Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • New Jersey Real Estate Salesperson License Exam

New Jersey

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
185	29	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 • 185 knowledge points • 29 chapters

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

Contents

01	Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)	1
02	Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)	3
03	Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)	7
04	Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)	9
05	Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)	16
06	Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)	19
07	Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)	23
08	Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)	25
09	Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)	29
10	Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)	35
11	Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)	40
12	Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)	43
13	Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)	48
14	Supplement: License Law Discipline	53
15	Supplement: Agency Disclosure	54
16	Supplement: Contracts and Closing Practice	55
17	Supplement: Brokerage Practice	56
18	Supplement: Fair Housing	57
19	Supplement: Landlord-Tenant Law	58
20	Supplement: Transfer and Property Taxes	59
21	Supplement: Property Condition Disclosures	60
22	Supplement: State disclosures	62
23	Supplement: Landlord-tenant law	64
24	Supplement: Condominium and HOA Law	65

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing practice 66

26 Supplement: New construction 67

27 Supplement: Property tax 68

28 Supplement: Foreclosure and mortgage law 70

29 Supplement: License law additions 71

CHAPTER 1

Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)

1.1 持证经纪人与聘任经纪人

「持证经纪人」是指被授权以个人经纪人身份并代表获许可商业实体开展业务的个人经纪人。「聘任经纪人」是指与经纪人销售员、销售员或销售员（转介）相关联并获得许可的房地产经纪人。考生必须区分这两个角色。

- ✓ 「持证经纪人」是被授权代表获许可商业实体开展业务的个人经纪人
- ✓ 「聘任经纪人」是与经纪人销售员、销售员或销售员（转介）相关联并获得许可的房地产经纪人

1.2 新泽西州房地产委员会权限范围

新泽西州房地产委员会负责监管经纪人、经纪人销售员和销售员的教育、考试和许可证发放。该委员会还监管向新泽西州居民出售或出租州外房产的州内促销活动，调查和裁定对持照人的纪律处分，以及管理房地产担保基金。

- ✓ 委员会监管经纪人、经纪人销售员和销售员的教育、考试和许可证发放
- ✓ 委员会监管州内的促销活动，用于向新泽西州居民出售或出租州外房产
- ✓ 委员会调查和裁定对持照人的纪律处分，并管理房地产担保基金

1.3 新泽西州 N.J.A.C. 11:5 下的关键法定定义

第 11:5 章定义了考生必须了解的核心术语。「法案」是指《不动产执照法》N.J.S.A. 45:15-1 及以后。「委员会」是指新泽西州房地产委员会。除非上下文明确另有说明，否则这些定义适用于整个章节。

- ✓ 「法案」是指《不动产执照法》N.J.S.A. 45:15-1 及以后
- ✓ 「委员会」是指新泽西州房地产委员会
- ✓ 除非上下文明确另有说明，否则定义适用于整个章节

1.4 房产销售人员（转介）名称

自2026年1月20日起（R.2026 d.020），原有的「转介代理人」术语已更名为「获得房产转介公司许可的房产销售人员」，缩写为「销售人员（转介）」。该许可证持有人类别、「房产转介公司」以及相关经纪人/销售人员术语均源自N.J.S.A. 45:15-3。

- ✓ 「销售人员（转介）」是指获得房产转介公司许可的房产销售人员
- ✓ 定义及其他许可证类型定义均源自N.J.S.A. 45:15-3
- ✓ 自2026年1月20日起，「转介代理人」已更名为「获得房产转介公司许可的房产销售人员」

1.5 房地产经纪活动的定义

「房地产经纪活动」（或「经纪活动」）是指在 N.J.S.A. 45:15-3 中规定的任何需要房地产执照的活动。这将执照要求与法定许可活动列表直接联系起来。

- ✓ 「经纪活动」是指 N.J.S.A. 45:15-3 中需要房地产执照的任何活动
- ✓ 执行经纪活动需要获得房地产执照

1.6 机密与公开执照记录

公开执照记录可在营业时间内进行检查和复印，认证副本需要书面请求（至少10个工作日）。但是，根据N.J.A.C. 11:5-3.3获得的犯罪历史信息和个人数据（如执照持有人的住宅地址、住宅电话号码和出生日期）是机密的。其他非公开记录包括提交许可证申请的犯罪指控、控状、定罪、犯罪历史检查结果、破产申请和暂停/撤销令。

- ✓ 犯罪历史信息和执照持有人的个人数据（住宅地址、住宅电话、出生日期）是机密的
- ✓ 公开记录的认证副本需要书面请求和至少10个工作日
- ✓ 与申请一起提交的犯罪指控、控状、定罪、犯罪历史检查和纪律命令根据N.J.S.A. 47:1A-1及之后的规定是非公开的
- ✓ 记录通常保留最少三年

CHAPTER 2

Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)

2.1 所有执照类型的执照前教育要求

所有销售员、销售员（推荐）或经纪人执照申请者必须在提交执照申请时提交已完成经批准房地产教育课程的证据，该课程应根据N.J.S.A. 45:15-10.1进行教学。销售员课程和经纪人课程不可互换用于学分。

- ✓ 所有销售员、销售员（推荐）或经纪人执照申请者必须在申请时提交已完成房地产教育的证据
- ✓ 参加经纪人课程不能获得销售员/销售员（推荐）要求的学分，参加销售员课程也不能获得经纪人要求的学分
- ✓ 课程必须根据N.J.S.A. 45:15-10.1进行教学

2.2 参加执照考试的最少课时数

为了有资格参加销售人员或销售人员（推荐）考试，候选人必须首先在获得委员会许可的学校完成至少75小时的课程。为了有资格参加经纪人考试，候选人必须完成至少150小时的课程（90小时的通用课程加上两个30小时的课程）。

- ✓ 销售人员/销售人员（推荐）考试候选人必须在根据N.J.S.A. 45:15-10.4获得许可的学校完成至少75小时的课程
- ✓ 经纪人考试候选人必须完成至少150小时的执照前教育
- ✓ 经纪人课程必须在获得许可的学校进行，但(g)5中列明的某些课程可由委员会批准的提供者提供

2.3 经纪人150小时课程结构及两年完成规则

经纪人执业前教育包括150小时：先完成90小时的经纪人通用课程，随后是两个30小时的课程（伦理/代理和办公室管理）。三门课程必须在两年内完成，否则考生必须重新学习之前的课程并再次满足N.J.S.A. 45:15-9和N.J.A.C. 11:5-3.8下的经验要求。

- ✓ 150小时由90小时的通用课程加上两个30小时的课程（伦理/代理和办公室管理）组成
- ✓ 90小时的通用课程必须在两个30小时的课程之前完成
- ✓ 三门课程（150小时）必须在两年期间内完成
- ✓ 如果未在两年内完成，考生必须重新学习之前学过的课程，并根据N.J.S.A. 45:15-9和N.J.A.C. 11:5-3.8再次满足经验要求

2.4 经纪人课程的销售人员执照先决条件

除了符合条件的残疾退伍军人外，注册时必须持有销售人员执照才能获得经纪人执照前课程150小时的学分。

- ✓ 注册经纪人课程时，人员必须持有销售人员执照才能获得完成所需150小时的学分
- ✓ 符合条件的残疾退伍军人是唯一的例外，可以豁免注册时持有销售人员执照的要求

2.5 免除执照前教育要求的豁免

一般的经纪人90小时和销售人员75小时执照前课程要求对指定申请人豁免，包括具有3年以上活跃经纪业务经验的州外经纪人、律师、具有充分房地产课程的学位持有人、符合同等学历条件的州外执照持有人，以及执照于两年多但不足五年前失效的前新泽西州经纪人。

- ✓ 在申请前3年或以上时间内积极从事经纪业务的州外经纪人获得豁免
- ✓ 在新泽西州获得许可的律师（经纪人或销售人员申请人）或在任何州获得许可的律师（销售人员申请人）获得豁免
- ✓ 如果大学学位持有人在3年内完成了75小时或以上的大学水平房地产课程，或持有房地产学士/副学士学位，或在3年内完成了75小时或以上（研究生45小时或以上）的课程，则符合条件
- ✓ 州外销售人员申请人如果完成了州政府批准的75小时或以上课程、通过了考试并在3年内积极持证，则符合条件
- ✓ 执照于两年多但不足五年前失效的前新泽西州经纪人在申请销售人员/转介执照时获得豁免

2.6 75小时房地产经纪人预执业课程内容

房地产经纪人（及房地产经纪人推荐）预执业课程包括75小时，涵盖列举的科目，从产权和合同到代理法、执照法和最终考试。

- ✓ 课程总计75小时：产权（9小时）、合同/文书（12小时）、租赁和房东租户关系（6小时）、抵押贷款/留置权（12小时）、商业机会销售（2小时）
- ✓ 其他科目：代理法（12小时）、房地产估价（2小时）、执照法和规章（9小时）、其他州/联邦/市政法律（5小时）
- ✓ 以经纪人责任和陷阱（3小时）和测验及最终考试（3小时）结束

2.7 90小时普通经纪人课程大纲和模块规则

90小时普通经纪人课程可分为最多23个模块，对应23个主题领域。学生只能在模块的开始日期开始课程，获得学分需要涵盖所有主题领域的教学并通过综合最终考试。

- ✓ 课程可分为最多23个模块，对应23个主题领域
- ✓ 学生只能在模块的开始日期开始模块化课程
- ✓ 除非学生接受所有主题领域的教学并通过综合最终考试，否则不给予学分
- ✓ 主题领域包括代理原则（6小时）、结算/RESPA（6小时）、公平住房/歧视法（3小时）和融资（6小时）等

2.8 两门30小时的经纪人课程：职业道德/代理和办公室管理

完成90小时课程后，经纪人候选人必须完成一门30小时的职业道德/代理课程和一门30小时的办公室管理课程，这两门课程都由持证讲师在持证学校教授，每门课程都需要至少一小时的期末考试。

- ✓ 两门30小时的课程必须由持证讲师在持证学校教授
- ✓ 职业道德/代理课程必须采用委员会最近纪律处分决定的案例研究和非讲座式教学技巧
- ✓ 每门课程必须进行至少一小时的期末考试，需要通过分数
- ✓ 学生不能在除课程开始日期之外的任何日期开始任一30小时的课程

2.9 30小时伦理/代理课程内容

经纪人伦理和代理课程涵盖信托责任、双重代理、利益冲突、转委托、披露要求以及有义务对潜在购买者进行资格审查。

- ✓ 涵盖代理人对委托人的信托责任，以及披露和未披露的双重代理
- ✓ 涵盖利益冲突和自我交易，以及转委托的风险和好处
- ✓ 涵盖对非委托人的披露要求、对代表多方行为的限制（包括抵押贷款服务）以及正确对潜在购买者进行资格审查/预审查的义务

2.10 30小时办公室管理课程内容

经纪人办公室管理课程涵盖主要办公室和分支办公室的监督经纪人要求、记录保存（特别强调托管账户记录）、执业人员的监督和培训、资格认证技术、合同/租赁/挂牌和广告要求、成交和环境问题。

- ✓ 涵盖对主要办公室和分支办公室监督经纪人施加的办公室管理要求
- ✓ 对托管账户记录保存要求进行特别强调和广泛覆盖
- ✓ 涵盖对其他执业人员进行充分的监督和培训以确保遵守执业证书法和委员会规则的重要性
- ✓ 涵盖合同、租赁、挂牌协议、经纪人广告和成交的法定和规则要求

2.11 残疾退伍军人教育替代方案

根据 N.J.S.A. 45:15-11 申请执照的残疾退伍军人须满足教育要求，但如果房地产项目符合最少小时数要求，且由获认可的学院或大学以学分形式提供，委员会将批准由持证学校以外的提供者完成的该项目。

- ✓ 残疾退伍军人销售员/销售员（转介）申请人可以用由获认可的学院或大学以学分形式提供的至少 75 小时的项目来替代
- ✓ 残疾退伍军人经纪人申请人可以用由获认可的学院或大学以学分形式提供的至少 225 小时的项目来替代
- ✓ 该项目必须由获认可的学院或大学以学分形式提供

2.12 课堂教学时间和休息时间规则

涵盖房地产科目的期末考试时间计入最低课程小时数。每个课程小时中不超过五分钟可用于休息。讲师还必须在课堂时间内讲授州考试和执照颁发程序，并履行行政职责。

- ✓ 房地产科目期末考试时间计入最低课程小时数
- ✓ 每个课程小时中不超过五分钟可用于休息
- ✓ 讲师必须除了实质性内容外，还要提供关于州执照考试和执照颁发程序的全面教学

CHAPTER 3

Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)

3.1 房地产委员会教育局颁发的考试资格证书

房地产委员会教育局颁发考试资格证书，授权候选人参加执照考试。候选人必须满足适用的经验和/或教育要求，或获得这些要求的豁免，才能获得证书。这适用于经纪人、讲师和销售人员（包括获得房地产推荐公司授权的销售人员）候选人。

- ✓ 经纪人执照候选人必须满足或获得豁免（根据N.J.A.C. 11:5-3.8和2.1(e)）经纪人经验和/或教育要求，才能获得考试资格证书
- ✓ 讲师执照候选人必须满足或获得豁免（根据N.J.A.C. 11:5-2.2(k)）讲师教育要求
- ✓ 销售人员和房地产推荐公司销售人员必须根据N.J.A.C. 11:5-2.1(e)获得教育要求的豁免才能获得证书
- ✓ 教育局是负责颁发所有考试资格证书的机构

3.2 教育局豁免及处理时间框架

教育局处理执照前教育和经纪人经验要求豁免的申请，以及继续教育豁免。豁免包括销售员/转介公司执照前教育豁免、部分经纪人执照前教育和/或完全经纪人经验豁免、残疾退伍军人根据N.J.S.A. 45:15-11的豁免，以及根据N.J.A.C. 11:5-12.5的继续教育豁免。处理时间框架仅在收到完整准确的申请和正确费用后开始计算。

- ✓ 符合条件的残疾退伍军人可根据N.J.S.A. 45:15-11获得经纪人经验和某些执照前教育要求的豁免
- ✓ 不需要额外审查的执照前教育和/或经纪人经验要求豁免通常在四周内处理
- ✓ 批准销售员经验用于经纪人经验要求的申请（N.J.S.A. 45:15-9；N.J.A.C. 11:5-3.8）在四周内处理
- ✓ 继续教育要求豁免在收到完整豁免申请后三周内处理
- ✓ 讲师、学校和附加教学地点执照申请在三周内处理；续期在四周内处理
- ✓ 处理时间仅在委员会收到完整准确的申请和所需费用（以正确形式）后开始计算

3.3 教育局交易费用

N.J.A.C. 11:5-2.6规定了与继续教育(CE)无关的教育局交易费用(CE提供商、讲师和课程批准费用分别列明在N.J.A.C. 11:5-12.17中)。学校和讲师执照费用不同，执照费用根据是否在两年执照期限的第一年或第二年颁发而进行按比例分配。

- ✓ 学校执照申请费为100.00美元；讲师执照申请费为50.00美元
- ✓ 非公立学校初始执照费在两年期限的第一年颁发时为400.00美元，在第二年颁发时为200.00美元
- ✓ 非公立学校续期费为400.00美元，加上每个额外获许可地点200.00美元
- ✓ 额外教学地点执照费在两年期限的第一年为200.00美元，或第二年为100.00美元
- ✓ 犯罪历史检查和电子指纹扫描按州合同供应商的费用收费，直接支付给供应商
- ✓ 继续教育提供商、讲师和课程批准费用由N.J.A.C. 11:5-12.17管理，而非11:5-2.6费用表

CHAPTER 4

Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)

4.1 房地产执照的期限

经纪人、经纪人销售员、销售员和分支机构执照的有效期为两年（双年期），于奇数年的6月30日结束。在双年期内颁发的执照从颁发之日起至该期限结束，与其在期限内颁发的时间无关。

- ✓ 所有房地产执照的有效期为两年，于奇数年的6月30日结束
- ✓ 在期限内颁发的执照从颁发之日起至当前双年期结束
- ✓ 「销售员」的定义包括销售员（转介）

4.2 通过考试后申请执照的一年期限

房产经纪人或房产经纪人（转介）申请人必须通过州考试，并在成功完成规定的执照前课程后的一年内申请发放执照。未在一年内申请需要重新参加并完成课程和考试。同样的一年规则适用于经纪人/经纪人-房产经纪人申请人（从完成150小时教育开始计算）。

- ✓ 房产经纪人申请人必须在完成执照前课程后的一年内申请执照
- ✓ 未在一年内申请需要重新参加课程和考试
- ✓ 经纪人/经纪人-房产经纪人申请人必须在完成150小时教育要求后的一年内申请执照

4.3 经纪人经验资格要求

获得经纪人执照需要证明对房地产经纪业务的承诺，该业务为主要的、全职工作。除了在其他州获得执照的经纪人外，申请人必须在申请前的三年内持续获得执照并全职受聘为销售员（每周至少40小时，约上午10点至晚上8点，每周五天；任何其他工作限于每周不超过25小时的兼职）。在另一个州积极持证至少三年的经纪人可能有资格获得豁免。

- ✓ 申请人必须在申请前的三年内持续获得执照并全职受聘为销售员
- ✓ 全职意指每周至少40小时、每周五天；其他工作限于每周25小时
- ✓ 在另一州积极持证并从事经纪业务三年的经纪人可能有资格获得经验要求的豁免
- ✓ 仅限于提供转介的活动不满足全职积极参与的要求

4.4 经纪人-销售员身份与监督

经纪人-销售员必须满足与经纪人相同的资格要求，但必须由持证经纪人雇用并在其监督下行动。经纪人-销售员不能独立维持办公室或托管账户。根据N.J.S.A. 45:15-12，经纪人-销售员可被授权担任办公室监督员或分支机构监督员。

