解释。与判决相关的某些费用被排除在基金支付范围外。

- ✓ 「未支付实际损害赔偿」不包括律师费
- ✓ 「未支付实际损害赔偿」不包括判决前利息
- ✓ 「未支付实际损害赔偿」不包括与判决相关的诉讼费用

15.4 对基金索赔的和解

根据NRS 645.845，管理人可以通过与法院的协议和联合申请对恢复基金的索赔进行和解。提交前，管理人必须向申请人提供关于代理和法律咨询的具体书面警告。

- ✓ 管理人必须以书面形式通知申请人，司局不代表申请人的利益
- ✓ 管理人必须以书面形式通知申请人就和解问题寻求独立的法律咨询
- ✓ 管理人必须和解任何索赔，并在已同意或向申请人支付和解款的情况下为任何基金诉讼进行辩护，包括第三方和解

15.5 咨询委员会的建立及成员组成

委员会或主管可以建立咨询委员会以协助事务处理、评估教育课程或审查调查。成员必须符合委员会的资格要求，无偿服务，但可获得每日津贴和差旅费。

- ✓ 委员会可为其认为适当的事务建立咨询委员会；主管可建立咨询委员会以评估教育课程或审查调查
- ✓ 委员会成员必须符合NRS 645.090第3小节规定的委员会任职资格
- ✓ 主管任命三名人员，其中至少一名为现任或前任委员会成员，该人员也担任主席
- ✓ 成员在司的意愿下无偿服务，但可获得每日津贴和差旅费
- ✓ 成员必须回避任何作为委员会成员被禁止参与的诉讼程序

15.6 顾问委员会对调查的审查

协助管理官员的顾问委员会审查调查报告以确定可能的原因，举行非正式会议，并与许可持有人合作提出解决方案建议。根据接受情况，可以通过书面协议施加纪律处分，或者可能安排听证会。

- ✓ 委员会审查调查员的报告，以确定是否存在违反NRS第113、116、119、119A、119B、645、645C或645D章或其条例的可能原因
- ✓ 如果管理官员和许可持有人都接受该建议，则订立书面协议，并可施加NRS 645.630授权的纪律处分
- ✓ 如果任何一方拒绝该建议，管理官员应根据NAC 645.810安排听证会或协商以委员会批准为条件的解决方案
- ✓ 当施加纪律处分时，管理官员必须向委员会提交事实摘要和纪律措施的书面说明

15.7 恢复基金年度预算

在每个财政年度的第一次会议之前，委员会为不动产教育、研究和恢复基金的年度支出分配编制预算。该基金资金支持研究、教育课程和教育计划。

- ✓ 必须在每个财政年度的第一次会议之前编制预算
- ✓ 该基金为研究、教育课程和教育计划分配资金

15.8 咨询委员会前的非正式会议程序

当咨询委员会审查调查时，管理局应安排非正式会议，并向相关方提供书面通知。委员会可以要求具有相关信息的人员出席。

- ✓ 管理局必须向每位委员会成员、被调查的持证人和每位被要求的证人以书面形式通知会议的时间和地点
- ✓ 咨询委员会可以要求任何被认为拥有与该事项相关信息的人员出席

CHAPTER 16

Permit to engage in business as business broker

16.1 经纪人参加纪律听证会

当持证房地产销售员或经纪人-销售员被指控违反NRS第645章或其规章制度时，某些经纪人必须在委员会前参加纪律听证会。这确保了监管经纪人对其关联的持证人员负责。

- ✓ 与持证人员在涉嫌违规时所关联的主要经纪人必须参加纪律听证会
- ✓ 持证人员目前所关联的经纪人也必须参加委员会前的纪律听证会

16.2 当事人未出席听证会

如果当事人未在获得或请求的延期情况下出席委员会听证会，在给予适当通知的情况下，委员会可以在该当事人缺席的情况下继续进行，并可以根据现有证据解决该事项。

- ✓ 经司法部提交证明并经委员会确认已给予适当通知后，委员会可以在缺席当事人的情况下继续进行
- ✓ 如果被告人未出席或未回复通知，投诉中的指控可被视为属实

16.3 商业经纪人许可证定义

根据商业经纪人许可证条款（NAC 645.901 至 645.919），关键术语的定义如下。「申请人」是指申请许可证的持证人；「许可证」指不动产经纪人、经纪人销售员或销售员许可证；「许可」是指从事商业经纪人业务的许可；「商业经纪人」具有 NRS 645.0075 中的含义。

