Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	16
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	17
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	18
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	19
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	20
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	21
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	23
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	24
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	25
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	27
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	28
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	29
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	31
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	33
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	34
25	Section 4735.32 Investigations	36

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	37
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	41
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	42
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	43
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	45
31	ORC 4735.29 Renewals	47
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	48
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	50
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	51
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	52
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	53
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	55
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	56
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	57
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	58
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	59
42	Section 4735.02 Requirement of License	60
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	62
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	65
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	66
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	67
47	ORC 4735.14(A) License Term	68
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	69
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	70
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	71

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 72

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 73

53 ORC 4735.23 Review of Programs 74

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 75

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 77

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 79

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 80

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 81

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 82

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 83

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 84

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 85

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 87

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 89

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 90

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 91

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 92

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 93

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 94

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 95

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 97

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 98

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 99

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 100

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 101

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 102

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 103

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 104

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 105

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 106

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 107

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 108

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 109

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 110

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 111

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 112

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 113

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 114

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 115

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 116

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 117

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 118

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 120

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 121

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 122

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 123

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 124

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 125

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 126

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 127

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 128

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 129

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 130

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 131

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 132

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 133

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 134

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 135

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 136

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 137

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 138

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 139

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 140

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 141

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 142

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 143

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 144

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 145

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 146

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 147

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 148

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 149

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 150

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 151

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 152

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 153

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 154

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 155

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 156

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 157

131 § 4735.051(J) Service of Notices 158

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 159

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 160

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 161

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 163

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 164

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 165

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 166

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 168

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 169

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 170

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 171

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 172

144 Supplement: Ohio Property Law 173

145 Supplement: Property Tax 175

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 176

147 Supplement: Condominium and HOA Law 177

148 Supplement: Closing Practice 178

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 监管官员对违规行为的执法选项

当监管官员确定许可持有人违反了不合规条款时，监管官员有两种可能的行动方案。监管官员可以采取正式纪律处分行动或发出带有处罚的传票。

- ✓ 监管官员可根据第 4735.051 条在第 119 章的规定下启动纪律处分程序
- ✓ 或者，监管官员可以亲自或通过挂号邮件送达传票并根据本条款施加处罚

1.2 传票内容和罚款金额

每份送达的传票必须通知执照持有人所涉嫌违规行为，并告知其根据第119章请求听证会的权利。每份传票必须注明罚款金额，所收罚款应存入特定基金。每次违规的最高罚款额为两百美元。

- ✓ 传票必须通知执照持有人所涉嫌违规行为以及根据第119章请求听证会的机会
- ✓ 罚款为每次违规最高两百美元（200美元）
- ✓ 所有收取的罚款应存入根据第4735.12条款设立的房地产恢复基金

1.3 重复违规和强制纪律处分

在十二个月内累积多次引证的执业人员将面临升级的后果。在连续十二个月内被引证三次后，监督员必须对同一时期内的任何后续违规行为启动正式纪律处分程序。

- ✓ 如果执业人员在连续十二个月内根据本条款被引证三次，监督员应根据第4735.051条启动纪律处分程序
- ✓ 此强制纪律处分适用于在同一十二个月期间内发生的任何后续违规行为

1.4 合规截止日期和自动吊销

一旦引用最终确定，被许可人必须在规定的期限内满足所有要求。未能遵守会导致教育官员自动吊销许可证。

- ✓ 除非另有说明，被许可人必须在最终引用生效后三十天内满足该引用中的所有要求
- ✓ 如果被许可人未能遵守最终引用要求，教育官员应自动吊销其许可证

1.5 禁止不符合法定要求

根据第4735章获得执照的不动产经纪人和销售员必须遵守指定的法定条款。不遵守构成违反行为，应受到制裁。这些条款包括ORC 4735.13的第(B)和(D)分部、ORC 4735.14的第(D)分部，以及ORC第4735.22、4735.55、4735.56、4735.58和4735.80条，以及根据这些分部或条款采纳的任何规则。

- ✓ 任何经纪人或销售员不得不遵守4735.13第(B)和(D)分部、4735.14第(D)分部或第4735.22、4735.55、4735.56、4735.58和4735.80条
- ✓ 还需要遵守根据这些分部或条款采纳的任何规则

1.6 当引文成为最终决定时

如果执照持有人在规定时间内未采取行动，引文将成为最终决定。未能在规定时间内请求听证会或达成替代协议，导致引文成为最终的、可执行的决定。

- ✓ 如果执照持有人在收到送达通知之日起三十天内未能请求听证会，引文将成为最终决定
- ✓ 如果执照持有人和教育主管未能达成替代协议，引文也将成为最终决定

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 双重代理需要书面同意

根据《俄亥俄修订法典》(ORC) 4735.70 的规定，持证人或经纪公司不得参与双重代理关系，除非卖方和购买方充分了解双重代理并在《俄亥俄修订法典》4735.57 所述的代理披露声明上书面同意。同意必须是知情的——持证人必须在获得同意之前披露所有相关信息，以便各方做出知情决定。

- ✓ 卖方和购买方必须充分了解双重代理
- ✓ 同意必须书面记录在《俄亥俄修订法典》4735.57 所述的代理披露声明上
- ✓ 持证人必须在获得同意之前披露所有相关信息，以便做出知情决定
- ✓ 未满足这些同意要求的情况下，不得进行双重代理