- ✓ 经纪人-销售员必须满足与经纪人相同的资格要求
- ✓ 经纪人-销售员必须在持证经纪人的监督下工作，不能独立维持办公室或托管账户
- ✓ 如获得授权，经纪人-销售员可担任办公室监督员或分支机构监督员

4.5 办公室关闭宣誓书要求

独资经营的经纪人或记录经纪人停止营业后，除非在30天内提交宣誓书证明以下事项，否则不能重新获得执照：所有执照已退回；信托账户已关闭且信托资金已支付给适当的当事人；所有佣金已支付或在收到时支付；列出剩余的未来佣金；已书面通知所有正在进行交易中的委托人；标志和广告已删除或撤回；电话簿已更新；没有未缴罚款；以及承认维持6年记录的责任。

- ✓ 办公室关闭宣誓书必须在停止营业后30天内提交
- ✓ 宣誓书必须证明信托账户已关闭，所有信托资金已支付给适当的当事人
- ✓ 宣誓书必须证明没有未缴罚款，并承认6年的记录保留责任
- ✓ 经纪人必须提供记录存放处的地址，并在6年内将任何变更通知委员会

4.6 持有执业证明

执业人员在从事房地产业务时，必须随身携带其执业证明副本。副本可以是纸质副本，也可以是智能手机、平板电脑、笔记本电脑或其他电子设备上的数字副本。副本可从新泽西州委员会的在线许可系统 www.reconline.nj.gov 上打印或下载。

- ✓ 执业人员在从事房地产业务时必须持有其执业证明副本（纸质或数字）
- ✓ 电子设备上的数字副本满足持有要求

4.7 向委员会支付费用

除有限的例外情况（指纹扫描供应商、执照考试供应商和根据11:5-3.11的在线转让/终止费用）外，《不动产执照法》规定的所有费用必须通过经纪人的商业账户支票、认证支票或银行支票，或以新泽西州财政部长为收款人的汇票支付。不接受现金或货币。

- ✓ 费用必须通过经纪人的商业账户支票、认证/银行支票或以新泽西州财政部长为收款人的汇票支付
- ✓ 不接受现金或货币
- ✓ 指纹供应商、考试供应商和在线转让/终止费用是例外情况

4.8 犯罪历史记录检查要求

委员会要求个人持证人或获许可公司或合伙企业的任何主控权拥有者的高管、董事、合伙人或所有者，必须通过州合同供应商完成电子指纹扫描，支付处理费用，并随许可申请提交完成证明。证明包括申请人的已完成供应商表格副本加上付款收据。

- ✓ 个人持证人和主控权拥有者的高管/董事/合伙人/所有者必须通过州合同供应商完成电子指纹扫描
- ✓ 完成证明（供应商表格加上付款收据）必须随许可申请一起提交
- ✓ 公司或合伙企业申请人必须为每位高管、董事、合伙人或主控权所有者提交指纹证明

4.9 执业许可证考试规则

在执业许可证考试期间，考生不得查阅笔记、书籍或备忘录；禁止抄写试题或为个人使用而做笔记；除非获得考官许可，任何考生不得离开考试室。考试采用多项选择题形式，由委员会指定的测试服务机构编制。考试费和指纹采集费是直接支付给供应商的服务费，与委员会费用分开。

- ✓ 考生不得使用笔记、书籍、备忘录，不得抄写试题或为个人使用做笔记
- ✓ 除非获得考官许可，任何考生不得离开考试室
- ✓ 执业许可证考试采用多项选择题形式，由委员会指定的测试服务机构编制
- ✓ 考试费和指纹采集费直接支付给供应商，与委员会申请费分开

4.10 房地产销售员年龄和教育要求

不向任何18岁以下的人颁发销售员或销售员（转介）执照。申请人必须提交由委员会认可的许可前课程圆满完成的证书（除非豁免），并必须证明拥有高中教育或同等学历。

- ✓ 销售员/销售员（转介）申请人必须年满18岁
- ✓ 申请人必须完成由委员会认可的许可前教育课程，除非豁免
- ✓ 申请人必须证明拥有高中教育或同等学历

4.11 经纪人对良好信誉申请人的赞助

任何经纪人不得故意赞助没有诚实和公平交易良好信誉的销售人员或销售人员（转介）执照申请人。对于销售人员（转介）申请人，申请必须包括经纪人认证（对于非续期，还需申请人认证），确认双方都审查了转介活动的法律限制，且转介代理人的活动仅限于转介房地产经纪服务的潜在消费者。

- ✓ 经纪人不得故意赞助缺乏诚实和公平交易良好信誉的申请人
- ✓ 销售人员（转介）申请需要经纪人认证，确认对转介活动限制的审查
- ✓ 销售人员（转介）活动仅限于转介房地产经纪服务的潜在消费者

4.12 经纪人执业前课程要求

在申请批准经验之前，申请人必须完成90小时的一般经纪人执业前课程加上两门30小时的课程（总共150小时）。申请人必须提交监管经纪人的书面声明，证明其销售员活动，并可能被要求提供已完成交易的文件作为全职工作的证据。

- ✓ 经纪人申请人必须完成90小时的一般经纪人课程加上两门30小时的课程（总共150小时）
- ✓ 必须提交监管经纪人的书面声明，证明销售员活动
- ✓ 可能需要提供已完成交易的支持文件，作为全职工作的证明

4.13 经纪人停止活动时的执照返还

停止活跃的经纪人必须在五个工作日内向委员会返还自己的执照及所有销售人员、经纪人销售人员和销售人员（推荐）的执照以供注销。每位员工的执照必须附带一份根据 N.J.S.A. 45:15-14 的终止雇用信。

- ✓ 停止活动的经纪人必须在五个工作日内向委员会返还所有执照（包括自己的和员工的）
- ✓ 每位员工的执照必须附带一份终止雇用信

4.14 经纪人记录替换

当替换新的经纪人记录时，新经纪人和前任经纪人必须共同提交宣誓书，证明：新经纪人已接管所有信托基金的保管；所有信托基金已清点；所有佣金已支付至今；新经纪人将按现有政策支付佣金；没有欠罚款（对替换前的罚款承担连带责任）；招牌/广告已更改；所有必需的记录已转交并附带六年保留确认书。

- ✓ 经纪人记录替换需要新经纪人和前任经纪人的共同宣誓书
- ✓ 新经纪人必须接管所有信托基金的保管权，并确认所有基金已清点
- ✓ 两名经纪人对替换前行为所评估的罚款承担连带责任
- ✓ 所有必需的记录必须转交并由新经纪人保留六年

4.15 执照转让和终止程序

当执照持有人在经纪人之间转让并要求手持转移其执照时，终止经纪人必须在背面签名/注明日期，完成终止确认部分，并在五个工作日内将其邮寄至委员会或在线处理终止，向执照持有人发送副本。新聘用经纪人输入有效就业日期，签名，分离临时存根，并通过邮件发送带有转让费的执照或在线处理并以电子方式付款。

- ✓ 终止经纪人必须完成并签署终止确认部分，并在五个工作日内采取行动
- ✓ 转让执照持有人只有在终止经纪人签名并注明日期后，才能手持执照转移至新经纪人
- ✓ 新经纪人必须在执照持有人开始工作前输入有效就业日期并支付所需的转让费
- ✓ 只有销售人员（推荐）、销售人员或经纪人-销售人员执照才能在线转让/终止

4.16 在线转移和终止规则

只有销售员（推荐）、销售员或经纪销售员执照可以在线转移或终止。所有在线终止/转移必须由现任经纪人或聘用经纪人完成，他们不能处理自己的执照。在线转移需要主管经纪人的事先终止。经纪人必须保留终止和转移记录六年。

- ✓ 只有销售员（推荐）、销售员或经纪销售员执照可以在线处理
- ✓ 现任经纪人或聘用经纪人必须处理该交易，不能处理自己的执照
- ✓ 在线转移需要主管经纪人的事先终止
- ✓ 经纪人必须保留终止和转移记录六年

4.17 执照申请处理和截止日期

完整的申请通常在收到且费用正确后的15个工作日内进行处理。关键截止日期：原始执照须在完成教育后一年内申请；重新激活须在前一个执照到期后两年内申请；办公室关闭宣誓书须在关闭后30个工作日内提交；经纪公司变更地址应在搬迁前或立即提交；临时经纪人执照须在独资经营者或记录经纪人死亡或丧失行为能力后30个工作日内申请。

- ✓ 完整申请且费用正确的情况下，通常在30天内处理
- ✓ 未续期的执照的重新激活必须在前一个执照到期后两年内申请
- ✓ 原始执照申请必须在完成教育要求后一年内提交
- ✓ 临时经纪人执照必须在独资经营者或记录经纪人死亡或丧失行为能力后30个工作日内申请

4.18 执照续期截止日期和逾期费用

初始续期申请必须在执照到期年份的6月30日前提交；第一次补充续期必须在申请颁布之日起45天内提交；第二次补充续期必须在颁布之日起30天内提交。对于在截止日期后邮寄或收到的续期申请，将收取逾期费用。

- ✓ 初始续期申请必须在到期年份的6月30日前提交
- ✓ 第一次补充续期必须在颁布之日起45天内提交；第二次补充续期必须在颁布之日起30天内提交
- ✓ 对于在截止日期后邮寄或收到的续期申请，将收取逾期费用

4.19 执照费用表

关键初始执照费用（包括50美元申请费和担保基金费）：经纪人/主要经纪人/独资经营者/经纪销售员/商业实体270美元；销售员和销售员（转介）160美元；分支机构150美元；临时经纪人执照300美元。续期费用：经纪人/经纪销售员200美元；销售员/销售员（转介）100美元；分支机构100美元。转让费：25美元。名称变更、身份变更、营业地址变更和分支机构主管变更：各50美元。

- ✓ 经纪人/经纪销售员的初始执照费为270美元；销售员（及转介）为160美元
- ✓ 续期费为经纪人/经纪销售员200美元，销售员和分支机构100美元
- ✓ 转让费为25美元；名称变更、身份变更和地址变更各为50美元
- ✓ 恢复执照费包括50美元申请费（例如经纪人250美元、销售员150美元）

4.20 转介经纪人身份变更为销售员

从未以其他身份获得许可的转介经纪人（转介）：持证不满一年无需继续教育即可成为销售员；持证一至六年需在过去两年内完成24小时核心主题继续教育；持证超过六年需完成完整的考前课程并通过考试。以前持有过经纪人/经纪人销售员/销售员许可证的人员需根据其作为转介经纪人的年数满足分级继续教育要求（12–24小时）。

- ✓ 持证不满一年的转介经纪人无需继续教育即可成为销售员
- ✓ 持证一至六年的转介经纪人必须在过去两年内完成24小时的核心主题继续教育
- ✓ 持证超过六年的转介经纪人必须重新完成完整的考前课程并通过考试
- ✓ 以前获得许可的转介经纪人需根据其作为转介经纪人的年数满足12至24小时的分级继续教育要求

4.21 考试特殊便利措施

根据《美国残疾人法》或其他适用法律符合条件的申请人可以申请特殊便利措施。申请最初提交给管理考试的机构，但委员会保留最终权力来决定是否批准。

- ✓ 便利措施申请最初提交给管理考试的机构
- ✓ 委员会保留最终权力来批准或拒绝便利措施申请

4.22 经纪人官方电子邮件地址

商业实体和独立经营者经纪人执照持有人（「经纪人」）必须建立官方电子邮件地址，并在申请续期时将其提供给委员会。一旦基于互联网的更新系统可用，经纪人必须在30天内输入其电子邮件。任何后续对官方电子邮件的更改必须在10天内在在线系统上更新。

- ✓ 经纪人必须在续期时建立并提供官方电子邮件地址
- ✓ 经纪人必须在被告知在线系统可用后的30天内在该系统上输入其电子邮件
- ✓ 对官方电子邮件地址的任何更改必须在10天内在线更新

4.23 赞助人和授权代理人

经纪人或受雇经纪人可指定另一人授权初始执照申请；该代理人必须持有经纪人执照，并担任主任/合伙人身份（如果雇主为独资经营者，则可为经纪人销售员）。另一名代理人（不需持有执照）可被授权签署和交回已终止执照持有人的执照。每项指定都需要在委托前至少10天向委员会提交委托书或表格。

- ✓ 授权初始执照申请的代理人必须持有经纪人执照，并担任主任/合伙人或经纪人销售员身份
- ✓ 委托书或指定表格必须在委托职能前至少10天向委员会提交
- ✓ 在任何时间，只有经纪人加上一名妥善指定的人员可以执行执照转让职能

CHAPTER 5

Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)

5.1 需要书面商业关系协议

在销售员或销售员（转介）从事任何房地产经纪业务之前，经纪人和执业者必须签署一份书面协议，说明其商业关系的条款。该协议必须包含特定的强制性条款，完全执行的协议副本必须在附属关系开始时提供给执业者，而经纪人保留原件作为业务记录。

- ✓ 在执业者从事任何经纪业务之前，需要签署书面协议
- ✓ 协议必须说明在附属关系期间应支付的报酬率
- ✓ 协议必须包括在收到报酬后10个工作日内（或在资金清除经纪人银行账户后）支付执业者所得佣金份额的承诺，或按协议中说明的其他时间表支付
- ✓ 协议必须说明附属关系终止后已成交交易和续期的报酬
- ✓ 未来的修改除非以双方签署的书面形式进行，否则无约束力
- ✓ 副本必须在附属关系开始时提供给执业者；原件由经纪人根据N.J.A.C. 11:5-5.5保存

5.2 个人经纪人监督和托管账户管理

个人经纪人（独资经营经纪人或记录经纪人）对经纪人执照持有人及其雇用或通过其获得执照的人员在经纪业务范围内采取的所有行为负责，并对每项交易的最终监督和托管资金的控制权负责。

- ✓ 管理委员会将经纪人执照持有人或通过其雇用或获得执照的人员违反执照法律/法规的行为的责任追究到个人经纪人，不论这些行为发生在何处
- ✓ 经纪人执照持有人参与的每项房地产交易都必须处于个人经纪人的最终监督之下
- ✓ 个人经纪人必须确保为他人资金维持单独的账户，且未经其明确授权和知情的情况下，不得支取此类资金
- ✓ 这些经纪人监督条款不适用于获得经纪人-销售人员执照的经纪人

5.3 禁止许可证借用

任何持证人不得将其名义或许可证借给他人使用或规避许可证颁发规则。未能亲自监督业务的经纪人被视为借用许可证。

- ✓ 任何直接或间接的安排都不得将持证人的名义或许可证借给他人使用或规避新泽西州房地产许可法
- ✓ 经纪人必须亲自监督和指导业务运营，并每周至少亲自到主办公室或分支机构一天（不包括休假和紧急情况）
- ✓ 在较长时间内仅依赖电话或邮件沟通可能被视为禁止许可证借用的证据

5.4 主办公室要求和监督

每位常驻经纪人（不包括经纪人-销售员）必须在新泽西州保持一个主办公室，在营业时间内对公众开放，由经纪人或经纪人-销售员进行全职直接监督。

- ✓ 常驻经纪人必须保持新泽西州主办公室在通常营业时间对公众开放，由经纪人或经纪人-销售员进行全职直接监督
- ✓ 监督人不需要持续在场，但必须始终可联系，并且必须每个日历周至少在场5天（不包括假期/紧急情况），在此期间不得从事其他工作
- ✓ 如果经纪人-销售员监督主办公室，经纪人仍然对所有活动负最终责任，必须始终可联系
- ✓ 家庭办公室必须独立于住所，并有单独的外部街道入口（如果在1963年12月1日之前存在，则可豁免）
- ✓ 经纪人的营业地点不得位于该经纪人雇用的任何销售员或销售员（转介）的住所内

5.5 佣金的存款和支付

支付给经纪人的报酬必须在收到后的五个工作日内存入经纪人的一般商业账户，除非从托管基金中正确扣除。欠销售人员的金额必须按时支付，未按时支付会触发书面解释要求。

- ✓ 支付给经纪人的所有报酬必须在收到后的5个工作日内存入经纪人的一般商业账户（除非根据N.J.A.C. 11:5-5.1(d)从托管基金中扣除）
- ✓ 欠销售人员的款项必须在经纪人收到后的10个工作日内或资金结算后立即支付
- ✓ 如果未按时支付，经纪人必须向销售人员提供关于未支付原因的完整书面解释

5.6 销售人员离职后的会计说明

当销售人员或销售人员（转介）的从业关系终止时，经纪人必须在30天内提供一份书面会计说明，说明所有应付款项，并解释与离职后补偿条款不同的任何金额。

- ✓ 在终止关系后的30天内，经纪人必须提供完整的书面会计说明，列出截至终止日期应付的所有款项和/或可能在将来应付的款项
- ✓ 如果金额与离职后补偿条款不同，经纪人必须随会计说明提供完整的书面解释

5.7 补偿文件的六年保留记录

经纪人必须保留业务关系协议、未支付说明和终止后的结算/说明，以及向持证人交付的证明，保留期限为六年。

- ✓ 经纪人必须保留6年：书面协议、未及时支付补偿的说明以及终止后的结算/说明
- ✓ 经纪人还必须保留将每份文件交付给销售人员或销售人员（转介）的证明

5.8 未支付佣金投诉及法律诉讼

如果经纪人遵守本条款的要求，委员会不会调查未支付佣金的投诉，除非该投诉附带仲裁裁决或法院判决。执照持有人仅可按照N.J.S.A. 45:15-3的规定对经纪服务费提起民事诉讼，未支付的裁定奖励将使经纪人面临处罚。

- ✓ 如果经纪人遵守了本条款，委员会将不会进一步调查未支付佣金的投诉，除非该投诉包含针对经纪人的仲裁裁决/等同文件或法院判决
- ✓ 在有效期后30天内（除非上诉）未支付裁定/判决奖励的行为将按照N.J.S.A. 45:15-17对经纪人进行处罚
- ✓ 执照持有人仅可按照N.J.S.A. 45:15-3的规定对经纪服务费提起民事诉讼
- ✓ 「房地产经纪人」包括经纪人级销售人员；「未支付佣金」包括未支付其他形式的报酬