- ✓ 「申请人」是指申请许可证的持证人
- ✓ 「许可」是指从事商业经纪人业务的许可，「许可证」指不动产经纪人、经纪人销售员或销售员许可证

16.4 作为业务经纪人从事经营的解释

委员会将「以业务经纪人身份从事经营」解释为包括买卖、交换、期权、购买、谈判、挂牌或招揽任何已向美国国税局报告的业务、其资产或所有权权益的购买者。它不包括涉及房地产和相关业务的交易，其中超过50%的总收入来自房地产的使用。

- ✓ 包括收入/支出已在1040表、1065表、1120表或1120S表上向国税局报告的任何业务交易，除非50%或以上的申报总收益（不含净资本收益）来自8825表上的房地产租赁
- ✓ 不包括与相关业务相关的房地产，如果相关业务的总收入50%或以上直接来自房地产的使用（例如仓储设施、酒店、汽车旅馆、牧场）

16.5 商业经纪许可证所需的24小时课堂教学

商业经纪许可证所需的24小时课堂教学分为特定的课时分配，涵盖财务报表、估值、购买/销售考虑因素和专业实践。

- ✓ 必须包括财务报表8小时、商业估值6小时、购买报价和销售考虑6小时，以及商业经纪和专业实践4小时
- ✓ 如果课程来自国家认可或认证的组织，且其完成可使申请人有资格从事商业经纪，部门可接受该课程

16.6 商业经纪人许可证过期和更新

商业经纪人许可证与持证人的房地产许可证挂钩。许可证随房地产许可证过期，并在许可证更新时同时更新，需缴纳费用并提交继续教育文件。

- ✓ 许可证的过期日期与持证人的房地产许可证相同
- ✓ 更新需提交与许可证更新申请一同提交的请求、40 美元的更新费用，以及根据 NRS 645.863 完成的继续教育文件

16.7 主动交回执照以代替纪律处分

委员会有权裁量权接受持证人主动交回执照，而不是采取其他纪律处分措施。

- ✓ 委员会可以接受主动交回执照、许可证、登记证或证书
- ✓ 主动交回可以被接受作为替代根据《内华达州修订法典》第645章实施任何其他纪律处分措施

16.8 纪律处分行动或申请拒绝的报告

委员会可以向各个外部和内部机构报告针对执业者的纪律处分行动或申请拒绝情况。

- ✓ 报告可以提交至任何记录针对执业者纪律处分行动的全国资料库
- ✓ 报告可以提交至任何其他州的房地产执业监管机构及内华达州的任何其他机构或委员会

16.9 许可证续期生效日期

商业经纪人许可证的续期根据与许可证续期相关的两个触发事件中较晚者的日期生效。

- ✓ 续期在申请人提交许可证续期申请或支付许可证和许可证的续期费用（以较晚者为准）之日起生效
- ✓ 续期与基础房地产许可证续期相关联并相协调

16.10 商业经纪课程批准

满足商业经纪人许可证教育要求的课程必须获得批准，教育机构必须根据部门规定的程序申请批准。

- ✓ 商业经纪课程必须由部门代表委员会批准，申请人才能获得许可证颁发或更新的学分
- ✓ 教育机构必须根据NAC 645.400至645.467中的程序申请批准以提供此类课程

CHAPTER 17

Supplement: Property Condition Disclosure

17.1 卖方房产披露表（内华达州法典 113.100-113.150）

住宅物业（1-4 套单位）的卖方必须填写由房地产部门规定的卖方房产披露表，并在转让前至少 10 天将其交付给买方，披露卖方知道的所有缺陷（内华达州法典 113.130）。如果卖方在关闭前了解到新的缺陷或已披露的缺陷发生变化，必须尽快提供修订披露；买方在收到修订披露后有 4 个工作日的时间撤销，除非卖方书面同意修复。如果表格从未交付，买方可在转让前随时撤销，无需罚款。未被告知已知缺陷的买方可获得三倍损害赔偿、律师费和诉讼费（内华达州法典 113.150）；诉讼必须在发现后 1 年内或转让/占用后 2 年内提起，以较晚者为准。买方只有通过签署和公证的书面弃权书才能放弃披露；法院命令、止赎或受托人出售的转让，以及共有人或配偶之间的转让免除表格要求。资料来源：内华达州法典第 113.100-113.150 条

- ✓ 披露表必须在住宅物业转让前至少 10 天交付
- ✓ 买方在收到新缺陷或缺陷变化的修订披露后，有 4 个工作日的时间撤销
- ✓ 如果未交付表格，买方可在转让前随时撤销
- ✓ 未披露已知缺陷：三倍损害赔偿加律师费；从发现之日起 1 年或从转让/占用之日起 2 年内提起诉讼
- ✓ 买方的弃权仅在书面、签署和公证的情况下有效