2.2 双重代理的经纪条件

当一家经纪公司根据《俄亥俄州修订法典》第4735.70条第(C)款参与双重代理关系（同一经纪公司的两名不同持证人代表不同客户）时，该经纪公司必须按照《俄亥俄州修订法典》第4735.54条建立程序，以确保持证人（包括管理级持证人）代表一个客户时无法获取或获得另一个客户的机密信息。此外，每个持证人必须专门履行对其自身客户的责任。

- ✓ 经纪公司必须建立《俄亥俄州修订法典》4735.54程序以防止访问另一客户的机密信息
- ✓ 信息隔离措施即使适用于管理级持证人
- ✓ 每个持证人必须专门履行对其自身客户的责任

2.3 持证人为交易方时禁止双重代理

销售人员或经纪人不得参与双重代理关系，其中持证人是交易方——无论是个人身份，还是作为对该不动产有利益关系的合伙、协会、有限责任公司、有限合伙企业或公司的官员或成员，或打算购买、租赁或交换该地产的实体。

- ✓ 个人是交易方的持证人不能充当双重代理
- ✓ 该禁止条款扩展到充当对该不动产有利益关系的实体的官员或成员的持证人
- ✓ 它也适用于打算购买、租赁或交换标的地产的实体

2.4 重大变化需要更新披露

如果在获得双重代理同意后，向买方和卖方披露的信息发生重大变化，持证人必须将该变化披露给双方，并给予他们撤销双重代理关系同意的机会。

- ✓ 披露信息中的重大变化必须传达给买方和卖方
- ✓ 在发生重大变化后，应给予当事人撤销其同意的机会

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 被特许人作为委托人的信义责任人

根据ORC 4735.62，被特许人在代理人或子代理人关系中代表任何委托人时，被特许人是信义责任人，必须尽最大努力促进委托人的利益。该法规列举了对委托人的具体强制性义务。考试考生应认识到这在俄亥俄州代理法中确立了核心法定信义责任框架。

- ✓ 在代理人或子代理人关系中代表委托人的被特许人是该委托人的信义责任人
- ✓ 被特许人必须尽最大努力促进委托人的利益
- ✓ 列举的义务不是穷尽性的（「包括但不限于」）

3.2 合理的技能、勤勉和忠诚义务

执业者必须在代理客户和履行代理关系责任时行使合理的技能和勤勉，并必须以忠于客户利益的方式履行所有第四章义务。这些是信托义务的经典勤勉和忠诚成分。

- ✓ 必须在代理客户时行使合理的技能和勤勉（第A部分）
- ✓ 必须以忠于客户利益的方式履行所有第4735章义务（第D部分）
- ✓ 必须遵守客户的任何合法指示（第C部分）
- ✓ 必须履行任何书面代理协议的条款（第B部分）

3.3 公平住房法律合规性

许可证持有人必须遵守第4735章的所有要求和其他适用的法律、规则和规章，包括俄亥俄州公平住房法（ORC 4112.02的第(H)部分）和联邦公平住房法（42 U.S.C.A. 3601，经修订）。这将合规的信义责任直接与公平住房义务联系起来。

- ✓ 必须遵守俄亥俄州公平住房法（ORC 4112.02(H)）
- ✓ 必须遵守联邦公平住房法（42 U.S.C.A. 3601，经修订）
- ✓ 遵守第4735章的所有要求是信义责任（第E部分）

3.4 披露重要事实的义务

许可证持有人必须向客户披露其知道或在行使合理技能和谨慎标准下应当知道的交易中的任何重要事实，除了根据现有或以前的代理或双重代理关系属于保密信息的事实除外。许可证持有人还必须在必要或适当时建议客户就重要事项寻求专家意见。

- ✓ 必须披露许可证持有人通过行使合理技能和谨慎标准知道或应当知道的重要事实（第F条）
- ✓ 根据现有或以前的代理或双重代理关系的保密信息应排除在此披露义务之外
- ✓ 在必要或适当时，必须建议客户就重要事项寻求专家意见（第G条）

3.5 保密义务

许可证持有人必须保守所有机密信息的秘密，除非获准根据俄亥俄州修订法典第4735.74(B)条披露。此义务特别包括不向任何不是客户代理人的许可证持有人披露机密信息。

- ✓ 必须保守所有机密信息的秘密（第一部分）
- ✓ 仅当根据俄亥俄州修订法典第4735.74(B)条获准时，才允许披露
- ✓ 机密信息不得披露给任何不是客户代理人的许可证持有人

3.6 金钱和财产的会计处理

执照持有人必须及时对所有客户具有或可能具有权益的资金和财产进行会计处理。这反映了会计的受信责任。

- ✓ 必须对所有客户具有或可能具有权益的资金和财产进行会计处理（第H部分）
- ✓ 会计处理必须及时进行

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 仅向持证人士支付报酬

俄亥俄州修订法典第4735.20(A)条款禁止持证房地产经纪人或持证外国房地产经纪人为第4735.01条款中规定的行为向任何非持证房地产经纪人或房地产销售员（或持证外国房地产经纪人/销售员）的人支付佣金、费用或其他报酬。这是防止向无证人士付款的基础规则。例外情况仅在第(B)、(C)和(G)款下存在。

- ✓ 经纪人或外国经纪人不能因房地产行为向无证人士支付佣金或报酬
- ✓ 仅允许向持证经纪人或持证房地产销售员（或外国等同人士）支付报酬
- ✓ 对禁令的例外仅在第(B)、(C)和(G)款下存在