5.9 不论地点的经纪人监督

独资经纪人雇用的经纪人和持证经纪人必须监督、跟踪和监管其持证人的经纪业务活动，无论该活动发生在何处。

- ✓ 雇用经纪人和持证经纪人必须监督、跟踪和监管持证人的经纪业务活动，无论其发生地点在哪里

5.10 分支机构要求

分支机构必须遵守维持办公室规则，并由指定为「办公室主管」的经纪人销售员全职监督，具有适当的许可证和展示要求。

- ✓ 每个分支机构必须遵守N.J.A.C. 11:5-4.4（维持办公室）
- ✓ 不得为位于销售员（转介）、销售员或经纪人销售员住所内的办公室颁发分支机构许可证
- ✓ 分支机构必须接受持证经纪人（以经纪人销售员身份受聘）的直接监督，该经纪人在常规营业时间内全职管理该办公室
- ✓ 主管的名字必须随时向委员会登记，分支机构许可证（注明经纪人和地址）必须显著展示
- ✓ 分支机构必须展示办公室主管的名字和该办公室的所有其他持证人；当办公室主管变更时，分支机构许可证必须被收回以进行注销或更正

5.11 雇用关系与独立承包商关系

该委员会对许可证法律中的雇用条款的解释允许经纪人与经纪人-销售员、销售员或销售员（转介）之间建立雇用关系或独立承包商关系。

- ✓ 「雇用协议」、「雇用」和「雇用经纪人」的解释允许雇用关系或独立承包商关系
- ✓ 这种灵活性适用于经纪人-销售员、销售员和销售员（转介）

CHAPTER 6

Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)

6.1 他人资金所需的特殊信托账户

每位新泽西州居民房地产经纪人必须在获得授权的新泽西州金融机构中建立和维护特殊账户(或多个账户),该账户应与其他商业或个人账户分开,用于在充当经纪人、产权代理人或房地产交易中的临时保管人时收到的所有他人资金。持有互惠执业执照的经纪人可以在新泽西州或其持有居民经纪人执照的州维护该账户。

- ✓ 居民经纪人必须使用新泽西州授权的金融机构
- ✓ 信托/特殊账户必须与个人账户或其他商业账户分开独立
- ✓ 涵盖作为经纪人、产权代理人或房地产交易中临时保管人收到的所有资金
- ✓ 互惠经纪人可使用新泽西州或其居民执业执照所在州的金融机构

6.2 根据N.J.S.A. 45:15-17(o)的资金混合定义

资金混合包括：将委托人的资金与经纪人自有资金混合；未能维持并及时存入作为经纪人、托管人或临时保管人收到的所有资金至独立的专户；或未能及时分离为他人代管的资金。「及时」是指收到后不超过五个工作日内。

- ✓ 将委托人的资金与经纪人自有资金混合属于资金混合
- ✓ 未能及时将资金存入独立的专户属于资金混合
- ✓ 未能及时分离为他人代管的资金属于资金混合
- ✓ 「及时」=收到后不超过五个工作日

6.3 五个工作日存款规则和定金例外

他人的资金通常必须在收到后的五个工作日内存入。例外情况：如果诚意/定金伴随要约，并且在五天期间内，要约在被接受前被撤回或被拒绝且没有反要约，许可证持有人无需存入资金，并可根据要约人的请求以原始形式将其退还。在所有其他情况下（持续谈判、律师审查或要约人要求许可证持有人为可能的未来要约而持有资金），资金必须在五个工作日内存入。

- ✓ 默认：在收到他人资金后的五个工作日内存入
- ✓ 例外仅在五天期间内要约被接受前撤回或被拒绝且没有反要约时适用
- ✓ 退还的资金必须按收到时的相同形式退还给要约人，根据请求
- ✓ 持续谈判、律师审查或持有资金请求需要在五个工作日内存入

6.4 经纪人必须保留的记录和保留期限

经纪人必须保留他人所有资金的记录至少六年（从收到之日起）。现金信托基金需要向付款人出具签署的书面收据（日期、金额、用途、来源）。必需的记录包括支票簿参考、适当的信托账目簿（普通支票簿账目簿不足）、至少季度对账、银行对账单/已取消支票/存款单、报价、合同、挂牌、租赁、管理协议、业主/租户报表、向许可持证人和合作经纪人支付的记录，以及保证金收据。信托提取必须通过授权的银行转账或以指定收款人名义的支票进行——绝不能以现金形式进行。

- ✓ 他人资金的记录自收到之日起至少保留六年
- ✓ 现金信托基金需要出具签署的书面收据，说明日期、金额、用途和付款人
- ✓ 需要适当的信托账目簿——普通支票簿账目簿不足
- ✓ 支票簿、银行对账单和客户信托账目簿余额至少季度对账
- ✓ 信托/托管提取仅通过授权的州内/州际银行转账或以指定收款人名义的支票进行，绝不能以现金形式进行
- ✓ 非信托交易记录保留六年；未接受的报价和过期挂牌（无合同/租赁）保留六个月

6.5 向委员会披露信托账户

经纪人必须在其执业执照申请或执照更新申请中提交宣誓书或证书，说明持有信托账户的金融机构及所有账号。对现有账户的任何更改或新账户的开设必须立即以宣誓书或证书的形式向房地产委员会报告。

- ✓ 宣誓书或证书应识别金融机构及所有账号，并随申请或更新一并提交
- ✓ 账户变更或新开账户必须立即向委员会报告
- ✓ 报告必须以宣誓书或证书的形式进行

6.6 经纪人佣金纳入信托存款

当经纪人获得的佣金被纳入存入信托账户的资金中时，该佣金部分必须及时从信托账户支付，商业记录中必须有适当的注记，说明金额和来源，但前提是经纪人事先获得了进行支付的授权。

- ✓ 信托存款中的佣金部分必须及时从信托账户中提取/支付
- ✓ 商业记录必须注记佣金的金额和来源
- ✓ 需要事先获得支付授权

6.7 名义资金和法定准备金不构成资金混合

在信托账户中仅为了维持连续性或支付银行服务费而保留执业人员自有资金的明确名义金额，不构成资金混合。同样，维持任何法律或法规要求的执业人员资金的固定数额作为安全因素，也不构成资金混合。

- ✓ 为维持连续性或支付银行服务费而保留的执业人员名义资金不构成资金混合
- ✓ 法律或法规要求的作为安全因素的固定准备金不构成资金混合

6.8 经纪公司托管/信托账户的签署人

每位登记经纪人和独资经纪人必须是其公司托管/信托账户的签署人。只有由委员会积极许可的经纪销售员或销售员才能成为这些账户的附加签署人。

- ✓ 登记经纪人或独资经纪人必须是公司托管/信托账户的签署人
- ✓ 附加签署人必须是积极获得许可的经纪销售员或销售员

6.9 可接受的信托/托管付款形式

经纪人可以接受以下形式的信托/托管资金：现金；以经纪公司名义兑付的可转让票据；记入信托/托管账户的支票或借记卡收费；或直接从付款人账户进行的电汇。信用卡费用仅可用于短期租赁交易中的定金和租金支付，不可用于其他房地产交易。

- ✓ 可接受：现金、以公司名义兑付的可转让票据、支票或借记卡收费，或直接电汇
- ✓ 信用卡支付仅限于短期租赁定金和租金支付
- ✓ 「短期租赁」是指租期不超过125个连续日期且具有特定终止日期的住宅租赁
- ✓ 所有此类付款必须按照N.J.A.C. 11:5-5.4记录在信托/托管账户分类账中

6.10 保护潜在购买者的资金/定金

许可证持有人不能接受来自潜在购买者的资金/定金，除非采取充分的第三方保管或其他预防措施来保护这些资金，且许可证持有人知道或有理由知道存在使人怀疑卖方履行合同义务能力或在条件失败时退款能力的事实。如果许可证持有人在接受前充分告知购买者风险，并获得购买者的单独书面签署认可（其中载明风险/条件、资金处置及不存在关于卖方偿付能力的任何陈述），则此规定不适用。

- ✓ 在无充分保护措施的情况下，不接受在存在关于卖方性能或资金返还的合理怀疑的事实时的定金
- ✓ 例外情况需要风险披露加上购买者的单独书面签署认可，其中包含风险/条件、资金处置和不存在偿付能力陈述的内容
- ✓ 第三方保管资金可由任何法律授权的人员或实体持有（例如，经纪人、律师或银行）

6.11 预付费；向委托人的必需会计记录

如果经纪人根据预付费协议为应提供的服务（如广告费用）收取或征收超过25.00美元的预付费，必须在收取或征收之日起90天内向委托人提供该款项使用方式的会计报表。该报表必须逐项列出每笔支出，包括广告日期和报纸/期刊名称，并详细说明任何其他促销支出。

- ✓ 超过25.00美元的预付费在收取或征收之日起90天内触发必需的会计记录
- ✓ 会计记录必须说明每笔支出的实际金额，包括广告日期和出版物名称
- ✓ 非广告促销支出必须以类似方式详细说明

6.12 经纪人记录的地点和检查

财务账簿和记录必须按照公认会计原则在经纪人的新泽西州主办公室（或保存独立账户的相关持证分支办公室）维护。记录可以是纸质或电子形式，前提是可以在纸上复制以显示完整活动，并在六年期间内保持可访问。每位持证人必须向委员会或其授权代表提供所有业务记录，以供检查、合规性审查和复制，并可能被要求证明复制数据的准确性。

- ✓ 记录根据公认会计原则在新泽西州主办公室或相关持证分支办公室维护
- ✓ 如果电子记录可以在纸上复制并在六年期间内保持可访问，则允许使用电子记录
- ✓ 持证人必须向委员会提供所有记录，以供检查、合规性审查和复制
- ✓ 持证人可能被要求证明复制数据的准确性

6.13 短期租赁信用卡退款保护措施

在接受短期租赁的信用卡付款之前，经纪人必须以书面形式通知业主退款风险，并获得业主的签署书面授权（保留为业务记录；如由挂牌经纪人保管，则作为挂牌协议的一部分）。信用卡付款必须记入与其他信托账户不同的专项信托/托管账户，经纪人必须维持单独的业务账户。经纪人必须制定书面取消政策，并将其提供给业主和租户。在退款争议中，经纪人不得将争议金额与同一消费者在另一笔交易中支付的资金进行抵消。

- ✓ 在接受信用卡付款之前，需要向业主进行书面退款风险披露并获得业主的签署书面授权
- ✓ 信用卡付款必须记入与其他信托账户不同的专项信托/托管账户；还需要维持单独的业务账户
- ✓ 必须制定书面信用卡取消政策，并将其提供给业主和潜在租户
- ✓ 经纪人不得将有争议的退款金额与同一消费者在另一笔交易中支付的资金进行抵消
- ✓ 全额收费金额必须在任何交易费用支付给信用卡公司之前记入信托账户

CHAPTER 7

Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)

7.1 经纪人交易文件的存储和保留

所有待成交和已成交的买卖、交换或租赁交易文件、所有买卖或租赁的房源列表文件以及所有物业管理文件必须在被许可为聘用、公司或合伙经纪人的经纪人办公室内维护或存储。在停止就业或转向另一经纪人时，任何持证人（推荐销售员、销售员或经纪人-销售员）不得从经纪人办公室中移除或导致移除任何文件内容。「文件」是指经纪人根据 N.J.A.C. 11:5-5.4 规定需要保存的所有交易记录。

- ✓ 交易、房源清单和物业管理文件必须存储在聘用/公司/合伙经纪人的办公室
- ✓ 任何推荐销售员、销售员或经纪人-销售员在离职或转向另一经纪人时，不得移除文件内容
- ✓ 「文件」是指根据 N.J.A.C. 11:5-5.4 规定经纪人需要保存的所有交易记录

7.2 销售人员（转介）的许可活动

与房地产转介公司（前称「转介代理」）签约的持证销售人员在经纪活动中受到严格限制。他们只能：(1) 引导客户访问网站和其他一般向公众开放的房地产信息来源；以及 (2) 将客户推荐给获得其执照的经纪人进行销售、购买、交换、租赁或出租，或（如果该经纪人授权）推荐给其他持证人。在此授权下进行推荐时，销售人员（转介）必须在进行推荐时向其经纪人或经纪人指定的代表（经纪人-销售人员或销售人员）出具书面或电子通知。根据 N.J.S.A. 45:15-16，应付给销售人员（转介）的所有报酬必须由其获得执照所在的经纪人支付。该术语已于 2026 年 1 月 20 日起更名。

- ✓ 转介销售人员的活动仅限于引导客户到公共信息来源和向其经纪人（或授权的持证人）推荐客户
- ✓ 在进行推荐时，必须向经纪人或其指定代表出具书面或电子通知
- ✓ 应付给销售人员（转介）的所有报酬必须由其获得执照所在的经纪人支付 (N.J.S.A. 45:15-16)
- ✓ 「转介代理」已于 2026 年 1 月 20 日起更名为「销售人员（转介）」

7.3 单一经纪人及转介房产销售员的独家执照

房产销售员（转介）在任何时候不得被多于一家房地产经纪公司雇用或持证。此外，任何人在新泽西州不得同时持有房产销售员（转介）执照以及房地产经纪人、经纪人-销售员或房产销售员执照。这些执照是相互排斥的。

- ✓ 房产销售员（转介）在任何时候只能被一家经纪公司雇用或持证
- ✓ 任何人不得同时持有房产销售员（转介）执照与房地产经纪人、经纪人-销售员或房产销售员执照

7.4 禁止为相关业务转介收取回扣

许可证持有人因向贷款人、抵押贷款经纪人或其他相关服务提供者仅仅转介客户而征求或接受任何费用、回扣、补偿或其他有价物品，应受委员会的制裁，被认定为行为不当、违反诚信和欺诈。根据N.J.A.C. 11:5-7.1(e)条在相关交易中获得的任何补偿必须是因为实际执行的服务，而不仅仅是转介。遵守RESPA（12 U.S.C. § 2607）的反回扣条款、其规章或HUD RESPA意见被视为遵守本条款。

- ✓ 因向贷款人、抵押贷款经纪人或相关服务提供者仅仅转介客户而征求或接受有价物品应受制裁（行为不当、违反诚信、欺诈）
- ✓ 相关交易的补偿必须是因为实际执行的服务，而不仅仅是转介
- ✓ 遵守RESPA（12 U.S.C. § 2607）和HUD RESPA指导被视为遵守本规则

7.5 转介销售员禁止的经纪活动

销售员（转介）不得从事对其经纪人或他人的禁止经纪活动，也不得因该活动获得报酬。该规则列出了13项枚举禁止事项。第12项（由2026年1月修订案添加）禁止提供房源信息——无论是面对面还是通过电子通讯（包括电话和互联网）——超出转介销售员被允许提供的关于网站和其他公共信息来源的信息范围，具体见11:5-6.10(a)。

- ✓ 销售员（转介）不得从事禁止经纪活动或因该活动获得报酬
- ✓ 第12项禁止提供超出11:5-6.10(a)允许的有限公共信息来源信息范围的房源信息，无论是面对面、通过电话还是在线

7.6 经纪人薪酬限制和对转介销售人员的激励限制

经纪人向销售人员（转介）支付的薪酬仅限于因将潜在房地产经纪服务消费者转介给经纪人而获得的薪酬。禁止经纪人向其下属的销售人员（转介）、销售人员或经纪人-销售人员提供激励，以仅因将客户转介给特定贷款人、抵押贷款经纪人或其他相关服务提供商而获得激励。经纪人不得因此类转介而颁发奖品或奖金。

- ✓ 经纪人向销售人员（转介）支付的薪酬仅限于因将潜在经纪服务消费者转介给经纪人而获得的薪酬
- ✓ 经纪人不得向执证人士提供激励、奖品或奖金，仅因其将客户转介给特定贷款人、抵押贷款经纪人或相关服务提供商

CHAPTER 8

Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)

8.1 从事房地产业务所需的执照

任何人不得直接或间接地从事房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员业务，无论是否暂时性质，都必须持有执照。这也禁止在没有执照的情况下，宣传或代表自己有权作为房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员行动，或从事R.S.45:15-3中描述的任何活动。

- ✓ 即使只是暂时性质，从事房地产经纪业务也需要直接或间接持有执照
- ✓ 未经执照，不得宣传或代表自己有权作为房地产经纪人、经纪人-销售员或销售员行动
- ✓ 三个执照类别为：房地产经纪人、经纪人-销售员和销售员

8.2 单一行为构成从事业务

根据第45:15-2条，任何单一行为、交易或销售都构成许可证法意义上的「从事业务」。一个人不能通过声称只进行了一笔交易来规避许可证要求。

- ✓ 单一行为、交易或销售足以构成从事房地产业务
- ✓ 一次性活动不能使一个人免除许可证要求

8.3 房地产经纪人的定义

房地产经纪人是指为获取费用、佣金或其他有价值的代价（或期待获得该代价），从事以下活动的人、企业或公司：挂牌、销售、交换、购买或租赁房地产；提议或尝试协商此类交易；收取租金；招揽潜在客户；协助寻找潜在客户或协商/完成交易；为他人协商抵押贷款；或组织公开或私下的土地竞争性销售。该术语还包括监督房地产转介公司的任何人。

- ✓ 经纪人可以是个人、企业或公司，并为获取费用、佣金或其他有价值的代价（或期待获得该代价）而行动
- ✓ 经纪人的活动包括挂牌、销售、购买、租赁、交换、贷款协商、租金收取以及潜在客户的招揽/寻找
- ✓ 经纪人包括监督房地产转介公司的任何人、企业或公司