CHAPTER 18

Supplement: Condominium/HOA

18.1 共同利益社区转售套件和房屋业主协会留置权（NRS 116）

在共同利益社区内的单位转售前，卖方必须向买方提供协会的转售套件，其中包含宣言、章程、规则、当前评估和未付款项的说明、当前预算、储备研究摘要和部门的信息声明（NRS 116.4109）。买方可以在收到转售套件后的5个日历日内以书面通知取消购买协议，或在成交前（以较早者为准）；协会对该套件的收费上限由委员会条例规定（验证当前金额）。开发商销售新单位必须提交公开募股声明，买方同样有5个日历日的取消期限（NRS 116.4103, 116.4108）。协会评估是对该单位的留置权，最多9个月的常规评估在第一份信托契约前具有优先权（NRS 116.3116）。社区经理必须持有NRS 116A下的证书，纠纷由监察员和共同利益社区委员会处理。来源：Nev. Rev. Stat. § § 116.3116, 116.4103-116.4109

- ✓ 卖方必须在单位转售前提供房屋业主协会转售套件
- ✓ 买方可在收到转售套件或公开募股声明后5个日历日内取消
- ✓ 房屋业主协会超级优先留置权涵盖第一抵押贷款前最多9个月的常规评估
- ✓ 社区经理需要在NRS 116A下获得证书
- ✓ 购买者必须收到部门关于购买房屋业主协会房产的信息声明

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant

19.1 住宅房东-租户法：押金、进入、租金增加（NRS 118A）

根据NRS 118A.242，房东不能要求超过3个月租金的安全押金（包括任何不可退还的清洁费），并必须在租期结束后30天内连同逐项扣除说明返还押金；租户可以用保证金替代。房东必须在进入该单位前至少提前24小时通知，紧急情况除外（NRS 118A.330）。一个月或更长期限的定期租赁租金只能在至少60天书面通知后增加（NRS 118A.300）；逾期费不得超过定期租金的5%（NRS 118A.210）。房东必须保持房屋处于可居住状态（NRS 118A.290），并向租户提供书面租赁协议和所需披露的签署副本（NRS 118A.200）。内华达州没有租金管制法规。来源：Nev. Rev. Stat. ch. 118A

- ✓ 安全押金最高为3个月租金
- ✓ 押金和逐项说明必须在租期结束后30天内退还
- ✓ 房东进入需要24小时通知，紧急情况除外
- ✓ 一个月或更长期限租赁的租金增加需要60天书面通知
- ✓ 逾期费用限制为定期租金的5%

19.2 驱逐摘要及租赁终止通知（NRS 40.251-40.2516）

定期租赁通过书面通知终止：按月租赁30天，按周租赁7天（NRS 40.251）；60岁或以上或有残疾的租户可请求额外30天。对于租金未付，房东发出支付或退出通知，给予租户7个司法日（NRS 40.2512，2019年修订）。其他违约需要5天的改正或退出通知（NRS 40.2516），骚扰或非法活动需要3天通知（NRS 40.2514）。驱逐通过地方法院进行；房东的自助驱逐、停止公用事业或锁门被禁止（NRS 118A.390），租户可以要求赔偿损害。资料来源：Nev. Rev. Stat. §§ 40.251-40.2516, 118A.390

- ✓ 按月租赁终止需要30天通知；按周租赁需要7天
- ✓ 租金未付：支付或退出通知为7个司法日
- ✓ 租赁违约：5天改正或退出通知；骚扰：3天通知
- ✓ 自助驱逐和锁门是非法的；驱逐通过地方法院进行
- ✓ 60岁或以上或有残疾的租户可以在无理由通知上请求额外30天

CHAPTER 20

Supplement: Transfer Tax and Recording

20.1 不动产转让税和价值声明（NRS 375）

内华达州对每份契约征收不动产转让税，当价值超过100美元时，按全州统一的每500美元或其不足部分1.95美元计算（NRS 375.020、375.023）；人口较多的县添加本地增额，因此在克拉克县的综合税率为每500美元2.55美元，在瓦肖县为每500美元2.05美元。买方和卖方承担连带责任，但按惯例通常由卖方支付。在契约登记时，必须向县记录官办公室提交价值声明（NRS 375.060）。根据NRS 375.090的豁免转让包括配偶之间或血亲一亲等之间的转让、向或来自政府实体的转让、仅改变所有权身份或形式、无对价转让至信托、根据离婚的转让，以及抵押品赎回权丧失或代替抵押品赎回权丧失的契约。内华达州没有州所得税，因此对非居民卖家的销售没有州预扣税。来源：Nev. Rev. Stat. § § 375.020、375.023、375.060、375.090