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 执照持有人退回支票与100美元补救费用

如果退回的票据由执照持有人提交，监管官员将通知执照持有人，其执照将被暂停，除非在收到通知后的十五天内，执照持有人同时提交原始费用和额外的一百美元费用。未能及时提交两项费用或第二次退回票据将导致立即暂停执照（不进行听证会），执照持有人必须停止活动。

- ✓ 执照持有人必须提交原始费用加上100美元的额外费用以补救
- ✓ 补救期为通知邮寄后的15天
- ✓ 未能补救导致执照立即暂停，不进行听证会
- ✓ 执照被暂停的持有人必须根据第4735章停止所有执照持有人活动
- ✓ 用于支付补救费用的退回票据也会触发立即暂停

5.2 申请人退回支票

如果退回的票据由许可证申请人提交，该申请将自动被拒绝或批准被撤销，除非申请人在邮件发出后十五天内提交原始费用加一百美元费用。未能按时提交两笔费用或提交另一张退回的票据，将导致申请被拒绝或批准被撤销。

- ✓ 持证申请人的退回支票会导致自动拒绝或批准被撤销，除非予以纠正
- ✓ 纠正需要在邮件发出后15天内支付原始费用加100美元的额外费用
- ✓ 未能纠正将导致申请被拒绝或批准被撤销

5.3 退回费用工具触发通知

当用于支付《第4735章》规定费用的任何支票或汇票因任何原因被金融机构退回（未支付）时，教育总监必须通知该实体或个人该工具因资金不足而被退回。此一般通知要求在对付款人实施任何具体制裁之前适用。

- ✓ 用于支付任何《第4735章》费用的退回支票/汇票触发教育总监的强制通知
- ✓ 退回原因无关紧要——无论出于何种原因，未支付的工具都会触发该流程
- ✓ 通知必须声明该工具因资金不足而被退回

5.4 外国房地产/财产登记退票

如果该票据由申请符合外国房地产资格或续期财产登记的个人或实体提交，监管人员应通知申请人，除非申请人在邮件发出后十五天内提交原始费用和一百美元费用，否则登记将被暂停。否则，财产登记立即暂停，不进行听证，申请人必须停止活动。

- ✓ 申请人必须在邮件发出后15天内提交原始费用加100美元附加费
- ✓ 未能纠正会导致财产登记立即暂停，不进行听证
- ✓ 暂停时申请人必须停止活动

5.5 教育课程提供者退回的支票

如果票据是由教育课程提供者或课程提供者申请人提交的，除非申请人在邮寄后十五天内提交原始费用加上一百三十五美元的费用，否则申请将自动被拒绝或批准被撤销。注意课程提供者的补加费用（135美元）高于执业人士和申请人的100美元费用。

- ✓ 课程提供者必须支付135美元的补加费用（不是100美元）以弥补退回的支票
- ✓ 补救必须在通知寄出后15天内进行
- ✓ 未能补救将导致申请被拒绝或批准被撤销

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 委员会的规则制定权

俄亥俄房地产委员会可根据《修订法典》第119章（俄亥俄州行政程序法）采纳合理的规则，以实施许可证法的规定。这是一项自由裁量权，涵盖许可证申请表、考试时间、许可证状态变更和持证活动的说明。

- ✓ 委员会可根据《修订法典》第119章采纳合理的规则（自由裁量权）
- ✓ 规则可规范许可证申请的形式和方式，以及考试的时间和形式
- ✓ 规则可澄清哪些活动需要根据第4735章获得房地产许可证
- ✓ 经纪人可被允许作为主经纪人代表一个以上的经纪公司

6.2 按规则划分的执照状态选项

委员会可以采纳规则，允许经纪人将现有执照存放或销售人员将执照置于无限期的无效状态，规定执照持有人如何放弃执照，并定义第4735章中未另外定义的额外执照状态。

- ✓ 经纪人的执照可以置于「存放」状态，销售人员的执照可以置于「无效」状态，期限不限
- ✓ 规则可以规定执照持有人放弃其执照的程序
- ✓ 委员会可以定义第4735章其他地方未定义的额外执照状态

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 州外商业经纪人合作条件

州外商业经纪人可以从事需要俄亥俄州执照的行为——以收费、佣金或其他有价代价的方式——关于商业房地产，但仅限于满足第(A)款的全部七个条件。门槛要求是与具有有效执照的活跃俄亥俄州房地产经纪人合作，并签订书面合作协议。这使非居民经纪人可以在不持有完整俄亥俄州执照的情况下在俄亥俄州从事商业交易，前提是他们与居住在俄亥俄州的经纪人合作。

- ✓ 州外商业经纪人必须与持有根据第4735章有效和活跃执照的俄亥俄州经纪人合作
- ✓ 与俄亥俄州经纪人的书面协议必须说明合作和补偿的条款，以及州外经纪人及其代理人将遵守俄亥俄州法律的承诺
- ✓ 州外经纪人必须向俄亥俄州经纪人提供其在任何保持活跃房地产执照的司法管辖区的当前良好信誉证书
- ✓ 第(A)款的所有要求仅适用于商业房地产，不适用于住宅房地产

7.2 俄亥俄州经纪人持有的第三方托管资金

所有第三方托管资金、安全保证金和州外经纪人或俄亥俄州经纪人收取的其他款项必须存入由俄亥俄州经纪人维护的信托账户或专项账户。俄亥俄州经纪人——而非非居民——控制信托账户，确保俄亥俄州消费者保护标准适用于客户资金。