8.4 房地产销售代理的定义

房地产销售代理是指一个自然人，为获得报酬而受雇或被契约聘用，并在持证经纪人的监督下进行销售、购买、协商、租赁、收取租金或招揽客户的活动。销售代理必须始终在持证经纪人的监督下工作。该定义也包括与房地产转介公司持证的销售代理，除非另有说明。

- ✓ 销售代理必须是在持证经纪人监督下运营的自然人
- ✓ 销售代理在经纪人的监督下工作，并由经纪人支付报酬；他们不能独立运营
- ✓ 销售代理的定义包括转介公司的销售代理，除非另有说明

8.5 经纪人销售员的定义

不动产经纪人销售员是一个自然人，其资格符合获得经纪人执照的条件，但为获得报酬，由获得执照的经纪人雇用或订约，并在该经纪人的监督下运营，以执行销售员的职能。尽管经纪人销售员的资格符合经纪人条件，但其仍在另一经纪人的监督下工作。

- ✓ 经纪人销售员有资格成为经纪人，但选择在监督经纪人的监督下工作
- ✓ 经纪人销售员在经纪人监督下执行销售员的职能

8.6 诉讼获得赔偿所需的执照

任何人士、公司、合伙企业、协会或公司不得在新泽西州法院提起或维持诉讼以收取经纪行为的赔偿，除非该方能够主张并证明其在诉讼原因产生时是持证经纪人。销售代理或经纪销售代理只能对其雇用经纪人（而非第三方）提起赔偿诉讼，并必须证明其在交易时持有有效执照。

- ✓ 如要以经纪人身份提起赔偿诉讼，您必须主张并证明您在诉讼原因产生时持有有效执照
- ✓ 销售代理或经纪销售代理只能对其本身的雇用或签约经纪人提起赔偿诉讼
- ✓ 在交易时未持有执照会导致无法通过法院索回佣金

8.7 开展业务活动前需签署书面协议

根据45:15-3.2，在经纪人与代理人之间签署的书面协议明确保留条款之前，任何经纪人-代理人或代理人不得为经纪人开展业务活动，经纪人也不得授权其代理行动。业务关联可以是雇佣关系或独立承包人安排，其性质必须在书面协议中定义。

- ✓ 经纪人与执照持有人之间必须在执照持有人开始任何业务活动之前签署书面协议
- ✓ 关联可以是员工或独立承包人，性质必须在书面协议中明确说明

8.8 租赁中介费需要许可证

任何人在租赁协议完全执行之前（或在未签订租赁协议情况下未获得占有权之前），为帮助寻找出租房屋而收取或接受任何费用或报酬——包括提供有关据称可用单位的书面清单或电话信息——如果没有许可证，该人属于失序人员，应被罚款不少于200美元，监禁不超过30天，或两者兼有。这不禁止持证经纪人或业主/代理人要求定金以预留单位，或在签订租赁协议前收取申请/信用检查费。

- ✓ 未经许可证而为租赁寻位协助收取预付费用属于失序人员违法行为（罚款≥200美元和/或不超过30天监禁）
- ✓ 持证经纪人或业主仍可以要求定金以预留单位，或在签订租赁协议前收取费用以处理申请或进行信用检查

8.9 转介公司销售员与转介公司的定义

获得房地产转介公司执照的销售员仅限于为房地产的出售、购买、交换、租赁或出租转介前景客户。他们只能将前景客户转介给监督经纪人，并只能接受该经纪人的报酬。转介公司是由持证经纪人建立和监督的商业实体，与其他商业实体分离，用于雇用严格从事代表监督经纪人进行转介活动的持证销售员。

- ✓ 转介公司销售员的活动严格限于向监督经纪人转介前景客户及仅接受该经纪人的报酬
- ✓ 转介公司销售员在任何时间都不能获得多于一个经纪人/转介公司的执照，也不能同时以经纪人或经纪人销售员的身份获得执照
- ✓ 转介公司是由持证经纪人建立和监督的独立商业实体，仅用于转介活动

8.10 转介费支付给州外经纪人

根据45:15-3.1规则，获得适当许可的新泽西州经纪人可以向在另一管辖区维持真实办公室的州外持证经纪人支付转介费或佣金。该州外经纪人可以进行转介、收取费用，并向新泽西州经纪人提起诉讼以收取费用。「转介」是指一个经纪人向另一个经纪人介绍、协助或引导某人获得经纪服务、协助或信息；「转介费/佣金」是为转介所支付或收取的补偿。

- ✓ 新泽西州经纪人可以向在另一管辖区维持真实办公室的经纪人支付转介费
- ✓ 州外持证经纪人可以在新泽西州法院对新泽西州经纪人提起诉讼以收取转介费
- ✓ 转介费只能支付给持证经纪人，不能支付给无许可人士

8.11 执照法豁免

根据45:15-4条款，该条款不适用于真诚业主/出租人处理自己的财产，也不适用于律师、破产管理人、破产受信人、遗产执行人、遗产管理人或根据法院命令或信托契约出售的人。它也不适用于位于该州的州银行、联邦银行、储蓄银行和信托公司，以及根据新泽西州保险法成立的保险公司。

- ✓ 处理自己财产的业主/出租人不受执照法约束
- ✓ 律师、法院任命的受信人（破产管理人、破产受信人、遗产执行人、遗产管理人）和根据法院命令出售的人不受约束
- ✓ 银行、信托公司和根据新泽西州成立的保险公司不受约束

8.12 新泽西州房地产委员会组成

新泽西州房地产委员会作为保险部门内的一个部门而继续存在。它由州长任命的八名成员组成，每名成员都是新泽西州居民至少10年。五名成员必须担任房地产经纪人至少10年，两名是公众成员，一名是部门代表（按州长意愿任职）。非部门成员任期三年。投票成员的多数构成法定人数。州长可以在通知和听证后因故撤销委员。

- ✓ 委员会有八名成员：五名经纪人（10年以上）、两名公众成员和一名部门代表
- ✓ 成员必须是新泽西州居民至少10年；经纪人成员必须担任经纪人至少10年
- ✓ 非部门成员任期三年，投票成员的多数构成法定人数

8.13 委员会规则制定权限

委员会从其成员中选举主席，并可采取一切必要行动来执行许可证法，包括按照《行政程序法》(P.L.1968, c.410)颁布规则和条例。这赋予委员会制定管理新泽西州房地产执业的法规的权限。

- ✓ 委员会可根据《行政程序法》颁布规则和条例
- ✓ 委员会从其成员中选举主席

CHAPTER 9

Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)

9.1 执照申请者的基本资格

所有希望成为房地产经纪人、经纪人-销售人员或销售人员的人士必须向新泽西州房地产委员会提出申请。申请者必须符合最低年龄、教育和品德要求，并支付不可退款的申请费。如果是协会或公司，董事也必须符合年龄要求。

- ✓ 每个申请者必须至少18岁；协会或公司的董事也必须18岁或以上
- ✓ 每个申请者必须具有相当于高中教育的水平
- ✓ 申请必须使用委员会规定的表格进行，并附带50美元的不可退款申请费
- ✓ 申请者必须提供良好品德的证据；协会、合伙企业或公司的成员、干部或董事也必须提供此类证据

9.2 笔试州考试要求

在颁发任何执照之前，申请人（如为实体，则为积极从事该业务的合伙人/董事/管理人员）必须通过由委员会监督下进行的州考试。

- ✓ 该考试测试申请人对新泽西州关于不动产、产权转让、抵押贷款、售房协议、租赁、R.S.45:15-1及后续条款的规定以及委员会规则的一般知识。
- ✓ 执照仅在满足考试要求并符合所有其他资格条件时才会颁发。
- ✓ 委员会可以制定规则和条例来管理考试的进行。

9.3 执照期限和两年制更新

执照在委员会规定的两年期限届满时失效，无需考试，只需缴付费用并完成继续教育即可两年一次进行更新，但房地产转介公司销售人员除外。

- ✓ 执照在委员会规定的两年执照期限的最后一天失效
- ✓ 无需考试，每两年更新一次，需缴付R.S.45:15-15规定的费用
- ✓ 经纪人、经纪人销售员和销售人员的更新需要完成适用的继续教育，但获得房地产转介公司执照的销售人员无需完成继续教育即可更新

9.4 获得许可证前的教育时数：销售代理

每位房产销售代理执照申请人必须完成规定的获得许可证前教育时数，包括在获得佣金许可的学校中专门用于道德和公平住房的特定时数。

- ✓ 房产销售代理申请人必须在获得佣金许可的学校完成总计75小时的房产课程，作为参加考试的前置条件
- ✓ 至少三小时必须涉及房产销售代理职业中的道德和道德行为
- ✓ 至少一小时必须涉及公平住房和住房歧视

9.5 持证前教育时数：经纪人

每位申请经纪人或经纪人-销售员执照的个人申请者必须完成更多的持证前教育时数，包括重要的道德操守部分和公平住房指导。

- ✓ 经纪人/经纪人-销售员申请者必须在委员会持证学校完成150小时的房地产及相关课程总学时
- ✓ 其中30小时必须涉及经纪人职业的道德和道德操守
- ✓ 至少1小时必须涉及公平住房和住房歧视
- ✓ 委员会可以批准来自非学校提供商的专业课程，以满足经纪人持证前要求总数的一部分

9.6 合伙企业和公司的经纪人执照

普通合伙企业或公司不能获得经纪人执照,除非至少一名合伙人或高管具备资格并持有作为授权经纪人的经纪人执照。如果未保持授权经纪人,该实体的执照将终止。

- ✓ 至少一名合伙人或高管必须具备资格并持有经纪人执照,以代表普通合伙企业或公司充当授权经纪人
- ✓ 授权经纪人不能以个人账户名义充当经纪人,除非同时也以个人名义获得经纪人执照
- ✓ 如果至少一名合伙人或高管在任何时候都未持有授权经纪人执照,该实体的执照将终止
- ✓ 授权经纪人执照状态变更为个人资格(或反之)需要提交申请并支付50美元费用
- ✓ 有限合伙企业要求其普通合伙人获得经纪人执照;如果公司是普通合伙人,该公司必须获得执照,且其一名高管必须持有授权经纪人执照

9.7 房地产转介公司销售人员认证

作为与房地产转介公司相关的持证销售人员的执业申请（以及更新）需要由持证经纪人签署的认证，确认双方都理解了转介公司活动的限制。

- ✓ 认证必须确认经纪人和销售人员已审查了与转介公司相关的持证销售人员活动的法律限制
- ✓ 认证必须确认销售人员已确认其活动仅限于向该经纪人转介房地产经纪服务的潜在消费者

9.8 两年内执照恢复

未能续期经纪人、经纪人销售员或销售员执照且在两年内寻求恢复的人，必须完成未完成的继续教育要求，作为恢复执照的条件。

- ✓ 如果在最后持有执照的到期日期起两年内寻求恢复，申请人必须提交证明，证明其已在前一个执照期限内完成适用于该执照类型的继续教育要求

9.9 经纪人许可证失效2-5年后的重新获证

经纪人或经纪销售员的许可证失效超过两年但少于五个连续年份的，在重新获证前必须满足额外的教育、经验和考试要求。

- ✓ 必须完成在前一许可证期间适用于销售员持证者的继续教育要求
- ✓ 必须以持证销售员身份全职工作满一年
- ✓ 必须通过经纪人许可证考试，并在持证学校成功完成90小时的一般经纪人考前培训课程

9.10 五年以上执照失效后的经纪人重新获证

执照失效超过五个连续年份的经纪人或经纪人-销售员面临最严格的重新获证要求,基本上需要从销售员重新开始。

- ✓ 必须通过销售员执照考试
- ✓ 必须以持证销售员身份全职工作三年
- ✓ 必须满足首次申请经纪人/经纪人-销售员申请人的所有教育要求,并通过经纪人执照考试

9.11 执业人员许可证间断两年后的重新获证

执业人员（包括获得推荐公司许可证的人员）的许可证间断两年或以上，必须在获得新许可证之前就读于经许可的学校并通过州考试。

- ✓ 如果许可证间断两年或以上，申请人必须就读于经许可的学校并在颁发新许可证前通过州考试
- ✓ 获得推荐公司许可证的执业人员申请者无需完成继续教育作为重新获证的条件

9.12 经纪人死亡或失能时的临时经纪人执照

当获证经纪人去世或失能，且没有合格的经纪人-销售员继续经营时，委员会可向合格销售员颁发一次性临时经纪人执照以继续该业务。

- ✓ 在经纪人去世或失能且没有成员/主管持有经纪人-销售员执照（或独资经纪人没有经纪人-销售员员工）时可用
- ✓ 申请人必须在申请前连续持有房地产销售员执照至少三年，并在死亡或失能后30天内申请
- ✓ 临时执照有效期为一年，不可延期或更新；仅在执照持有人完成经纪人课程并通过考试获得资格前有效
- ✓ 需提供经过认证的死亡证明或医生认证的失能证明，以及常规执照费用

9.13 医疗困难和公共机构豁免例外

当申请人因医疗原因无法续期时，委员会可批准降低要求的重新执业申请，且某些公共机构就业例外适用于已过期的执业执照。

- ✓ 对于两年或更长时间未续期的前执业人员，委员会可在充分证明医疗无法续期的情况下批准其重新执业申请；此类申请人仍必须通过适用的执业考试，并完成前期的继续教育要求
- ✓ 若执业执照因随后在处理房地产事务的新泽西州公共机构就业而过期，且申请人在该就业终止后一年内重新申请，则重新执业要求不适用

9.14 转介公司销售人员过渡到完整执照

获得转介公司执照且之前未获得其他执照的销售人员，若寻求完整销售人员执照，需满足根据担任转介销售人员的时间长度而异的教育要求。

- ✓ 如果担任转介销售人员六年或少于六年（且之前未获得其他执照），必须完成最多30小时的继续教育才能符合销售人员资格
- ✓ 如果担任转介销售人员超过六年（且之前未获得其他执照），必须完成完整的执照前教育要求并通过州执照考试
- ✓ 之前获得经纪人/经纪人销售人员/销售人员执照后成为转介销售人员的人士，必须完成最多30小时的继续教育才能符合重新获证的资格

9.15 教育要求的豁免

委员会可以对教育或经验基本相当的申请人豁免部分或全部销售人员教育要求。

- ✓ 委员会可以在申请人的教育或经验根据委员会的判断基本相当的情况下豁免部分或全部教育要求
- ✓ 委员会通过规章制度规定申请人必须满足的条件以获得豁免资格

9.16 房地产学校执业许可

未经房地产学校许可，任何学校不得开展获得房地产执业许可前的课程；许可要求业主、管理层和设施符合所有资格要求，并证明具有良好的道德品质。

- ✓ 学校必须获得房地产学校许可才能提供满足获得房地产执业许可前教育先决条件的课程
- ✓ 业主、管理层和设施必须符合所有许可资格要求；成员、高管、董事和控制性权益所有者必须积极证明其具有良好的道德品质
- ✓ 新泽西州房地产教育委员会（NJREC）内的房地产教育局负责获得房地产执业许可前的学校和讲师的许可

9.17 房地产讲师执照

除客座讲师外，任何人不得教授执照前房地产课程，除非在满足品格、课程和考试要求后获得房地产讲师执照。

- ✓ 除客座讲师外，任何人不得教授执照前房地产课程，除非获得房地产讲师执照
- ✓ 讲师必须证明具有良好的道德品质，完成委员会批准的讲师课程，并通过委员会主持的笔试考试

9.18 房地产学校主任要求

获得执照的房地产学校必须由持有房地产教师执照的主任管理；委员会可在主任去世或丧失行为能力时发放临时授权。

- ✓ 学校必须由委员会批准的主任管理和监督，该主任必须持有房地产教师执照
- ✓ 如果主任去世或丧失行为能力且没有合格的教师，委员会可以发放临时授权，直到新主任被批准或进行中的课程完成
- ✓ 在指定并批准一名合格的持证者担任主任之前，学校不得开始新课程
- ✓ 公共成人教育项目和经认证的大学可免除某些主任执照要求

9.19 学校或讲师执照暂停/撤销的理由

委员会可以因不当行为对房地产学校或讲师进行处罚，包括虚假陈述、不诚实、不当招生计划和虚假证明课程完成。

- ✓ 理由包括虚假承诺或实质性虚假陈述、明显的虚假陈述行为、显示不适任、无能、不诚实或坏意图的行为
- ✓ 未向学生提供书面协议，说明学费、费用和退款政策是处罚的理由
- ✓ 禁止使用彩票、竞赛、游戏、奖品或抽签来吸引学生
- ✓ 虚假声称某人参加或完成了课程，或通过欺诈获得执照，是处罚的理由

9.20 执照被撤销人员的限制条款

执照被撤销的学校/讲师人员在与持证学校的任何参与方面都面临广泛限制，而控制人讲师执照的撤销可能触发该学校执照的撤销。

- ✓ 执照被撤销的人员不能是持证学校的普通合伙人、高管、董事或控制权所有者，也不能在撤销期间被持证学校雇用、补偿或与其共用办公室
- ✓ 当控制人的讲师执照被撤销时，除非该人的关联和权益在规定时间内被切断或转让，否则学校的执照将被撤销
- ✓ 「控制权」是指持证公司股权的 5% 或以上或合伙企业所有权的 5% 或以上

9.21 残疾战争退伍军人执照豁免

符合条件的新泽西州残疾战争退伍军人在完成规定课程并通过考试后，可以无需费用且无需销售人员工作经验要求而获得房地产执照。

- ✓ 符合条件的、因公负伤或致残的新泽西州名誉除役退伍军人可以在完成规定课程并通过考试后，无需费用且无需通过销售人员经验而获得执照。
- ✓ 每个后续执照期限的续期可根据要求无需费用而批准。

CHAPTER 10

Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)