- ✓ 当价值超过100美元时，基本税率为每500美元价值或其不足部分1.95美元
- ✓ 克拉克县总税率为每500美元2.55美元；瓦肖县为每500美元2.05美元
- ✓ 价值声明必须随契约一起提交以供登记
- ✓ 豁免：配偶、一亲等亲属、政府、无对价信托、离婚、抵押品赎回权丧失和代替抵押品赎回权丧失的契约
- ✓ 无内华达州所得税，因此对非居民卖家没有预扣税

CHAPTER 21

Supplement: Fair Housing Additions

21.1 内华达州公平住房法保护类别（NRS 118.010-118.120）

内华达州公平住房法禁止在住房的销售、租赁、融资或广告中基于种族、宗教信仰、肤色、国籍、残疾、血统、家庭状况、性别、性取向和性别认同或表达进行歧视（NRS 118.020, 118.100）。性取向和性别认同或表达是超越《联邦公平住房法》的州级增设保护类别。投诉应向内华达州平等权利委员会（NRS 233）提出，该委员会可能进行调查并下令救济；被发现有歧视行为的执业人员还应根据NRS 645受到纪律处分。某些业主自住房和宗教住房的豁免与联邦法律相同，但不允许歧视性广告。来源：Nev. Rev. Stat. § § 118.020, 118.100; NRS 233

- ✓ 州级增设保护类别：性取向和性别认同或表达
- ✓ 也受保护：种族、宗教信仰、肤色、国籍、残疾、血统、家庭状况、性别
- ✓ 由内华达州平等权利委员会执行
- ✓ 即使适用业主豁免，歧视性广告也被禁止

CHAPTER 22

Supplement: Other State Disclosures

22.1 污名化财产、性犯罪者和甲基苯丙胺实验室 (NRS 40.770)

NRS 40.770规定，卖方、房东或持牌人无需披露该房产曾是凶杀、自杀或非由房产状况引起的死亡现场，无需披露该房产曾是除甲基苯丙胺制造以外的重罪现场，也无需披露前住户患有艾滋病或其他通过居住不传播的疾病。该法规同样规定，无需披露已登记的性犯罪者生活或预期将生活在该社区，购买者可查阅公共登记簿。曾用于制造甲基苯丙胺的房产必须披露，除非其已根据NRS 40.770和卫生当局标准得到补救和认证。持牌人如被直接询问，仍必须如实回答，且不得对此类事实进行肯定的虚假陈述。来源：Nev. Rev. Stat. § 40.770

- ✓ 无需披露该房产曾是凶杀、自杀或非房产相关死亡现场
- ✓ 无需披露前住户患有艾滋病或其他不可传播的疾病
- ✓ 无需对邻近的已登记性犯罪者披露承担责任
- ✓ 曾用于甲基苯丙胺制造的房产必须披露，除非已妥善补救

22.2 内华达州其他法定披露：开放牧场、博彩区、新建工程、水和污水（NRS 113）

除了房产状况表之外，NRS 113 规定了几项内华达州特有的书面披露。邻近开放牧场的房产卖方必须披露牲畜可能会放牧，且买方需负责围栏责任（开放牧场披露，NRS 113.065）。在具有博彩企业区的县（克拉克县），距离该区不足 2,500 英尺的住宅物业卖方必须披露该事实（NRS 113.080）。新建住宅卖方必须提供有关分区、总体规划和附近地产使用情况的信息、适用情况下的土壤报告，以及 NRS 40.600-40.695 项下的建筑缺陷索赔程序（NRS 113.135）。卖方还必须披露该物业是否连接到公共水和污水设施，或由井和化粪池系统供应（NRS 113.060；核实小节）。来源：Nev. Rev. Stat. § § 113.060-113.135

- ✓ 邻近开放牧场的房产需要开放牧场披露
- ✓ 克拉克县内距博彩企业区 2,500 英尺范围内需要博彩区披露
- ✓ 新建工程：卖方必须提供分区、总体规划、土壤和建筑缺陷信息
- ✓ 必须披露房产是否连接到公共水和污水设施，或由井和化粪池系统供应