- ✓ 所有第三方托管资金、安全保证金和其他款项必须存入由俄亥俄州经纪人维护的信托账户或专项账户
- ✓ 这适用于由州外经纪人或俄亥俄州经纪人收取的款项

7.3 司法管辖权同意书与广告规则

为了在合作安排下运营，州外商业经纪人必须提交一份不可撤销的书面同意书，同意在俄亥俄州被起诉，并且必须根据ORC 4735.16在所有广告中包含俄亥俄州经纪人的名称。因州外经纪人或其代理人的行为而产生的法律诉讼可以在引起诉讼原因的县或原告所在的县提起。

- ✓ 州外经纪人必须提交一份不可撤销的书面同意书，允许在引起诉讼原因的俄亥俄州适当县或原告所在地提起针对其的法律诉讼
- ✓ 所有广告必须根据ORC 4735.16包含合作俄亥俄州经纪人的名称

7.4 文件存放和三年保留

州外经纪人必须将本条款要求的所有文件、记录和与交易相关的文件存放给配合的俄亥俄州经纪人。俄亥俄州经纪人随后必须在提供文件或交易发生后保留这些记录三年，视情况而定。

- ✓ 州外经纪人必须将所有必需的文件和交易记录存放给俄亥俄州经纪人
- ✓ 俄亥俄州经纪人必须在提供文件或交易发生后保留文件和交易记录三年

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 交易结束后对客户的义务

根据俄亥俄州修订法 (ORC) 4735.74，一旦持证人已完成所有义务或代理合同已终止或过期，持证人通常对客户不再有任何进一步的义务。但是，除非双方以书面形式另有协议，否则有两项特定义务在关系结束后继续存在：提供所有资金和财产的会计说明，以及对交易中获得的信息保持保密。考试考生必须理解，这些是交易结束后唯一的持续义务。

- ✓ 除非以书面形式另有协议，否则持证人在完成所有义务或合同终止或过期后，对客户不再有任何进一步的义务
- ✓ 两项义务在终止后继续存在：(A) 对交易中所有资金和财产的会计说明，以及 (B) 对信息保持保密
- ✓ 「两项」一词意味着两项存续义务（会计说明和保密性）都继续，而不仅仅是其中一项

8.2 持续的保密义务及其例外情况

在交易过程中收到的所有信息的保密义务在交割后无限期地继续存在。但是，俄亥俄州修订法典（ORC）4735.74(B)列出了六个允许或要求披露的例外情况。考生应该记住这些例外情况，因为它们经常在测试中出现，考查执业人员何时可以合法地打破保密。

- ✓ 保密义务在交易交割/终止后继续存在
- ✓ 例外1：客户允许披露
- ✓ 例外2：法律或法院命令要求披露
- ✓ 例外3：信息从执业人员以外的来源变成公开信息
- ✓ 例外4：披露信息是为了阻止客户计划实施的犯罪
- ✓ 例外5：披露信息是为了保护房地产经纪公司或其执业人员免受不当行为指控，或为建立或维护房地产经纪公司享有或应获得佣金的权利
- ✓ 例外6：根据第4763章为进行评估而由注册/执业/认证房地产评估师请求的销售信息的披露

8.3 成交后持续会计责任

交易成交或代理关系结束后，持证人仍必须向委托人提供与交易相关的所有资金和财产的会计说明。这是一项超越代理关系的信托性质的责任。

- ✓ 持证人必须在成交后向委托人提供与交易相关的所有资金和财产的会计说明
- ✓ 即使合同已终止或过期，此项责任仍然适用

8.4 向估价师披露的不承担责任

当持证人为进行估价目的而向房地产估价师（在第4763章下登记、许可或认证的）披露销售信息时，法规提供豁免权。对于此类披露，不得对持证人提起诉讼。

- ✓ 可将销售信息披露给根据第4763章登记、许可或认证的估价师以进行估价
- ✓ 任何人不得以持证人根据此估价师披露例外披露信息为由对其提起诉讼

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 谁符合双重代理人的资格

俄亥俄州修正法典§4735.70规定了在房地产交易中被视为双重代理人的人员和实体的类别。当同一执照持有人或经纪公司代表交易双方作为委托人，或管理级别的执照持有人监督公司内部交易时，就会产生双重代理。理解这些定义至关重要，因为双重代理会根据俄亥俄州许可法触发特定的披露和同意义务。

- ✓ 在同一房地产交易中同时代表购买者和卖方作为委托人的执照持有人是双重代理人（§4735.70(A)）
- ✓ 在同一房地产交易中同时代表购买者和卖方作为委托人的经纪公司是双重代理人（§4735.70(B)）
- ✓ 双重代理仅在双方都是同一交易中的「委托人」时适用

9.2 管理级执照持有人作为双方代理人

在同一经纪公司内部进行的交易中（买方和卖方均由同一经纪公司内的代理人代理），代表客户的管理级执照持有人通常根据俄亥俄州法律§4735.70(C)被视为双方代理人。这反映了管理级执照持有人对交易双方代理人的监督职责。

- ✓ 在同一经纪公司内部交易中代表客户的管理级执照持有人是双方代理人（§4735.70(C)）
- ✓ 同一经纪公司内部交易是指同一经纪公司同时代理买方和卖方的交易

9.3 管理级执照持有人的例外情况

当经纪公司与多于一名管理级执照持有人有关联时，管理级执照持有人在两种特定情况下不属于双重代理。这些例外情况允许管理级执照持有人仅为一方的利益进行代理，而不是作为中立的双重代理，前提是有另一名管理级执照持有人可用于监督该交易。