10.1 经纪人信托/托管账户要求

每位获得房地产经纪人执照的个人、合伙企业或公司都必须在新泽西州持证的州立或联邦特许银行、储蓄银行、储蓄贷款机构或其他存款机构内维持一个特殊账户，该机构必须在新泽西州实地设立并获准经营，并经委员会批准。经纪人必须将作为经纪人、托管代理或新泽西州房地产交易中他人资金的临时保管人而收到的所有资金存入并保持在此账户中。该账户必须以经纪人的持证名义开立，标记为「信托账户」或「托管账户」，并与所有其他个人和商业账户严格分开。所有支票和存款单必须标注「信托账户」或「托管账户」字样。此要求不适用于持有经纪人—销售员执照的个人。

- ✓ 经纪人必须在委员会批准的新泽西州存款机构中维持一个特殊的信托/托管账户，用于保管作为经纪人、托管代理或他人资金保管人而收到的所有资金
- ✓ 该账户必须以经纪人的持证名义开立，标记为「信托账户」或「托管账户」，并与所有个人和商业账户严格分开
- ✓ 所有支票和存款单必须标注「信托账户」或「托管账户」字样
- ✓ 此要求不适用于持有经纪人—销售员执照的个人

10.2 接受并及时交付他人资金

根据R.S.45:15-3规定从事活动的任何房地产执业人员，如代表经纪人以托管代理人或临时保管人身份接收他人资金，必须仅在以下情况下才能接受这些资金：资金为现金或以该执业人员所属经纪人为收款人的可转让票据（或委员会按规则规定的其他形式）。执业人员必须在收到资金后立即对资金进行核查，并将其交付给经纪人，以存入托管/信托账户或按托管协议要求进行其他处理。

- ✓ 执业人员只能接受以现金或以该执业人员所属经纪人为收款人的可转让票据形式的他人资金（或委员会按规则规定的其他形式）
- ✓ 执业人员必须立即对收到的资金进行核查，并将其交付给经纪人以存入托管/信托账户或按托管协议要求进行处理

10.3 执业经纪人持有的执照；终止程序

所有颁发给经纪人、经纪人销售员和销售员的执照由雇用/签约经纪人持有，而随附的口袋卡交付给执照持有人，执照持有人在从事房地产业务时必须随身携带。当执照持有人被终止或辞职时，必须提供注明生效日期的书面通知（经纪人在终止时提供，执照持有人在辞职时提供）。自生效日期起五个营业日内，经纪人必须（a）将执照交付/邮寄给委员会，并向执照持有人的最后已知住所发送书面通知（并抄送委员会），或（b）向离职的执照持有人和委员会交付规定的转移材料。在委员会授权之前，任何执照持有人在终止/辞职的生效日期之后不得以该执照的权限行使任何行为。新执照可在支付25美元费用和提供新就业/与持证经纪人的合同证明后颁发。经纪人销售员或销售员必须仅在一名经纪人下获得执照，且不能同时与多名经纪人获得执照。

- ✓ 执照由雇用/签约经纪人持有；执照持有人保留口袋卡，在从事房地产业务☒☒☒必须随身携带
- ✓ 在终止或辞职时，经纪人必须在五个营业日内通过将执照交付给委员会（附通知给执照持有人）或提供规定的转移材料来采取行动
- ✓ 被终止/辞职的执照持有人在委员会授权之前不能行使任何执照行为；新执照需要25美元费用和新从业证明
- ✓ 经纪人销售员或销售员在同一时间只能在一名经纪人下获得执照

10.4 许可证费用和两年期许可证条款

许可证按两年期（两年期）发放。两年期费用为：经纪人许可证200美元、经纪人销售员许可证200美元、销售员许可证100美元、分支机构许可证100美元。逾期续期费用（如许可证持有人未在到期前提出申请）为销售员/经纪人销售员20美元，经纪人40美元，委员会可因充分理由拒绝续期。委员会必须拒绝为在最后许可证期间内被判犯有《N.J.S.A.》第C.45:15-19.1条规定的任何罪行的许可证持有人续期（除非已接受撤销诉讼程序）。初始和重新颁发的许可证费用基于两年期费用，在收到申请的期限内应支付全额两年期费用。

- ✓ 两年期费用：经纪人200美元、经纪人销售员200美元、销售员100美元、分支机构100美元；许可证有效期为两年
- ✓ 逾期续期费用为20美元（销售员/经纪人销售员）和40美元（经纪人）；委员会可因充分理由拒绝续期
- ✓ 委员会必须拒绝为在最后许可证期间内被判犯有《N.J.S.A.》第C.45:15-19.1条规定的罪行的许可证持有人续期，除非已接受撤销诉讼程序

10.5 仅接受受雇经纪人的佣金

任何房地产销售员或经纪销售员不得接受来自其雇主或合同经纪人以外任何人的佣金或有价代价，换取执行任何许可行为。该雇主或合同经纪人必须是获得许可的房地产经纪人。这确保所有报酬都通过监督经纪人分配。

- ✓ 销售员或经纪销售员只能从其雇主或合同经纪人处接受佣金或有价代价
- ✓ 该雇主或合同经纪人必须是获得许可的房地产经纪人

10.6 执照签发的障碍（刑事定罪）

委员会不得向任何已知在过去五年内因伪造、入室盗窃、抢劫、除商店扒窃外的任何盗窃罪行、欺诈性刑事阴谋或类似罪行而被定罪的人签发执照。该障碍延伸至该人所属的合伙企业、或该人为其中的官员、董事或员工的任何协会或公司，或该人直接或间接持有或行使控制权益的任何实体。此外，不得向任何已知因需要根据《梅根法案》(C.2C:7-2) 或其他州同等法规进行登记的性犯罪而被定罪的人签发或更新执照。

- ✓ 不得向在过去五年内因伪造、入室盗窃、抢劫、盗窃罪（除商店扒窃外）、欺诈性刑事阴谋或类似罪行而被定罪的人签发执照
- ✓ 该障碍延伸至与不合格人员有联系的合伙企业、协会或公司，该人作为成员、官员、董事、员工或具有控制权益的股东
- ✓ 不得向任何因需要根据《梅根法案》(C.2C:7-2) 或其他州同等法规进行登记的性犯罪而被定罪的人签发或更新执照

10.7 撤销执照对所有权和就业的影响

根据R.S.45:15-17或C.45:15-19.1被撤销执照的人在撤销期间受到严格的限制。该人在撤销期间不能是持证合伙企业、有限合伙企业或公司的普通合伙人、主管、董事或（直接或间接地）控制性权益的所有人；不能以任何身份被执照持有人保留、聘用或补偿；在撤销期间不能出于任何目的占据或共享持证办公地点的办公空间。

- ✓ 被撤销执照的持照人在撤销期间不能是持证实体的普通合伙人、主管、董事或控制性权益所有人
- ✓ 被撤销的人在撤销期间不能以任何方式被执照持有人聘用、保留或补偿
- ✓ 被撤销的人在撤销期间不能出于任何目的占据或共享持证办公地点的办公空间

10.8 合伙企业或公司执照的撤销

当持证实体的合伙人、高管、董事或控制性权益所有者的个人执照被撤销时，除非在委员会规定的期限内满足更正条件，否则委员会必须撤销该实体的执照：(a) 合伙企业必须切断关系并剥离被撤销合伙人的权益；(b) 公司必须终止被撤销的高管/董事并剥离任何控制性所有权权益；(c) 有限合伙企业必须切断/剥离被撤销的普通合伙人的权益，或剥离被撤销的有限合伙人的权益（如其构成控制性权益）。「控制性权益」是指持证公司股权的5%或以上，或合伙企业所有权的5%或以上。

- ✓ 当持证实体的合伙人、高管、董事或控制性权益所有者的个人执照被撤销时，除非在规定期限内满足更正条件，否则委员会必须撤销该合伙企业/公司的执照
- ✓ 更正需要切断关系并剥离被撤销人士的权益（或对于公司高管/董事需要终止其职位）
- ✓ 「控制性权益」是指持证公司股权的5%或以上，或合伙企业所有权的5%或以上

10.9 特殊生息托管账户

经纪人可以在经委会批准的存款机构中建立由经纪人控制的特殊生息托管账户，用于特定交易的资金，前提是该账户必须明确标识为与该交易相关。此类账户必须与所有其他托管、业务和个人资金保持分离。

- ✓ 经纪人可以为特定交易开立特殊生息托管账户，前提是该账户明确标识为与该交易相关
- ✓ 此类特定交易账户必须与所有其他托管、业务和个人资金分离保管

10.10 禁止使用托管资金利息

房地产经纪人作为房地产交易中他人资金的托管代理或临时保管人，不得获取、获得或使用这些资金所赚取的任何利息用于经纪人本身的个人或业务用途。

- ✓ 作为托管代理/保管人的经纪人不得将托管资金所赚取的利息用于个人或业务利益

10.11 许可证形式及营业地址变更

所有许可证由委员会以规定的形式签发，显示被许可人的姓名和地址，并附有委员会的印章。每位持证经纪人必须书面通知委员会任何营业地址的变更；委员会随后将为经纪人和所有通过该经纪人获得许可的人员在未过期期间签发新许可证，费用为新经纪人许可证50美元，每份额外许可证10美元。在未通知委员会和获得新经纪人许可证的情况下更改营业地址会自动撤销之前签发的许可证。

- ✓ 经纪人必须书面通知委员会任何营业地址的变更；随后签发新许可证（经纪人许可证费用50美元加每份额外证书10美元）
- ✓ 在未通知并获得新经纪人许可证的情况下更改营业地址会自动撤销之前的许可证

10.12 经纪人执照撤销或暂停时销售员执照的自动暂停

经纪人执照的撤销或暂停将自动暂停所有授予该经纪人员工或承包商的经纪人销售员和销售员执照,直待其变更雇主/签约经纪人并获得新执照。如在同一执照期限内颁发新执照,则无需收取额外费用。同样,对于在州外设有主办公室或分支机构的经纪人,如州外经纪人执照被撤销、暂停或未续期,则该办公室的任何新泽西州执照将自动暂停,而联属销售员的新泽西州执照也将自动暂停,直待重新关联。

- ✓ 经纪人执照的撤销或暂停自动暂停所有关联的经纪人销售员和销售员执照,直待重新关联
- ✓ 重新关联后的新执照如在同一执照期限内颁发,则无需收取额外费用
- ✓ 在州外设有办公室的经纪人必须在该州为每个持有新泽西州执照的办公室保持有效执照;州外执照的丧失将自动暂停新泽西州执照

10.13 经纪人向住宅物业购买者提供的回扣

根据R.S.45:15-17(k)(2)，经纪人支付给住宅房地产购买者的回扣必须：在购买者协商回扣佣金率后计算；以书面/电子文件或购买者代理协议的形式记录，该协议在经纪关系开始时提供，说明回扣条款；并向交易的所有当事人披露，包括任何抵押贷款人。回扣不得：支付给未获得经纪许可的人用于需要许可的任何行为；以使用经纪人或关联方提供的其他服务/产品为条件；或基于抽签、竞赛或游戏。

- ✓ 回扣必须在购买者协商费率后计算，在开始时以书面形式记录，并向所有当事人披露，包括任何抵押贷款人
- ✓ 回扣不得支付给未获得许可的人用于需要许可的行为
- ✓ 回扣不得以使用经纪人/关联方的其他服务或产品为条件，也不得基于抽签、竞赛或游戏

10.14 存款机构审批要求

委员会仅在该机构提供书面确认后才批准存款机构，确认其将立即通知委员会任何发放给持证经纪人的通知，该通知涉及从经纪人的代管或信托账户上开出的支票或其他票据被拒付或因资金不足而退回。这确保委员会能够及时了解潜在的信托基金问题。

- ✓ 存款机构必须以书面形式确认，它将立即通知委员会从经纪人代管或信托账户上开出的任何被拒付或无资金支票
- ✓ 委员会对该机构的批准是其用于经纪人所需特殊账户的前提条件

10.15 经纪人回扣广告要求

任何符合R.S.45:15-17(k)(2)规定的回扣广告必须包含关于购买者支付回扣适用税款义务的披露，以及建议购买者咨询税务专业人士了解回扣税务影响的通知。此披露和通知必须清晰醒目地显示，文本大小应等于或大于广告本身所使用的文本大小。

- ✓ 回扣广告必须披露购买者支付适用税款的义务，并建议咨询税务专业人士
- ✓ 所需的披露/通知必须清晰醒目，文本大小应至少等于广告文本的大小

CHAPTER 11

Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)

11.1 两年继续教育要求

根据R.S.45:15-10，新泽西州房地产委员会（NJREC）要求每位获得房地产经纪人、经纪人销售员或销售员执照的自然人必须完成继续教育（CE），作为两年期执照更新的条件。每个两年期的最高要求是16小时。与房地产转介公司持有执照的销售员免除继续教育要求。拥有40年或以上经验（包括由委员会确定的在其他司法管辖区内的相应经验）的经纪人或经纪人销售员也被豁免。

- ✓ 继续教育是经纪人、经纪人销售员和销售员两年期执照更新的条件
- ✓ 每个两年期最多只能要求16小时的继续教育
- ✓ 与房地产转介公司持有执照的销售员免除继续教育要求
- ✓ 拥有40年或以上经验的经纪人/经纪人销售员免除继续教育要求

11.2 继续教育完成期限和逾期费用

继续教育要求必须在两年期许可证到期年份的4月30日或之前完成。未能在两年期的第二年5月1日之前完成继续教育的执业者需要支付由委员会确定的合理处理费，不超过200美元。

- ✓ 继续教育必须在两年期许可证到期年份的4月30日或之前完成
- ✓ 未能在5月1日之前完成继续教育的执业者需要支付处理费
- ✓ 逾期处理费不得超过200美元

11.3 视为履行和新执照持有人继续教育规则

在两年期内完成一项或多项经纪人执照前教育课程的人，视为已满足该执照期间的继续教育要求。在两年期的第一年首次获得执照的销售人员必须完成所有适用的继续教育以进行续期；在该期间的第二年首次获得执照的销售人员无需完成任何继续教育即可在期末续期。

- ✓ 在该期间内完成经纪人执照前课程视为满足继续教育要求
- ✓ 在该期间第一年首次获得执照的销售人员必须完成所有适用的继续教育以进行续期
- ✓ 在该期间第二年首次获得执照的销售人员在续期时免除继续教育

11.4 继续教育课程核心主题

所需继续教育至少 50% 必须涵盖核心主题：代理; 披露; 法律问题; 伦理(不少于两小时); 公平住房; 规则和法规; 房地产执业人员安全; 财务素养和规划; 以及委员会规定的任何其他核心主题。核心主题所占比例不得超过继续教育总学时的 60%。每学时等于一个学分。

- ✓ 所需继续教育至少 50% 必须是核心主题;核心主题所占比例不得超过 60%
- ✓ 伦理必须包括不少于两小时的内容
- ✓ 核心主题包括代理、披露、法律问题、伦理、公平住房、规则和法规、执业人员安全和财务素养
- ✓ 每学时等于一个学分

11.5 强制性住房公平和代理继续教育

尽管有关于核心主题的一般规则，委员会必须在每个两年执照期限内要求至少一小时关于住房公平和住房歧视核心主题的课程。委员会还必须要求每个经纪人、经纪人销售员和销售员在每个两年期限内完成关于代理的继续教育课程，作为执照更新的条件（由P.L. 2024 c.32添加，生效日期：2024-08-01）。

- ✓ 每个两年期限内需要至少一小时关于住房公平和住房歧视的继续教育
- ✓ 每个两年期限内每位执照持有人必须完成关于代理的继续教育课程，作为更新的条件
- ✓ 尽管一般的50%/60%核心主题分配规则，这些要求仍然适用

11.6 批准的继续教育提供者和讲师

委员会根据志愿咨询委员会的建议批准继续教育课程、提供者和讲师。获得许可的房地产学校（C.45:15-10.4）被视为批准的继续教育提供者。获得许可的房地产讲师（C.45:15-10.5）被视为核心主题继续教育课程的批准讲师。符合委员会标准的房地产行业协会可以提供批准的继续教育课程。

- ✓ 获得许可的房地产学校被视为批准的继续教育课程提供者
- ✓ 获得许可的房地产讲师被视为核心主题继续教育课程的批准讲师
- ✓ 符合条件的房地产行业协会可以提供批准的继续教育课程
- ✓ 继续教育课程、提供者和讲师根据志愿咨询委员会的建议被批准

11.7 继续教育豁免和讲师学分

委员会可以基于疾病、紧急情况、经济困难或现役军人服役等理由部分或全部豁免继续教育要求。持证讲师或讲师如果教授经批准的继续教育课程，可获得用于执照更新的继续教育学分，但无论在两年期内教授同一课程多少次，学分仅授予一次（相当于参加者获得的学时数）。

- ✓ 因疾病、紧急情况、经济困难或现役军人服役可豁免继续教育
- ✓ 教授经批准的继续教育课程每个两年期内仅获得一次学分，无论教授该课程多少次
- ✓ 讲师学分等于完成课程一次的执照持有人获得的学分时数

11.8 继续教育课程的交付方式

继续教育课程可以通过课堂、互联网或视频方式交付，需经委员会批准提供者、内容和安全/完整性措施。委员会可以批准包含定期进度评估的课程，要求在进入下一阶段前达到令人满意的成绩。但是，委员会不能要求执业者通过覆盖整个课程内容的综合最终考试作为获得学分的条件。

- ✓ 继续教育可以通过课堂、互联网或视频方式交付，需经委员会批准
- ✓ 课程可以包括定期进度评估，作为进入后续阶段的条件
- ✓ 委员会不能要求通过覆盖整个课程内容的综合考试作为获得学分的条件

11.9 志愿咨询委员会的组成

14人志愿咨询委员会由房地产执业者和主题专家组成，由银行和保险专员任命，并根据其意愿服职。由参议院主席推荐一名执业者，由议会发言人推荐一名执业者。三名成员是委员会成员或其代理人，至少八名成员（委员会成员除外）必须是房地产执业者。成员必须提供平衡的地理代表性（中部、北部、南部），每个地区至少三人。