CHAPTER 23

Supplement: Property Tax

23.1 宅基地豁免权和财产税基础知识（NRS 115、NRS 361）

已记录《宅基地豁免权声明》的业主可以保护主要住宅中高达 605,000 美元的产权不被一般债权人追偿（NRS 115.010）；该豁免权不能对抗抵押贷款或信托契约、机械师留置权、财产税或业主协会评估。财产按应税价值的 35% 进行评估（NRS 361.225），法定总税率不得超过每 100 美元应税价值 3.64 美元，在 5 美元的宪法性上限范围内。年度税收增幅被抵消，使得由业主占用的主要住宅每年最多增加 3%，其他财产最多增加 8%（NRS 361.4722-361.4724）。财政年度为 7 月 1 日至 6 月 30 日，税款可分四期支付；未缴税款成为优先于其他留置权的留置权。来源：Nev. Rev. Stat. § § 115.010, 361.225, 361.453, 361.4722-361.4724

- ✓ 宅基地豁免权在记录声明后保护高达 605,000 美元的产权
- ✓ 宅基地豁免权不保护抵押贷款、机械师留置权、税款或业主协会评估
- ✓ 评估比率为应税价值的 35%
- ✓ 法定税率上限为每 100 美元应税价值 3.64 美元；宪法性上限为 5 美元
- ✓ 年度税收增幅对于由业主占用的主要住宅被限制在 3%，对于其他财产为 8%

CHAPTER 24

Supplement: Foreclosure

24.1 信托契约止赎、赎回和不足额担保（NRS 107、NRS 40.455）

内华达州贷款人几乎总是使用由受托人根据 NRS 107.080 以非司法方式止赎的信托契约。受托人记录违约通知和出售选择；借款人可在通知记录和邮寄后的 35 天内支付欠款来补救，销售最早不能在记录后 3 个月内进行，随后的销售通知将张贴和发布 3 周，销售前至少有 20 天的通知。受托人销售后没有法定赎回权，但司法止赎允许 1 年的赎回期（NRS 21.210）。自住住宅有资格获得止赎调解计划（NRS 107.086）。贷款人必须在销售后 6 个月内提起不足额诉讼（NRS 40.455），对于 2009 年 10 月 1 日之后由金融机构提供的自住单户住宅购买贷款的不足额判决被禁止（请验证详细信息）。来源：Nev. Rev. Stat. § § 107.080, 107.086, 21.210, 40.455

- ✓ 非司法止赎：违约通知后 35 天的补救期；销售最早不早于记录后 3 个月
- ✓ 销售通知张贴和发布 3 周，销售前至少 20 天通知
- ✓ 受托人销售后无赎回权；司法止赎后 1 年赎回权
- ✓ 不足额诉讼必须在销售后 6 个月内提起
- ✓ 自住住宅可获得止赎调解计划

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 第三方代管结案和持证第三方代管代理人（NRS 645A）

内华达州是第三方代管州：结案由中立的第三方代管或产权公司而非律师进行，结案时不需要律师。第三方代管代理人和机构必须由金融机构部门根据 NRS 645A 获得许可，必须将代管资金存放在与公司资金分开的信托账户中，仅根据由各方签署的书面指示行事。产权保险是惯例做法，产权通常通过契约、议价和销售契据转让；价值声明在记录时随契约附上。费用分配的惯例做法因地区而异（在内华达州南部，卖方通常支付转让税和所有者产权保险单，而买方支付贷款人保险单和贷款费用；请核实当地惯例），但所有分配都可协商。持证人收到的定金通常存放在第三方代管人处，如 NRS 645 所要求的那样。来源：Nev. Rev. Stat. ch. 645A

- ✓ 内华达州结案由第三方代管或产权公司处理；不需要律师
- ✓ 第三方代管代理人由金融机构部门根据 NRS 645A 获得许可
- ✓ 第三方代管人仅根据各方的书面指示行事，并以信托方式持有资金
- ✓ 费用分配是惯例做法而非强制性的，且可协商

CHAPTER 26

Supplement: Subdivision/Timeshare Registration

26.1 分时度假产权和细分地产销售（NRS 119、119A）

在内华达州出售的细分地产必须向房地产部门登记，开发商必须在签订合同前向每位购买者提供部门批准的财产报告（公开发售声明）；未提供报告而签订的合同可由购买者撤销（NRS 119）。分时度假项目必须按照NRS 119A进行登记，销售必须通过获得许可的房地产经纪人或注册的分时度假销售代理进行，购买者可在签订合同后第五个日历日午夜前以书面通知方式取消合同（NRS 119A.410）。公开发售声明必须提交给每位分时度假购买者，开发商必须将定金存放在第三方托管账户或提供担保金。来源：内华达州修订法典第119章；第119A章

- ✓ 细分地产必须登记，财产报告必须在签署前提交
- ✓ 分时度假购买者在签署后享有五个日历日的取消权
- ✓ 分时度假产权仅可由获得许可的经纪人或注册的分时度假销售代理出售
- ✓ 分时度假项目必须向房地产部门登记