- ✓ 如果管理级执照持有人个人代表卖方或买方，他们仅代表自己客户的利益，不属于双重代理（§4735.70(C)(1)）
- ✓ 如果管理级执照持有人本身是买方或卖方，他们仅代表自己的利益，不属于双重代理（§4735.70(C)(2)）
- ✓ 这些例外情况仅在经纪公司与多于一名管理级执照持有人有关联时适用

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 强制性书面公司代理政策

俄亥俄州的每个房地产经纪公司必须制定并维持一份书面公司政策，该政策确定其成员（从属许可证持有人）被允许与客户建立的代理关系类型。此政策是强制性的经纪公司级要求，而非可选要求。

- ✓ 每个经纪公司应制定并维持一份书面公司政策，阐述成员可以建立的代理关系类型
- ✓ 该政策必须符合房地产监管员根据俄亥俄州房地产委员会的批准制定的规则所确立的最低标准

10.2 双重代理和保密条款政策

公司书面政策必须规定俄亥俄州修订法典（ORC）第 4735.70 条款下的双重代理关系是否在经纪公司内允许。政策还必须建立保护机密信息的程序，并确保保密义务适用于经纪公司的所有附属执业者。

- ✓ 政策必须说明是否允许根据第 4735.70 条款建立双重代理关系
- ✓ 政策必须制定保护机密信息的程序，并确保保密义务适用于经纪公司的所有附属执业者

10.3 政策不能消除保密责任

拥有书面公司政策不能保护经纪公司免除责任。如果经纪公司、其任何持证人或任何员工未能维护客户的保密信息的保密性，无论该政策是否存在，经纪公司仍需承担责任。

- ✓ 政策的制定和维护不能免除经纪公司因未能维护客户保密性而承担的责任
- ✓ 责任适用于经纪公司、任何持证人或经纪公司任何员工的失职

10.4 应客户要求提供政策

经纪公司必须向任何要求的客户或潜在客户提供其书面公司代理政策的副本。这确保了对经纪公司提供的代理关系的透明度。

- ✓ 经纪公司必须应每个客户或潜在客户的要求提供其政策的副本
- ✓ 提供政策的义务适用于客户和潜在客户

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 经纪人授权其他执照持有人协商

根据书面独家代理协议、独家销售权协议或独家购买人代理协议而拥有独家代表客户权限的经纪人可以授权其他执照持有人直接与该客户进行协商。该授权必须以书面形式出具，经纪人必须遵守俄亥俄州修订法典第4735.621条的要求。这允许合作执照持有人直接与已有代表的客户进行互动，而不违反执照法。

- ✓ 独家经纪人可以授权其他执照持有人直接与经纪人的客户协商
- ✓ 直接协商的授权必须以书面形式出具
- ✓ 适用的独家协议包括：独家代理、独家销售权或独家购买人代理协议
- ✓ 经纪人在授予授权时必须遵守俄亥俄州修订法典第4735.621条的要求

11.2 授权谈判不创建代理关系

按照第(A)项书面授权直接与卖方、买方、出租人或承租人进行谈判的执业者不违反俄亥俄修订法典第4735.18(A)(19)条（该条款通常禁止与已获独家代理的当事人谈判）。重要的是，根据此授权进行的谈判不会在该执业者与独家经纪人的客户之间创建或暗示代理关系。

- ✓ 按照书面授权进行的谈判不违反俄亥俄修订法典第4735.18(A)(19)条
- ✓ 此类授权谈判不会与独家经纪人的客户之间创建或暗示代理关系
- ✓ 该保护适用于与卖方、买方、出租人或承租人的谈判

11.3 「谈判」的法定定义

根据本条款和俄亥俄州订正法典(ORC) 4735.18(A)(19)的目的，「谈判」有明确的定义。理解这一定义有助于考生识别需要书面授权的行为，以避免在一方已由独家经纪人代理时违反执业法律。

- ✓ 谈判包括递交或传达要约、反要约或提议
- ✓ 谈判包括讨论或审查任何要约、反要约或提议的条款
- ✓ 谈判包括促进关于要约、反要约或提议的沟通，并按指示准备任何回应

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 买方代理人寻找物业的义务

在代理购买者时，持证人必须为购买者寻找价格和购买或租赁条款都可接受的物业。但是，除非客户另有指示，否则一旦购买者已成为购买合同的一方、已签订租约或已发出租赁意向书，持证人无需继续寻求其他购买或租赁可能性。

- ✓ 买方代理人必须为购买者寻找价格和条款都可接受的物业
- ✓ 一旦购买者受合同、租约约束或已发出意向书，代理人无需寻求其他可能性，除非客户要求

12.2 及时协助和呈递要约

买方代理人必须协助购买者制定、沟通和呈递要约或反要约。代理人必须以及时方式向卖方或卖方代理人呈递任何购买或租赁要约——即使该房产已受买卖合同、租赁合同或租赁意向书约束——并必须接受交付并以及时方式向购买者呈递任何反要约。

- ✓ 代理人必须以及时方式呈递所有要约/反要约，即使房产已受合同、租赁或意向书约束
- ✓ 代理人必须协助购买者制定、沟通和呈递要约与反要约

12.3 回答问题并提供报价信息

在执业许可所要求的知识范围内，买方代理人必须回答购买者的问题，并提供关于任何报价或反报价的信息。代理人还必须在该知识范围内，回答购买者关于履行任何合同条款所需步骤的问题。