- ✓ 志愿咨询委员会由14名成员组成
- ✓ 至少八名成员（委员会成员除外）必须是房地产执业者
- ✓ 三名成员必须是委员会成员或其代理人
- ✓ 成员必须提供平衡的地理代表性，每个地区至少三人

11.10 州外及及时热点继续教育学分

如果经州监管机构批准，并且课程提供商提供了令人满意的出勤/完成证明，委员会可以为在其他州完成的选修课程授予继续教育学分。委员会还可以为新泽西州提供的及时热点课程（以前未获批准的课程）授予学分，前提是这些课程被宣传为未获批准、随后提交并获得批准，并提供了出勤证明。

- ✓ 如果经州监管机构批准，州外选修继续教育课程可获得学分
- ✓ 课程提供商必须提供令人满意的出勤和完成证明
- ✓ 及时热点课程必须被宣传为未获批准，随后提交并获得批准

CHAPTER 12

Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)

12.1 细分地产和细分土地的定义

「细分地产」和「细分土地」是指位于新泽西州以外的土地（无论是否相邻），其中一个或多个地块、地段、单位或权益作为共同促销计划的广告和销售的一部分而被提供。这明确包括公寓（公寓法）、业主协会、住房合作社和社区信托。这是一个重要的考试区分——该法规管理出州土地向新泽西州居民的销售。

- ✓ 细分土地位于新泽西州以外，但向新泽西州购买者提供
- ✓ 该定义包括公寓、业主协会、住房合作社和社区或其他信托工具
- ✓ 「共同促销计划」是指由单一个人或群体共同行动进行的要约，其中权益相邻或作为共同实体进行广告宣传

12.2 细分地块处置条件

除非豁免，任何人不得在新泽西州提供、处置或参与细分地块的处置，除非符合该法案。必须在处置发生前将披露第12条所要求全部信息的现行公开发售声明交付给购买者，购买者必须有合理的机会在处置前进行审查。

- ✓ 在新泽西州提供或处置细分地块前，需要进行登记/合规
- ✓ 必须在处置前将现行公开发售声明交付给购买者
- ✓ 购买者必须有合理的机会在处置前审查公开发售声明

12.3 七天撤销权

二级登记细分地产的转让形式必须包括七天撤销权。购买者可以通过在合同执行后第七个日历日午夜前或购买者被通知二级登记完成的日期（以较晚者为准）提交书面通知来无条件取消。必须随附一份已签署的收据，提供涵盖公共财产、业主义务、业主协会评估、强制性俱乐部会员资格和特殊税收地区的披露声明。

- ✓ 购买者从合同执行或完成注册通知之日起有七个日历日的无条件撤销权，以较晚者为准
- ✓ 必须在合同执行前提供详细说明公共财产、业主协会评估、强制性俱乐部会员资格和特殊税收地区的披露声明，并附购买者签署的收据

12.4 该法案的豁免

除非采用的方法是为了规避该法案，否则该法案不适用于以下处置：业主为自己账户进行的单一/孤立交易；完全用于工业/商业目的；法院命令；政府机构；墓地地块；少于100个地块/地产/单位；其中共同要素仅限于未改善、无产权负担的开放空间；或完全由出租单位组成的开发项目（房东-租户）。它还排除了某些抵押担保债务、房地产投资信托基金证券、注册证券以及作为证券受监管的石油/天然气/矿产权益。

- ✓ 少于100个地块、地产、单位或权益的要约被豁免
- ✓ 业主为自己账户进行的单一/孤立交易、法院命令、政府、墓地、全部出租（房东-租户）和工业/商业处置被豁免
- ✓ 如果处置方法是为了规避该法案的目的而采用的，豁免不适用
- ✓ 当由于金额较小或性质有限而不需要执法来保护公众/购买者时，委员会可以授予额外的豁免

12.5 房地产销售充分披露法概述

土地销售充分披露规定（45:15-16.27及以下条款）被引用为「房地产销售充分披露法」。该法规管对新泽西州购买者的细分地块的提供和处置，要求向NJREC进行登记，除非适用豁免。其目的是通过向潜在购买者进行充分披露来保护消费者。

- ✓ 该法的正式标题是「房地产销售充分披露法」（L.1989, c.239）
- ✓ NJREC管理和执行该法，并根据《行政程序法》采纳实施规则

12.6 法案下的关键定义

考生必须了解该法案的核心定义。「广告」是指通过报纸、广播/电视、广告牌、样板房展示、电子手段或需要参加销售演讲的度假证书来发布信息以引导房地产细分购买的行为。「经纪人」或「销售人员」包括任何为细分土地所有人代理的新泽西州许可房地产经纪人。「细分土地所有人」/「开发商」是提供细分土地的所有人或代理人。「处置」是指为获利而进行的销售、租赁、转让或彩票奖励。「要约」是指任何为获利而提出的引诱或要约。「购买人」是指获得或试图获得权益的人。

- ✓ 「广告」不包括股东通信、证券招股说明书和必需的政府披露文件
- ✓ 「处置」和「要约」均要求交易「为获利」而进行
- ✓ 「经纪人」/「销售人员」明确包括根据《新泽西州法典》第45:15-1及以后条款获得许可并为细分土地所有人代理的人

12.7 本法适用的分割地产（管辖权）

本法适用于以下情况：(a) 任何分割地产的要约或处置在新泽西州进行，或 (b) 任何源自新泽西州外的要约由开发商或代理人针对新泽西州居民。这确立了新泽西房地产委员会对向新泽西州居民推销的州外开发商的管辖权。

- ✓ 本法适用于在新泽西州进行的任何要约或处置
- ✓ 本法适用于由开发商或代理人针对新泽西州居民的州外要约

12.8 已竣工住宅单位的二次注册

拥有已竣工住宅单位（或在两年内签订建造和交付合同）的分割地产所有人可以使用更简单的「二次注册」。注册必须在与新泽西州居民购房者订立合同或接受定金之前完成，分割地产所有人不能已根据c.239注册，且该分割不能符合孤立交易豁免的条件。委员会必须在30天内发出完成通知或缺陷通知；如果既未发出完成通知也未发出缺陷通知，则注册被视为完成。

- ✓ 二次注册需要已竣工的住宅单位或两年内的建造/交付合同
- ✓ 注册必须在与新泽西州居民购房者订立合同或接受任何定金之前完成
- ✓ 委员会必须在30天内发出完成通知或缺陷通知，否则注册被视为完成
- ✓ 符合条件的二次注册申请人可豁免第4节（45:15-16.30）的标准注册要求

12.9 二级注册中的定金资金托管

对于二级注册，开发商必须证明新泽西州居民购买者的定金将被存放在托管账户中（或以委员会接受的其他方式保护），直到产权交割和住宅单位交付。开发商还必须证明其能够转让或促使产权被转让。

- ✓ 购买者的定金必须存放在托管账户中（或以其他方式保护），直到单位的交割和交付
- ✓ 二级注册的开发商必须证明其能够转让或促使产权被转让

12.10 注册前行为限制

在二级注册完成之前，分割人可以通过其网站或多州广告回应新泽西州居民的询询，提供一般信息（包括价格）并转发广告材料。但是，在发出完成通知书之前（或注册被认定为完成之前），分割人必须不得：(1) 提供合同；(2) 收取定金；或 (3) 补贴前往该房产的旅行费用。

- ✓ 在注册完成之前，分割人只能提供一般信息，并在回应新泽西州居民的询询时转发广告材料
- ✓ 在注册完成之前，分割人不得提供合同、收取定金或补贴前往该房产的旅行费用

12.11 申报、登记和驳回通知

在正式申报（指定获得新泽西执照的房产经纪人为分地者的授权代理人，并附上费用、记录声明和拟议公开发售声明）后，委员会颁发申报通知。委员会必须在90天内登记该地产或驳回申请；如果在90天内未发出驳回令，则该地产被视为已登记（除非申请人同意延期）。缺陷必须在30天内改正；书面听证请求可暂停驳回令，直到听证和裁定后再执行。

- ✓ 如果在申报通知之后90天内未发出驳回令，该地产被视为已登记
- ✓ 分地者必须在申请中指定获得新泽西执照的房产经纪人作为其授权代理人
- ✓ 书面听证请求可暂停驳回令，直到听证和裁定后再执行

12.12 委员会考试标准

委员会在收到申请和备案声明后，应审查以下事项：分包商是否能够转让所提供的权益（酌情附带解除条款/信托保障）；有合理的保证改进工程将按表述完成；广告和推广计划不存在虚假、误导或歧视性内容，并提供充分公平的披露；分包商（或公司高管/主要人士）没有涉及土地销售的不符合资格的定罪或禁令；以及公开发售声明要求得到满足。

- ✓ 广告和总体推广计划不得虚假、误导或具有歧视性，必须提供充分公平的披露
- ✓ 必须有合理的保证，分包商可以转让产权并完成所有表述的改进工程
- ✓ 涉及土地处置的不符合资格的定罪或禁令可以成为拒绝登记的理由

12.13 产权记录声明的内容

产权记录声明必须包括：权益持有人的姓名和地址；由持证工程师或测量员签署的按比例划分的法律描述、地形和地图；产权状况及其产权负担和限制；处置的一般条款；通道、公用设施和改善时间表；该房产是否受自然灾害影响或位于联邦指定洪泛区；总体产权负担的后果；组织文件；产权和留置权文件；转让形式；财务报表；管理和娱乐合同；政府要求的合规状态；以及对登记信息实质性变化的即时报告。

- ✓ 产权记录声明必须披露该房产是否位于联邦指定洪泛区或受到不利自然灾害的影响
- ✓ 它必须包括由持证专业工程师或土地测量员签署并盖章的按比例划分的小区地图
- ✓ 开发商必须立即报告登记信息中的任何实质性变化

12.14 注册费用

初始注册费为500美元加每个地块/地产/单位/权益35美元，不超过3,000美元。初始注册自批准之日起有效期为一年，需每年续期。委员会可收取检查费，费用包括从新泽西州往返该地点的旅行费用和额外的检查支出；所有检查费用均向申请人详细说明。

- ✓ 初始注册费：500美元加每个地块/地产/单位/权益35美元，最高不超过3,000美元
- ✓ 初始注册自批准之日起有效期为一年，必须每年续期
- ✓ 当需要进行现场检查时，可收取检查费，包括从新泽西州往返费用及其他检查支出

CHAPTER 13

Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)

13.1 法定代理关系和关键定义

P.L. 2024 c.32（2024年8月1日生效）在房地产经纪公司和消费者之间建立了五种法定关系：买方代理、卖方代理、披露双重代理、指定代理和交易经纪人。「代理关系」是指房地产经纪公司与委托人之间为提供房地产经纪服务而建立的关系。「委托人」是指与房地产经纪公司有代理关系的买方或卖方。这些条款与现有的经纪人/经纪人-销售人员/销售人员许可证条款并行适用，而非替代。

- ✓ 该法创建了五种法定关系：买方代理、卖方代理、披露双重代理、指定代理和交易经纪人
- ✓ 「代理」是指与委托人有代理关系的房地产经纪公司（包括附属经纪人、经纪人-销售人员和销售人员）
- ✓ 「委托人」是指与房地产经纪公司有代理关系的买方或卖方
- ✓ 该法于2024年8月1日生效，补充而不是替代现有许可证条款

13.2 买方代理人、卖方代理人和受信责任

买方代理人是与买方建立代理关系、仅代理买方并对买方承担受信责任的经纪公司。卖方代理人仅代理卖方并对卖方承担受信责任。为买方提供服务的公司默认为买方代理人，除非该公司代理卖方（卖方代理人）、同时代理双方（双重代理）、同意作为交易经纪人，或附属执业者为卖方。对卖方适用相反的默认逻辑。

- ✓ 买方代理人仅代理买方并对买方承担受信责任；卖方代理人仅代理卖方并对卖方承担受信责任
- ✓ 为买方提供服务的公司默认为买方代理人，除非适用以下四项例外之一（代理卖方、双重代理、交易经纪人或执业者为卖方）
- ✓ 为卖方提供服务的公司默认为卖方代理人，除非该公司代理买方、为双重代理、为交易经纪人，或执业者为买方

13.3 交易经纪人关系

交易经纪人与买方或卖方（或两者）合作，但不代表任何一方，没有代理关系，不承担信托责任。交易经纪人不得充当代理人，不得偏向一方的利益而损害另一方，也不需要对信息保密。交易经纪人必须诚实、称职地对待所有各方，及时提交所有报价，保持各方知情，便利成交，并建议各方寻求专家意见。

- ✓ 交易经纪人没有代理关系，不对任何一方承担信托责任
- ✓ 交易经纪人不得偏向一方的利益而损害另一方，也不需要对信息保密
- ✓ 交易经纪人的责任包括诚实、称职地对待所有各方，及时提交所有书面报价并提供书面确认，保持各方知情，以及便利成交

13.4 需要的书面经纪服务协议

「经纪服务协议」是指任命一家公司代表委托人担任代理或与买方/卖方作为交易经纪人合作的书面协议。在住宅交易中，公司必须在开始提供经纪服务之前或之后尽快与买方或卖方订立经纪服务协议。在商业交易中，与买方无需订立书面协议。

- ✓ 经纪服务协议必须以书面形式订立，并包括销售/出租清单、买方-承租人代理、交易经纪人、双重代理和指定代理协议
- ✓ 在住宅交易中，公司必须在开始提供服务之前或之后尽快与买方/卖方订立经纪服务协议
- ✓ 在商业房地产交易中，与买方无需订立经纪服务协议

13.5 经纪服务协议的必需内容

买方或卖方经纪服务协议必须说明：其期限（包括任何终止后保护期）；公司被任命为代理人；关系是否为独家或非独家；对披露的双重代理或指定代理的同意（需要单独的首字母签名或签名）加上双重代理人不会偏袒一方而损害另一方的承认；公司的报酬、如何计算以及是否共享；以及经纪人报酬完全可协商且非由法律规定的披露。卖方协议还必须说明挂牌是否将在MLS上流通。

- ✓ 协议必须说明其期限，包括任何终止后保护期、独家性和代理人任命
- ✓ 对披露的双重代理或指定代理的同意需要单独的首字母签名或签名，加上双重代理人不会偏袒一方的承认
- ✓ 协议必须披露报酬、如何计算、是否共享，以及经纪人报酬完全可协商且非由法律规定

13.6 对委托人和所有各方的义务

在担任买方代理、卖方代理、披露的双重代理或指定代理时，公司应承担不可放弃的义务：严格遵守代理法/受信责任原则；合理的技能和谨慎；诚实和善意；及时提交所有书面要约/反要约及收据的书面确认；获取已签署的财产状况披露声明（住宅卖方）；披露所有已知的重要物理状况信息；向委托人报告；在住宅交易中提供消费者信息声明；在签署时不迟于提交书面代理披露；以及合理努力获取买方的重要信息和财务资格。

- ✓ 核心义务（技能/谨慎、诚实/善意、代理合规、及时提交要约）不得放弃
- ✓ 在住宅交易中，公司必须提供消费者信息声明并获取已签署的收据确认
- ✓ 公司必须以书面形式披露，不迟于委托人签署协议时，其所具有的代理关系（在单独的「代理披露」中）
- ✓ 公司必须披露所有关于财产物理状况的已知重要信息

13.7 披露双重代理要求

一家公司仅在双方的知情同意下才能充当披露的双重代理人，该同意应在已签署的经纪服务协议（住宅）中或以其他书面形式（商业）中体现。双重代理人对双方均有责任，不得采取对任何一方有害的行动，不得披露关于任何一方的机密信息，也不得为一方争取有利条款而损害另一方的利益。如果来源和金额以书面形式向双方披露，双重代理人可以从一方或双方获得报酬。

- ✓ 披露的双重代理需要获得双方的知情书面同意
- ✓ 披露的双重代理人不得披露关于任何一方的机密信息，也不得为一方争取有利条款而损害另一方的利益
- ✓ 双重代理人仅在来源和金额以书面形式向双方披露的情况下，才能从一方或双方获得报酬
- ✓ 提交附加报价或展示竞争性物业不构成对一方的不利行为

13.8 指定代理

当同一经纪公司的不同持证人（或同一公司）代表买方和卖方时，公司可以指定一名持证人专门代表买方，另一名代表卖方。指定代理不是双重代理——每个代理仅对其各自的委托人负有信托责任。指定代理关系需要一份书面指定代理协议（可以是经纪服务协议的一部分），并获得各方的书面知情同意。

- ✓ 指定代理不是双重代理，仅对各自的委托人负有信托责任
- ✓ 指定代理需要一份书面协议，并获得各方的书面知情同意
- ✓ 指定代理可以从任何一方或双方获得报酬，前提是报酬的来源和金额已书面披露给双方

13.9 强制开放日披露标牌

在任何向公众开放的住宅物业展示活动中，必须在入口处或签到表上张贴标牌，告知潜在买家该公司仅代表卖家，与买家没有任何关系。法规规定了确切的标牌文本，说明代理人代表卖家，所提供的信息不是机密信息，可能会向卖家披露，买家有权获得买家代理人。已由买家代理人独家代理的买家必须在签到表上披露该代理关系。

- ✓ 必须在开放日入口处或签到表上张贴标牌，说明该公司仅代表卖家
- ✓ 强制文本必须警告所提供的信息不被视为机密，可能会向卖家披露
- ✓ 已由买家代理人独家代理的买家必须在签到表上披露该代理关系
- ✓ 如果买家同意，开放日代理人不被禁止成为已披露的双代理人或指定代理人

13.10 买方代理人和卖方代理人的具体责任

买方代理人应承担以下义务：忠诚义务（不采取对买方不利的行动）；及时披露利益冲突；建议买方寻求专家意见；不披露机密信息（即使在终止后），除非获得授权或法律要求；以及持续以诚意努力寻找房产（直到合同签署且不再受律师审查约束）。卖方代理人对卖方负有平行的义务。向其他潜在买方展示房产或代理多个竞争交易中的买方/卖方不构成忠诚义务的违反或产生利益冲突。

- ✓ 买方/卖方代理人的忠诚和保密义务不可放弃（第4和第5项除外）
- ✓ 机密信息不得披露，即使在终止后也不可，除非获得委托人授权或法律要求
- ✓ 诚意寻找房产/买方的努力在合同不再受律师审查约束后即告结束
- ✓ 向其他买方展示房产或代理竞争的买方/卖方不构成忠诚义务的违反或产生利益冲突

13.11 报酬规则和代理关系的非建立

报酬可由卖方、买方、第三方支付，或由公司之间分享，但协议必须由卖方或买方以书面形式签署。仅支付报酬本身不建立代理关系。报酬可以是固定费用、百分比或任何合法方式（均视为佣金）。为了获得报酬，公司通常需要一份书面经纪服务协议（在住宅交易中与买方或卖方签署；在商业交易中仅与卖方签署）。例外情况：经纪人价格意见、比较市场分析和公司之间的无服务转介。

- ✓ 报酬协议必须由卖方或买方（视情况而定）以书面形式签署
- ✓ 仅支付或同意支付报酬本身不建立代理关系
- ✓ 公司通常必须有书面经纪服务协议才能获得报酬，经纪人价格意见、比较市场分析和公司之间的无服务转介除外
- ✓ 无论公司的代理关系或交易经纪人关系如何，如果披露了，公司可以从多方获得报酬

13.12 代理和交易经纪关系的终止

关系在以下最早发生时终止：履行完成；约定期限到期；双方同意终止；或根据协议以书面通知终止。双方同意或书面通知终止需要书面确认方可生效；履行完成或期限到期则不需要。终止后，公司仅需提供及时的账目说明和继续保密重要信息。已披露双重代理人的协议（除非到期/成交）只能由确认送达的当事人签署的书面文件终止。

- ✓ 关系在以下最早发生时终止：履行完成、期限到期、双方同意或书面通知
- ✓ 双方同意或书面通知终止需要书面确认方可生效
- ✓ 终止后，公司仅需提供及时的账目说明和继续保护重要信息的保密

13.13 责任和知识归责保护

除非委托人参与、授权或从代理人或交易经纪人的行为、错误或遗漏中获益，否则委托人不对此承担责任（责任限于所获利益，不包括惩罚性赔偿）。如果公司合理努力（询问卖方和实地检查），公司不对卖方未提供的产权信息承担责任。如果进行了合理努力，委托人通常不被认定知晓仅为公司所知的事实，反之亦然。

- ✓ 除非委托人参与、授权或从代理人或交易经纪人的行为中获益，否则委托人不对其承担责任
- ✓ 如果公司合理努力（向卖方询问和实地检查），公司不对卖方未提供的产权信息承担责任
- ✓ 在没有书面协议的情况下，仅为公司所知的事实通常不归责于委托人，反之亦然

13.14 新泽西房地产委员会规则制定权及累积救济

新泽西房地产委员会可根据《行政程序法》制定规则，以实现该法的目的，包括处理其他类型的机构或商业关系。该法下的权利、救济和禁止条款是对任何普通法或法定权利的补充和累积，该法中的任何内容都不否认、废除或损害这些权利。

- ✓ 新泽西房地产委员会可根据《行政程序法》制定规则以实现该法的目的
- ✓ 该法的权利、救济和禁止条款是对普通法和法定权利的补充和累积

CHAPTER 14

Supplement: License Law Discipline

14.1 禁止行为及纪律处分事由;委员会罚款

N.J.S.A. 45:15-17列举了房地产委员会可以对执照进行缓刑、暂停或撤销和/或处以罚款的行为，包括重大虚假陈述、虚假承诺、在未经所有当事人知情同意的情况下代理多方当事人、未披露的双重代理、未能对他人资金进行记录或汇款、混合资金、向无证人士支付佣金、未能提供文件副本、虚假或误导性广告、违反《反歧视法》的歧视行为，以及任何显示不适格、无能、恶意或不诚实的行为。委员会可对首次违反行为处以最高5000美元的罚款，对每次后续违反行为处以最高10000美元的罚款，此外还可采取执照处分措施。纪律处分需要书面通知和在委员会前举行听证会的机会(N.J.S.A. 45:15-17.1 et seq.)，委员会决定可向上诉部门上诉。无证经营也应承担相同金额的民事罚款。来源：N.J.S.A. 45:15-17; 45:15-17.1; 45:15-3

- ✓ 最高罚款：首次违反5000美元，每次后续违反10000美元
- ✓ 在未经所有当事人知情同意的情况下代理多方当事人是纪律处分事由
- ✓ 未能对他人的资金进行记录或及时汇款是暂停或撤销执照的事由
- ✓ 纪律处分需要通知和在委员会前举行听证会的机会
- ✓ 向无证人士支付佣金或费用是违反行为

14.2 房地产担保基金

房地产担保基金（N.J.S.A. 45:15-34至45:15-42）为获得针对持证人的最终判决书的公众成员提供赔偿，该判决书基于房地产交易中的欺诈、虚假陈述、欺骗或挪用信托资金，且无法收取判决书。每位申请人在初始获得执照时向基金缴纳一次性评估费（经纪人和销售人员缴纳不同金额；请确认当前金额）。从基金中的赔偿金额上限为按交易计算（通常引用为20,000美元；请确认当前金额），申请人必须首先用尽其他补救措施。当基金支付索赔时，持证人的执照自动被暂停，在基金连本带息全额偿还之前不得恢复。来源：N.J.S.A. 45:15-34至45:15-42

- ✓ 基金仅在针对持证人的未清偿最终判决书上支付，理由包括欺诈、虚假陈述、欺骗或挪用
- ✓ 申请人在初始获得执照时向基金缴纳一次性评估费
- ✓ 基金支付按交易计算有上限（请确认当前上限）
- ✓ 执照自动暂停，直至基金连本带息全额偿还

CHAPTER 15

Supplement: Agency Disclosure

15.1 消费者信息声明 (CIS) 和业务关系声明

N.J.A.C. 11:5-6.9 要求每个持证人在涉及一至四套单元住宅物业或空置单户地产的交易中，必须在第一次计划内的面对面会议时或在形成任何业务关系之前（以先发生者为准）向潜在卖方、房东、买方和租户提供新泽西州房地产关系消费者信息声明。消费者信息声明解释了四种允许的关系：卖方代理、买方代理、披露双代理和交易经纪人。消费者签署收据确认，持证人必须在每份挂牌协议、买方代理协议、销售合同和租赁中包含书面业务关系声明。披露双代理需要双方的知情书面同意。来源：N.J.A.C. 11:5-6.9

- ✓ 消费者信息声明必须在第一次计划内的面对面会议时或在形成业务关系之前提供，以先发生者为准
- ✓ 适用于一至四套单元住宅物业和空置单户地产
- ✓ 四种关系：卖方代理、买方代理、披露双代理、交易经纪人
- ✓ 业务关系声明必须出现在挂牌协议、买方代理协议、销售合同和租赁中
- ✓ 双代理需要双方的知情书面同意

CHAPTER 16

Supplement: Contracts and Closing Practice

16.1 执业者准备的合同和租赁中的律师审查条款

根据N.J.A.C. 11:5-6.2(g)，该条款实施了新泽西州最高法院在State Bar v. Board of Realtors案件中的和解（意见26），执业者只能在包含强制性律师审查条款的表格上准备一至四单位住宅物业的销售合同或空置单户地块以及一年或以上的住宅租赁。任何一方可在将完全执行的合同交付给双方后的三个工作日内要求律师审查该合同；律师可在该期间内通知经纪人和另一方来反对合同，之后除非双方同意修改，否则合同无效。自Conley v. Guerrero（N.J. 2017）以来，反对通知可以通过挂号邮件、传真、电子邮件或亲自送达。如果在三个工作日内未提出反对，合同即具有法律约束力。新泽西州不要求在成交时由律师在场；律师成交在北部很普遍，而产权公司成交在南部很普遍。来源：N.J.A.C. 11:5-6.2(g)；Conley v. Guerrero, 228 N.J. 339 (2017)

- ✓ 律师审查期限为收到完全签署合同后的3个工作日
- ✓ 适用于1至4户住宅销售、空置单户地块和一年或以上的住宅租赁
- ✓ 反对意见必须在该期间内送达经纪人和另一方；可通过挂号邮件、传真、电子邮件或亲自送达
- ✓ 如果在3个工作日内未提出反对，□□同即具有法律约束力
- ✓ 新泽西州的成交不需要律师在场

CHAPTER 17

Supplement: Brokerage Practice

17.1 持证人广告规则

N.J.A.C. 11:5-6.1 要求所有持证人的广告，包括互联网和社交媒体广告，必须在经纪人的直接监督下进行，并包含经纪公司的正式商业名称；禁止使用省略经纪人名称的盲目广告。销售人员或经纪人销售人员不得仅以自己的名义做广告，团队名称不得以暗示该团队是独立经纪公司的方式使用。广告不得虚假或误导，持证人为自己拥有的房产做广告必须披露所有者是持证房地产经纪人。仅在获得业主书面同意的情况下才可在房产上放置待售和待租标志，经纪人标志必须显示经纪公司名称。资料来源：N.J.A.C. 11:5-6.1

- ✓ 每则广告必须包含经纪人的正式商业名称；禁止使用盲目广告
- ✓ 销售人员只能在经纪人的监督下并使用经纪人的名称进行广告
- ✓ 持证人出售或出租自己的房产必须在广告中披露其持证身份
- ✓ 标志只能在获得业主书面同意的情况下放置在房产上

17.2 房产挂牌协议要求和要约呈现

新泽西州行政法规 11:5-6.2 要求每份房产挂牌协议必须以书面形式签署，由业主签名，并注明明确的到期日期；禁止自动续期或延期条款。签署的挂牌协议副本必须在签署时交付给业主，司法部长公平住房备忘录必须附加到每份房产挂牌协议中。许可证持有人必须说明挂牌类型（公开挂牌、独家代理、独家销售权），以及在各种情况下业主支付佣金的义务。所有书面要约必须及时提交给卖方，经纪人必须将每份合同、要约和文件的副本交付给签署人；经纪人还必须在书面通知业主任何在业主接受另一项要约之后提出的要约。来源：新泽西州行政法规 11:5-6.2

- ✓ 挂牌协议必须采用书面形式，由业主签署，具有明确的到期日期，不允许自动续期
- ✓ 业主在签署时收到挂牌协议副本；司法部长公平住房备忘录必须附加
- ✓ 所有书面要约必须及时提交，即使在接受另一项要约之后
- ✓ 所有合同和要约的副本必须交付给签署人

CHAPTER 18

Supplement: Fair Housing

18.1 新泽西州反歧视法：受保护阶级和豁免

新泽西州反歧视法（N.J.S.A. 10:5-1 et seq.）禁止在住房销售、租赁、广告和融资以及经纪服务中的歧视。受保护阶级远超联邦法律范围，包括种族、信仰、肤色、国籍、血统、国籍身份、年龄、婚姻状况、民事结合状况、家庭伙伴关系状况、情感或性取向、性别认同或表达、性别、怀孕、家庭状况、残疾、军事服役责任和合法收入来源或租赁援助（包括第8条券）。该法豁免了业主自住双户住宅中单套公寓的租赁以及业主自住单户住宅中房间的租赁，但对持证人或歧视性广告不适用豁免。投诉应在180天内提交至民权部门；首次违规罚款最高10,000美元，五年内第二次25,000美元，七年内第三次50,000美元。挂牌协议必须附带司法部长关于公平住房的备忘录。来源：N.J.S.A. 10:5-4、10:5-5(n)、10:5-12(g)-(h)、10:5-14.1a；N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ 新泽西州在联邦保护阶级基础上增⊠⊠了合法收入来源、婚姻/民事结合/家庭伙伴关系状况、性取向、性别认同、年龄、血统和军事服役责任
- ✓ 业主自住双户住宅（出租一套）和业主自住单户住宅中的房间享有豁免
- ✓ 投诉应在180天内提交至民权部门
- ✓ 罚款：首次10,000美元，五年内第二次25,000美元，七年内第三次50,000美元
- ✓ 拒绝第8条券持有者属于基于收入来源的歧视

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant Law

19.1 租金保证金法和租户保护

根据租金保证金法（N.J.S.A. 46:8-19至46:8-26），住宅房东可以收取不超过一个半月租金的保证金，续期时收取的任何额外保证金每年不超过当前保证金的10%。保证金必须存放在新泽西州金融机构的计息账户中，在收到后30天内向租户提供该机构、金额和利率的书面通知，并每年支付或记入利息。租赁关系结束后30天内，房东必须通过亲手交付或挂号信退还保证金加利息扣除逐项扣费；违反此规定使房东需承担被错误扣留金额的两倍责任。由房东自住且包含3个单位或更少单位的楼房豁免此规定，除非租户书面要求适用。反驱逐法（N.J.S.A. 2A:18-61.1）仅允许以法定正当理由驱逐住宅租户，而租赁真相法（N.J.S.A. 46:8-43等）要求某些楼房的房东向租户提供该州的租户权利声明。资源：N.J.S.A. 46:8-19至46:8-26；2A:18-61.1；46:8-43

- ✓ 最高住宅保证金：1.5个月租金
- ✓ 收到后30天内向租户提供保证金账户的书面通知；每年支付利息
- ✓ 租赁关系结束后30天内退还保证金和利息扣除逐项扣费；惩罚为被错误扣□□金额的两倍
- ✓ 由房东自住且包含3个单位或更少单位的楼房豁免，除非租户书面要求适用
- ✓ 住宅驱逐需要根据反驱逐法获得法定正当理由

CHAPTER 20

Supplement: Transfer and Property Taxes

20.1 房地产转让费及超过 1,000,000 美元销售费用

新泽西州对地契记录征收房地产转让费，由卖方（出让人）支付，按照随销售价格增加的每 500 美元对价的分级费率计算（验证当前费率表）。对价低于 100 美元的地契和某些其他转让免征，符合条件的老年人、盲人或残疾人以及低收入和中等收入住房适用部分豁免。对于销售价格超过 1,000,000 美元的住宅和其他特定财产适用单独费用（所谓豪宅税）；历史上由买方支付 1%，但根据 P.L.2025, c.69，自 2025 年 7 月 10 日起生效，费用由卖方按分级费率支付，销售超过 1,000,000 美元的为 1%，销售超过 3,500,000 美元的最高为 3.5%（验证当前分级）。声称豁免时，对价宣誓书应随地契一同提交。来源：N.J.S.A. 46:15-5 et seq.；46:15-7.2；P.L.2025, c.69

- ✓ 房地产转让费由卖方在地契记录时支付，按对价每 500 美元的分级费率计算
- ✓ 对价低于 100 美元的地契免征；老年人、盲人/残疾人和低收入中等收入住房适用部分豁免
- ✓ 超过 1,000,000 美元转让的费用现由卖方支付（自 2025 年 7 月 10 日起），分级费率为 1% 至 3.5%
- ✓ 声称豁免时，对价宣誓书应随地契一同出具

20.2 非居民卖家估计税款支付（GIT/REP 表格）

根据 N.J.S.A. 54A:8-8 至 54A:8-10，出售新泽西州房地产的非居民个人、遗产或信托必须在成交时或之前支付估计总收入税，金额为总对价的 2% 或最高边际所得税率（10.75%）应用于收益（验证当前费率）中的较大者。卖家随同支付提交表格 GIT/REP-1；居民卖家和主张法定豁免者（如符合联邦排除条件的主要住宅）提交《卖家居住地身份证明/豁免》(GIT/REP-3)。除非附有相应的 GIT/REP 表格，否则县书记官不会记录契约。这通常被称为新泽西州退出税，尽管它是所得税的预付款，而不是额外税款。资料来源：N.J.S.A. 54A:8-8 至 54A:8-10

- ✓ 非居民卖家在成交时预付对价的 2% 或收益的 10.75% 中的较大者
- ✓ GIT/REP-1 是非居民支付表格；GIT/REP-3 是居民/豁免身份证明
- ✓ 无 GIT/REP 表格不能记录契约
- ✓ 这是所得税估计支付，不是单独的税款

CHAPTER 21

Supplement: Property Condition Disclosures

21.1 持证人披露缺陷的责任；场外条件和梅根法案通知

新泽西州没有强制要求卖方提供财产状况披露表的法规，但N.J.A.C. 11:5-6.4(b)要求持证人应采取合理措施了解有关财产物理状况的所有重要信息，并向潜在买方或租户披露已知的重大缺陷。根据《消费者欺诈法》和判例法（Weintraub诉Krobatsch案），卖方和持证人对隐匿潜在缺陷承担责任。《新住宅建筑场外条件披露法》（N.J.S.A. 46:3C-1及以后）要求新建住房卖方向买方提供书面通知，说明场外条件清单（如污染场地和垃圾填埋场）可从市政文书处获得；如果通知在合同签署前未给予，买方可在收到通知后五个工作日内取消。持证人为住宅销售准备的合同必须包括法定的梅根法案通知，告知买方可通过当地警察和州警察互联网登记处获得性犯罪者登记信息（核实准确的引文）。持证人无需披露心理污名如财产上的先前死亡，但必须如实回答重要问题。来源：N.J.A.C. 11:5-6.4；N.J.S.A. 46:3C-1至46:3C-12；N.J.S.A. 2C:7-1及以后；N.J.S.A. 56:8-1及以后。

- ✓ 无法定的卖方披露表，但持证人必须披露已知的重大缺陷并进行合理的调查
- ✓ 场外条件法案：新建住房买方获得通知，说明市政文书处清单可用；如果通知在合同签署后给予，有5个工作日的取消期
- ✓ 住宅销售合同必须包含梅根法案登记通知
- ✓ 受污名化财产事实（死亡、自杀）在新泽西州无需主动披露
- ✓ 隐匿潜在缺陷违反《消费者欺诈法》