- ✓ 代理人必须在执业许可知识范围内回答购买者的问题，并提供关于报价/反报价的信息
- ✓ 代理人必须在执业许可知识范围内回答购买者关于履行合同条款所需步骤的问题

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 外国房地产资格要求

除非该人已向不动产主管部门取得外国房地产资格证明并符合许可条件之一，否则任何人不得在俄亥俄州内销售、租赁或以其他方式处理外国房地产。这是管理俄亥俄州州外房地产销售的核心规则。

- ✓ 外国房地产在俄亥俄州内销售、租赁或处理之前，必须根据俄亥俄州修订法典第4735.25条取得资格认定
- ✓ 该人必须在1969年10月14日之前根据第1707.15或1707.16条获得许可，或根据第4735.27或4735.28条获得许可
- ✓ 根据原第1707.331条曾获得外国房地产经纪人或销售员许可的人，仅可在该许可失效前继续从事相关业务

13.2 资格要求的例外

某些人士豁免于外国房地产资格认证的要求。以真诚业主身份为自己账户销售房产且仅进行单次交易（而非重复或连续交易）的人士豁免，依照俄亥俄州修订法典（ORC）第4735.01条款豁免于执照要求的人士也豁免。此外，获得许可的外国房地产经纪人或销售员以真诚业主代理身份在单次交易中行使受信责任时，无需对该房地产进行资格认证。

- ✓ 以真诚业主身份为自己账户销售房产且仅进行单次非重复交易的人士无需对该房产进行资格认证
- ✓ 根据第4735.01条款豁免于执照要求的人士豁免于资格认证要求
- ✓ 获得许可的外国房地产经纪人或销售员以真诚业主代理身份在单次交易中行使受信责任时，无需对该房地产进行资格认证

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 委员会设置和执行官员

俄亥俄州房地产委员会在行政上属于商业部。商业部主任当然地担任委员会的执行官，但主任可以指定一名部门员工担任房地产和专业执照总监，代理执行官职责。

- ✓ 俄亥俄州房地产委员会在行政上属于商业部
- ✓ 商业部主任当然地是委员会的执行官
- ✓ 主任可以指定一名部门员工担任房地产和专业执照总监

14.2 房地产监督员的任命

当房地产监督员职位空缺时，房地产委员会和房地产评估委员会必须各自在六十天内向主任提交一份由三名合格人选组成的名单。主任从这些名单中任命房地产监督员，监督员根据主任的意愿任职。

- ✓ 房地产委员会和房地产评估委员会必须各自提交一份包含三名合格人选的名单
- ✓ 名单必须在职位空缺后的六十天内提交
- ✓ 主任从提交的名单中任命房地产监督员
- ✓ 房地产监督员根据主任的意愿任职

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 允许的代理关系类型

根据俄亥俄州修正法典第4735.53(A)条，房地产交易中的许可证持有人只能建立四种特定类型的代理关系。不允许其他代理安排。考生必须了解这四种规定的关系，并能够识别卖方代理、买方代理、双重代理和次级代理等例子。

- ✓ 许可证持有人可以代理卖方（卖方代理）。
- ✓ 许可证持有人可以代理购买人（买方代理）。
- ✓ 许可证持有人可以同时代理卖方和购买人作为双重代理。
- ✓ 许可证持有人可以作为另一许可证持有人的客户的次级代理。
- ✓ 列出的四种关系是唯一允许的类型。

15.2 谁也成为客户的代理人

根据俄亥俄州修订法典第 4735.53(B) 条，当持证人与客户建立代理关系时，某些其他个人自动也被视为该客户的代理人。这定义了谁对客户负有义务以及谁在经纪公司内被认定为具有代理关系的范围。

- ✓ 持证人隶属的经纪公司也是客户的代理人，以及具有直接监督责任的管理级持证人（俄亥俄州修订法典第 4735.70(C) 条另有规定除外）。
- ✓ 经纪公司中任何从客户代理人处获得机密信息的持证人都成为该客户的代理人。
- ✓ 任何协助建立代理关系的其他持证人是该客户的代理人。
- ✓ 任何经客户同意而明确指定代表客户的持证人是该客户的代理人。

15.3 同一经纪公司中的非代理持证人

根据《俄亥俄州修正法典》(ORC) 4735.53(C)，默认规则是与同一经纪公司关联的其他持证人不是该客户的代理。这是指定（特定）代理的基础，允许同一经纪公司中的不同代理代表不同当事人。只有满足(B)(1)–(4)条件的人才是代理。

- ✓ 除(B)(1)至(4)条所述的人员外，与同一经纪公司关联的其他持证人不是该客户的代理。
- ✓ 本规定支持经纪公司内的指定代理。

15.4 报酬不决定代理关系

根据ORC 4735.53(D)，支付或承诺支付本身不能创建或决定代理关系。考生必须理解，谁支付佣金与确定代理关系无关；代理关系是根据法规中定义的关系而建立的，而不是根据报酬来源建立的。

- ✓ 支付或支付承诺不能决定持证人与客户之间是否存在代理关系。
- ✓ 支付不能决定其他经纪持证人与客户之间的代理关系。
- ✓ 代理关系由法规中定义的关系确定，而不是由谁支付决定。

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 反歧视披露表格要求

俄亥俄州修订法典第 4735.80 条要求房地产管理员采取规则，要求许可证持有人在出售、交换或购买住宅房地产之前，向卖方提供由房地产部开发和维护的披露表格。该表格概述了适用于购房过程的联邦和州反歧视法律（包括第 4735.55 条第 (C)(2) 和 (3) 款中列出的法律）以及违反这些法律的处罚。这将许可证持有人的公平住房义务与卖方义务联系起来。