CHAPTER 22

Supplement: State disclosures

22.1 洪水风险通知法：卖方和房东洪水披露

P.L. 2023, c.93（自2024年3月20日起生效）要求房地产卖方在《房产状况披露声明》上披露洪水风险，包括该房产是否位于联邦应急管理局特殊洪水灾害区（100年一遇）或中等风险洪水灾害区（500年一遇），对过去洪水损害的任何了解、过往洪水保险索赔、联邦洪水灾害救济的收取，以及由此产生的维持洪水保险的任何义务。房东必须在签署租赁合同前向每位潜在租户提供书面洪水风险通知，并使用《社区事务部》表格将其包含在租赁合同中。如果房东未能提供通知，而租户随后因洪水损失而遭受损失，租户可以终止租赁合同并要求赔偿。该法律还要求披露该房产是否已在DEP洪水制图工具中被标记。来源：P.L. 2023, c.93（N.J.S.A. 46:3C-10和N.J.S.A. 46:8-50）

- ✓ 自2024年3月20日起，新泽西州卖方必须在《房产状况披露声明》上披露洪水风险和洪水历史。
- ✓ 披露涵盖特殊洪水灾害区（100年一遇）和中等风险区（500年一遇），以及过去的洪水损害、保险索赔和收到的联邦救济。
- ✓ 房东必须在签署租赁合同前提供书面洪水风险通知，并在每□□住宅租赁合同中包含该通知。
- ✓ 未收到通知且随后因洪水损害而遭受损失的租户可以终止租赁合同并寻求赔偿。

22.2 私人水井检测法

私人水井检测法（N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E）规定，在出售任何饮用水来自私人水井的房产前结算之前，水必须由DEP认证的实验室检测，检测参数包括总大肠菌群、硝酸盐、铁、锰、pH值、挥发性有机化合物、铅，以及在指定县，砷、汞、铀或总α放射性。买方和卖方都必须收到检测结果，并在结算时签署收据证明；检测必须在结算前一年内进行。为私人水井提供服务的房产的房东必须至少每五年检测一次，并在收到结果后30天内将副本提供给租户。该法不要求卖方进行修复；检测结果不合格是协商事项。检测结果上报给DEP，除涉及各方外，均为保密。来源：N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E

- ✓ 由私人水井供水的房产销售需要在结算前进行认证水质检测。
- ✓ 买方和卖方都必须收到检测结果，并在结算时签署书面收据证明。
- ✓ 检测结果在结算时必须不超过一年。
- ✓ 房东必须至少每5年检测一次私人水井，并在30天内将结果交给租户。
- ✓ 该法要求进行检测和披露，而非治理或修复。

22.3 氡气测试披露和出租房屋含铅安全认证

根据新泽西州法典第26:2D-73条，氡气测试结果和补救记录是保密的，但进行过氡气测试或缓解措施的卖方必须在签订销售合同时向买方提供结果副本和任何补救措施的证明。《含铅油漆检查法》（2021年公法第182号，新泽西州法典第52:27D-437.16条及以后，自2022年7月22日起生效）要求所有1978年前建造的住宅出租单位在每次租户更换时或至少每3年进行一次含铅危害检查，以先发生者为准。含铅安全证书有效期为2年；无铅证书永久有效。豁免范围包括每年占用少于6个月的季节性出租、经认证无铅的单位，以及在DCA注册至少10年且无未解决的含铅违规的多户住宅。房东每次检查时需向《铅危害控制援助基金》支付每单位20美元的费用。来源：新泽西州法典第26:2D-73条；新泽西州法典第52:27D-437.16条及以后。

- ✓ 进行过氡气测试或补救的卖方必须在签订合同时将结果交付给买方。
- ✓ 1978年前建造的出租单位必须在租户更换时或每3年进行一次含铅危害检查。
- ✓ 含铅安全证书有效期为2年；无铅证书永不过期。
- ✓ 每年占用少于6个月的季节性出租房屋不受含铅检查法的约束。

CHAPTER 23

Supplement: Landlord-tenant law

23.1 反驱逐法：充分理由、通知期限和禁止自助行为

《反驱逐法》（N.J.S.A. 2A:18-61.1）禁止驱逐住宅租户，除非存在法定充分理由之一，包括未支付租金、扰乱秩序行为、故意毁坏财产、书面通知后的惯常迟付租金、重大违反租赁协议或业主在三个单位或以下的建筑中自住。该法不保护业主自住的三个单位或以下建筑中的租户（非付款程序除外）。通知搬出期限因理由而异：未付租金无期限，扰乱秩序或毁坏财产为3天，大多数租赁违反和迟付为1个月，业主自住为2个月，建筑永久退出住宅使用为18个月，共管公寓或合作公寓转换为3年。驱逐需要高等法院特别民事部获得占有判决书，随后由法庭官员执行驱逐令状；强制锁门、断公用事业及其他自助行为违法（N.J.S.A. 2A:39-1）。租金管制为市政级别而非州级，租金上升仅能作为不合理进行质疑。来源：N.J.S.A. 2A:18-61.1及以下；N.J.S.A. 2A:39-1

- ✓ 住宅租户只能因N.J.S.A. 2A:18-61.1所列的法定充分理由而被驱逐。
- ✓ 业主自住的三个单位或以下的建筑不在《反驱逐法》大部分保护范围内。
- ✓ 通知搬出期限：扰乱秩序/毁坏为3天，租赁违反或惯常迟付为1个月，业主自住为2个月，共管公寓转换为3年。
- ✓ 只有持有驱逐令状的法庭官员才能执行驱逐；自助强制锁门是违法的。
- ✓ 租金管制仅在市政当局采纳条例时存在；不存在州级租金管制。

23.2 《租赁真实性法》和房东身份登记

《租赁真实性法》（N.J.S.A. 46:8-43 及后续条款）要求拥有两套或以上住宅单位的房东（房东自住的两套或三套单位除外）向每位租户提供社区事务部当前的《租赁真实性法》权利和责任声明副本，并在建筑物内张贴；违反规定的罚款为每次违反100美元，租赁条款中放弃法定租户权利的条款不可强制执行。《房东身份法》（N.J.S.A. 46:8-27 及后续条款）要求一套和两套单位租赁的所有者向市政职员提交登记声明，三套或以上单位建筑物的所有者向住房检查局登记；必须向每位租户提供副本，未登记的房东在完成登记前无法获得驱逐令。三套或以上单位的多户住宅根据《酒店和多户住宅法》由住房检查局每五年检查一次。来源：N.J.S.A. 46:8-43 及后续条款；N.J.S.A. 46:8-27 及后续条款；N.J.S.A. 55:13A-1 及后续条款。

- ✓ 拥有2套或以上单位的房东（房东自住的2-3套单位除外）必须向租户提供住房检查局的租赁真实性声明。
- ✓ 违反《租赁☒☒实性法》的罚款为每次违反100美元。
- ✓ 1套和2套单位租赁向市政职员登记；3套或以上单位向住房检查局登记。
- ✓ 未登记的房东在完成登记前无法获得驱逐判决。
- ✓ 3套或以上单位的多户住宅由住房检查局每5年检查一次。

CHAPTER 24

Supplement: Condominium and HOA Law

24.1 计划房地产开发完整披露法和共有产权公寓法

计划房地产开发完整披露法（PREDFDA，N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.）要求共有产权公寓、合作公寓、业主协会和其他计划开发的开发商必须向社区事务部登记该开发项目，并在购买合同签署前向每位购买者交付《公开发售声明》。购买者在收到《公开发售声明》后有七天的合同取消权，且定金必须退还。该法还规范随着单位的出售，协会从开发商向业主的分阶段控制权转移。共有产权公寓法（N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.）通过记录主契约、单位契约和章程建立共有产权公寓所有权，赋予协会对未缴评估款的留置权（对先前抵押贷款有限期为六个月的优先权），并要求协会向业主提供管理文件和财务信息。来源：N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.；N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.

- ✓ 开发商必须向DCA登记并在合同前交付《公开发售声明》
- ✓ 购买者在收到《公开发售声明》后有7天的取消权
- ✓ 共有产权公寓通过在共有产权公寓法下记录主契约而创建
- ✓ 协会对未缴评估款的留置权对先前抵押贷款有限期为6个月的优先权

CHAPTER 25

Supplement: Closing practice

25.1 烟雾警报器、一氧化碳警报器和便携式灭火器合规证书

根据《统一消防法》（N.J.A.C. 5:70-2.3），在一户或两户住宅被出售、租赁或以其他方式改变占有权之前，业主必须从当地消防官员处获得烟雾警报器、一氧化碳警报器和便携式灭火器合规证书。烟雾警报器在每个楼层和每个睡眠区域外都是必需的，在有燃料燃烧装置或附属车库的住宅中，一氧化碳警报器应安装在睡眠区域附近，便携式灭火器的等级至少为2A:10B:C（最大10磅），应放在距厨房10英尺以内的地方。作为替换品安装的电池操作烟雾警报器必须是10年密封电池单位。该证书通常有效期为6个月，通常是卖方成交要求；请核实当前当地费用。来源：N.J.A.C. 5:70-2.3；N.J.A.C. 5:70-4.19

- ✓ 一户或两户住宅的出售或占有权变更需要消防官员出具的烟雾警报器、一氧化碳警报器和灭火器合规证书。
- ✓ 灭火器的等级必须至少为2A:10B:C，不超过10磅，距厨房10英尺以内。
- ✓ 替换用的电池式烟雾警报器必须为10年密封电池型。
- ✓ 该证书从签发之日起有效期约为6个月。

25.2 批量销售通知（表格C-9600）商业和出租物业

根据新泽西州法律54:50-38，购买商业资产（包括商业房地产和住宅出租物业）的购买人必须在交割前至少10个工作日内，以表格C-9600向税务局提交通知，并附上合同副本，以便该州可以征收卖方欠缴的任何税款。税务局有10个工作日用来回复托管信函；如果购买人未能提交或提前交割，购买人将成为卖方未缴纳新泽西州税款的个人责任人，责任金额最高不超过购买价格。P.L. 2011第124章豁免由个人、遗产或信托拥有的简单住宅（一户或两户住宅或季节性出租）的销售。当税务局颁发清税信函时，托管资金将被释放。资料来源：新泽西州法律54:50-38

- ✓ 表格C-9600必须在商业或出租物业交割前至少10个工作日内向税务局提交。
- ✓ 税务局有10个工作日用来回复托管要求。
- ✓ 未能提交表格的购买人将对卖方未缴纳的新泽西州税款承担责任。
- ✓ 由个人、遗产或信托拥有的一户或两户住宅和季节性出租的销售被豁免。

CHAPTER 26

Supplement: New construction

26.1 新房屋保修与建筑商登记法

新房屋保修与建筑商登记法（N.J.S.A. 46:3B-1及以后版本；N.J.A.C. 5:25）要求每位新建住宅建筑商必须向社区事务部登记，并在签发占用证书前提供保修，可通过州计划或经批准的私人计划获得。保修涵盖工艺和材料缺陷1年、管道、电气、供暖和制冷系统缺陷2年、重大结构缺陷10年，自保修起始日期（交割或首次入住）起计算。根据保修计划提出索赔是对救济方式的选择，该选择排除对同一缺陷的诉讼权利，反之亦然。合作社、共有公寓和其他新住宅均被保障；业主为个人使用而建造的住宅通常被排除在外。来源：N.J.S.A. 46:3B-1及以后版本；N.J.A.C. 5:25

- ✓ 新建住宅建筑商必须向社区事务部登记并在签发占用证书前提供保修。
- ✓ 保修涵盖范围：工艺和材料缺陷1年、机械系统缺陷2年、重大结构缺陷10年。
- ✓ 保修期自保修起始日期起计算，即交割或入住中的较早日期。
- ✓ 提出保修索赔是对救济方式的选择，排除对同一缺陷的诉讼权利。

CHAPTER 27

Supplement: Property tax

27.1 房产税评估、扣除、上诉和税务销售赎回

新泽西州的不动产由市评估员按照真实（市场）价值进行评估，评估日期为应税年度前一年的10月1日（N.J.S.A. 54:4-23），税款按季度在2月1日、5月1日、8月1日和11月1日支付，有习惯性的10天宽限期。上诉须在4月1日前向县税务委员会提出（在完成重新评估或重新评定的市政府中为5月1日）；评估超过100万美元的房产可直接向税务法院上诉。法定扣除包括符合条件的老年人、残疾人和幸存配偶每年250美元（收入限制10,000美元，不包括社会保障），退伍军人250美元，以及100%永久残疾退伍军人的全额豁免；州政府项目（如Senior Freeze、ANCHOR和Stay NJ）提供补偿或税收抵免（请验证当前金额）。农田评估法要求至少5英亩土地积极从事农业，具有最低年收入，并在用途改变时征收3年的滚回税。逾期税款在市税务销售中以税务销售证书的形式出售，利息可高达18%；第三方证书持有人在3年内对所有者的赎回权进行止赎前必须等待2年（市政府等待6个月）。来源：N.J.S.A. 54:4-23；N.J.S.A. 54:3-21；N.J.S.A. 54:4-8.41；N.J.S.A. 54:5-86

- ✓ 评估日期为应税年度前一年的10月1日；税款按季度在2月1日、5月1日、8月1日和11月1日支付。
- ✓ 税务上诉截止日期为4月1日（重新评估后为5月1日）；评估超过100万美元的房产可直接向税务法院提出上诉。
- ✓ 老年人/残疾人和退伍军人扣除各为250美元；100%永久残疾退伍军人完全豁免。
- ✓ 农田评估需要至少5英亩土地，用途改变时需征收3年的滚回税。
- ✓ 第三方税务销售证书持有人在对赎回权进行止赎前必须等待2年。

CHAPTER 28

Supplement: Foreclosure and mortgage law

28.1 司法止赎、公平止赎法案和赎回权

新泽西州是司法止赎州；抵押贷款止赎案件在高等法院衡平法庭提起，财产由县治安官在最终判决后出售。《公平止赎法案》（N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.）要求住宅抵押贷款放款人在提起诉讼前至少30天送达书面止赎意向通知，并给予债务人在最终判决前的任何时间内治愈违约并恢复贷款的权利（限制在任何18个月内一次）。债务人有权获得两次法定的治安官拍卖延期，每次延期可达30天，2019年修订案要求治安官在收到令状后150天内进行拍卖（核实当前时间框架）。治安官拍卖后，抵押人有10天的期限在交付契约前提出异议和赎回；交付契约后不再有拍卖后法定赎回期。不足额诉讼必须在拍卖后3个月内提起，因不足额被起诉的债务人可以寻求公平市场价值抵免。来源：N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.；N.J.S.A. 2A:50-2；N.J. 法院规则 4:65-5

- ✓ 新泽西州止赎是司法性质，在高等法院衡平法庭提起，由县治安官出售。
- ✓ 止赎意向通知必须在提起诉讼前至少30天送达。
- ✓ 借款人可以在最终判决前的任☒☒时间治愈违约并恢复贷款，每18个月内一次。
- ✓ 借款人可以在治安官拍卖后10天内在交付契约前赎回。
- ✓ 不足额诉讼必须在止赎拍卖后3个月内提起。

28.2 新泽西州住宅抵押贷款无罚款提前还款和高利贷限制

N.J.S.A. 46:10B-2规定，以六个或更少家庭单位的住宅作为担保的抵押贷款，由借款人占用或将由借款人占用，可以在任何时间全部或部分提前还款，不收罚款。当抵押贷款还清时，贷款人必须在30天内提交注销或取消证书以供记录（请核实当前法定期限）。新泽西州的一般高利贷法（N.J.S.A. 31:1-1）规定未书面同意的利息为6%，书面合同利息为16%，但首位留置权住宅抵押贷款不受该上限约束，而是由银行监督员管理；根据N.J.S.A. 2C:21-19，刑事高利贷是指个人利息超过30%或公司利息超过50%。抵押贷款提供者、经纪人和发起人由新泽西州银行保险部根据《住宅抵押贷款法》颁发执照。来源：N.J.S.A. 46:10B-2；N.J.S.A. 31:1-1；N.J.S.A. 2C:21-19；N.J.S.A. 17:11C-51及以后条款。

- ✓ 1至6家庭单位住宅的业主自住住宅抵押贷款可在任何时间提前还款，不收罚款。
- ✓ 民事高利贷上限为口头6%，书面16%，但首位留置权住宅抵押贷款不适用。
- ✓ 刑事高利贷对个人超过30%，对公司超过50%。
- ✓ 抵押贷款提供者和发起人由新泽西州银行保险部颁发执照，而不是由房地产委员会颁发。

CHAPTER 29

Supplement: License law additions

29.1 新泽西州房地产分时度假法案

新泽西州房地产分时度假法案（N.J.S.A. 45:15-16.50 及以下条款，P.L. 2006，c.63）由房地产委员会管理，要求开发商在合同签署前向每位购买者注册每个分时度假计划并交付公开发行声明。购买者可在签署合同或收到公开发行声明（以较迟者为准）后的7个日历日内无罚款地取消购买合同，所有定金必须保存在第三方托管账户中，直至撤销期满。分时度假权益只能由持有新泽西州执照的经纪人和销售人员在新泽西州销售，分时度假权益的转售须遵守特定的广告和费用限制。违反规定应受委员会处罚和民事救济。来源：N.J.S.A. 45:15-16.50 及以下条款；N.J.A.C. 11:5-9A

- ✓ 分时度假计划必须在新泽西州房地产委员会注册后方可销售。
- ✓ 购买者在签署合同或收到公开发行声明后享有7个日历日的取消权。
- ✓ 定金必须保存在第三方托管账户中，直至撤销期满。
- ✓ 只有持有新泽西州执照的经纪人和销售人员可以在新泽西州销售分时度假权益。