- ✓ 许可证持有人必须在出售、交换或购买住宅房地产之前向卖方提供房地产部的反歧视披露表格
- ✓ 该表格必须概述适用的联邦和州反歧视（公平住房）法律以及违反这些法律的处罚
- ✓ 列出的法律包括俄亥俄州修订法典第 4735.55 条第 (C)(2) 和 (3) 款中引用的法律

16.2 签署披露前禁止营销

根据 § 4735.80(B)，房地产执业人员在以下两项均完成之前，禁止营销或展示卖方的住宅房产：(1) 房地产执业人员向卖方提供所需的反歧视披露，和 (2) 房地产执业人员收到由卖方签署和签注日期的该披露副本。房地产执业人员必须保留签署和签注日期的副本规定期限。

- ✓ 任何房地产执业人员不得在提供所需披露和收到由卖方签署和签注日期的副本之前，营销或展示卖方的住宅房产。
- ✓ 房地产执业人员必须保留签署和签注日期的披露副本，保留期限不少于自该房产成交之日起的三年。

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 经纪人在办公室和分支机构的招牌要求

根据俄亥俄州第4735章获得执照的每位房地产经纪人必须在营业场所竖立或维护一个招牌，明确说明许可证持有人是房地产经纪人。如果经纪人拥有一个或多个分支机构，必须在每个分支机构竖立或维护类似的招牌。

- ✓ 每位获得执照的经纪人必须在营业场所显示招牌，明确标识许可证持有人为房地产经纪人
- ✓ 必须在每个分支机构维护单独的标识招牌

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 管理员调查违规行为的权限

房地产部门的管理员可以调查任何涉嫌违反俄亥俄州律法第4735.02条（无证经营/禁止行为）、4735.023条或4735.25条的人员。调查可由书面投诉或管理员主动启动。但是，管理员不得根据本条款对在涉嫌违规之日持有第4735章下暂停或无效执照的任何人员启动调查。

- ✓ 调查可来自书面投诉或管理员的主动行动
- ✓ 适用于涉嫌违反俄亥俄州律法4735.02、4735.023或4735.25的情况
- ✓ 管理员不能对在涉嫌违规之日持有暂停或无效执照的人员进行调查

18.2 涉嫌违规的书面通知

如果在调查后，管理官员发现有合理证据表明存在违规，管理官员必须在做出该确定后的十四个工作日内，以普通邮件方式向被调查方发送书面通知。通知必须描述涉嫌违规的活动，引用涉嫌被违反的适用法律，并告知该方有权根据第119章的规定在其请求下获得听证官的听证会。

- ✓ 通知必须在合理证据认定后的十四（14）个工作日内发送
- ✓ 通知以普通邮件方式发送
- ✓ 通知必须包括对活动的描述、涉嫌被违反的法律以及根据第119章获得听证会的权利声明

18.3 民事处罚金额和评定

俄亥俄州房地产委员会决定是否对第4735.02或4735.023条款的违规行为实施纪律处分。如果发现违规行为，委员会可以评定民事处罚金额，由委员会自行决定，但每次违规不超过一千美元。违规行为发生或继续的每一天均计为单独的一次违规。委员会规定支付条款，保存诉讼记录，并发布书面意见，说明其行动的调查结果和理由。

- ✓ 民事处罚金额每次违规不超过1,000美元
- ✓ 违规行为发生或继续的每一天均计为单独的一次违规
- ✓ 委员会确定处罚金额和支付条款
- ✓ 委员会必须发布书面意见，说明调查结果和理由

18.4 听证会程序和审查员报告

如果申请听证会，听证审查员将听取所有在场当事人的证词，考虑书面证词，并确定是否发生了违规行为。在正式听证会后，审查员向监督员、委员会、申请人和当事人提交事实认定和法律结论报告。当事人和部门可在收到报告后的二十天内向委员会提交书面异议；委员会必须在批准、修改或驳回报告前考虑这些异议。

- ✓ 听证会仅在当事人申请时举行，按照第119章进行
- ✓ 听证审查员提交事实认定和法律结论
- ✓ 当事人和部门有二十(20)天时间向报告提交书面异议
- ✓ 委员会在收到报告后至少二十个工作日后召开的下一次定期会议上审查报告

18.5 民事罚款的缴存和收取

收取的民事罚款存入根据俄亥俄州修订法典4735.211建立的房地产运营基金。如果当事人未在规定期限内支付民事罚款，主管将当事人的名称、身份信息和罚款金额转发给司法部长以供催收。当事人还必须支付司法部长评定的任何催收费用。主管可保留在有管辖权的法院对不支付罚款的当事人提起违约民事诉讼的权利。

- ✓ 收取的民事罚款存入房地产运营基金（俄亥俄州修订法典4735.211）
- ✓ 未支付的罚款转交给司法部长进行催收
- ✓ 当事人除支付罚款外，还必须支付司法部长评定的任何催收费用
- ✓ 主管可对不支付罚款的当事人提起违约民事诉讼

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 房地产代理披露声明的建立

俄亥俄州房地产监督官在俄亥俄州房地产委员会的批准下，需要通过规则建立房地产代理披露声明。该标准化表格必须包括持证人和交易各方签署和注明日期的位置，并且必须包含有关交易中代理关系的特定必需信息的披露或说明部分。

- ✓ 俄亥俄州房地产监督官通过规则建立房地产代理披露声明，需获得俄亥俄州房地产委员会的批准
- ✓ 该声明必须包含持证人和交易各方签署和注明日期的位置

19.2 当事人和财产识别要求

代理披露声明必须识别所涉及的当事人和财产。它必须列出交易中所有当事人的名称（除非保密）、被出售或出租的不动产地址、每个持证人的名称及其所属的经纪公司，以及每个持证人在交易中代表的当事人。

- ✓ 除非保密，否则必须披露所有当事人的名称
- ✓ 声明必须包括财产地址、每个持证人的名称、所属经纪公司以及每个持证人代表的当事人

19.3 双重代理情景的披露

该声明必须阐明在各种情景中的代理安排。如果代表购买者的许可证持有人和代表卖方的许可证持有人隶属于同一房地产经纪公司，必须说明他们是否作为双重代理人行动或分别代表其客户。如果只涉及一名许可证持有人，必须说明该许可证持有人是否是双重代理人或仅代表一方。如果购买者和卖方均由同一房地产经纪公司的许可证持有人代表，则该房地产经纪公司是双重代理人。

- ✓ 同一房地产经纪公司的两名许可证持有人代表购买者和卖方必须披露他们是否作为双重代理人行动或分别代表各方
- ✓ 许可证持有人必须披露其是否为双重代理人或仅代表一方
- ✓ 当购买者和卖方均由隶属于同一房地产经纪公司的许可证持有人代表时，该房地产经纪公司为双重代理人

19.4 客户签名知情同意

代理披露声明必须说明客户的签名表示客户对代理关系的知情同意，如果客户不理解该声明，客户应咨询律师。

- ✓ 客户的签名表示对代理关系的知情同意
- ✓ 不理解该声明的客户应被建议咨询律师

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 房屋检验员推荐三名规则

当房地产经纪人或销售人员向房地产购买者或卖方提供房屋检验员的名字时，他们被要求提供至少三个房屋检验员的名字，而不仅仅是一个。这可以防止向单一检验员进行引导的外观。此外，由执证人命名的任何房屋检验员必须根据《修订法典》第4764章获得许可。

- ✓ 如果经纪人或销售人员提供房屋检验员的名字，他们必须向买方或卖方提供至少三个房屋检验员的名字
- ✓ 任何命名的房屋检验员必须根据《修订法典》第4764章获得许可
- ✓ 该要求仅在执证人选择提供房屋检验员名字时才被触发

20.2 无认可或尽职调查义务

提供获许可的房屋检验员的姓名不构成对这些检验员的认可或推荐。许可证持有人不承担对所提供姓名的获许可房屋检验员进行任何尽职调查的义务。这保护了以诚实意图分享检验员姓名的许可证持有人。

- ✓ 提供获许可的房屋检验员的姓名不构成对这些检验员的认可或推荐
- ✓ 许可证持有人无义务满足关于获许可房屋检验员的任何尽职调查要求

20.3 无提供检验信息的义务

第4735.22条并不要求经纪人或销售代理向购买者或卖方提供有关房屋检验服务或房屋检验员的任何信息。转介规则仅在被许可人自愿选择提供此类信息时适用。

- ✓ 该条款不要求经纪人或销售代理提供有关房屋检验服务或检验员的信息
- ✓ 提供三个名字的义务仅在被许可人选择提供房屋检验员名字时产生

20.4 诉因豁免

经纪人或销售人员因提供或未能提供持证房屋检验员的名称或房屋检验服务信息，或因未能向购买人或出售人推荐持证房屋检验员而不产生任何诉因。本法定豁免使被许可人在该领域免受责任。

- ✓ 因提供或未能提供持证房屋检验员的名称而不产生任何诉因
- ✓ 因未能向购买人或出售人推荐持证房屋检验员而不产生任何诉因

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 购买者代理人披露时间

作为购买者代理人或与购买者合作的卖方子代理人的许可证持有人必须向购买者呈递机构披露声明（如ORC 4735.57所述），并要求购买者在准备购买或租赁要约或书面租赁提案请求时或之前对其进行签署和标注日期。这确保买方在承诺要约之前了解机构关系。

- ✓ 购买者代理人或卖方子代理人必须在准备购买/租赁要约或书面租赁提案请求时或之前向购买者呈递机构披露声明
- ✓ 必须要求购买者对声明进行签署和标注日期
- ✓ 所引用的披露声明是ORC 4735.57中所述的声明

21.2 向卖方交付签署的声明书

购买者签署代理披露声明后，许可证持有人必须将签署的声明书交付给卖方代理人，或者如果卖方没有代理人则直接交付给卖方。在向卖方呈交书面要约、租赁协议或书面租赁提议请求之前，卖方代理人（或者如果卖方没有代理人则为购买者的代理人）必须向卖方出示代理披露声明，并要求卖方签署并注明日期。

- ✓ 签署的声明书必须交付给卖方代理人，或者如果卖方无代理人则直接交付给卖方
- ✓ 在呈交书面要约或租赁提议之前，必须向卖方出示披露声明，并要求卖方签署并注明日期
- ✓ 如果卖方无代理人，购买者的代理人必须向卖方出示该声明书

21.3 需要准确的代理关系

执照持有人必须在代理披露声明中说明准确的代理关系。这确保所有当事人了解每个执照持有人在交易中代表谁。

- ✓ 执照持有人必须在披露声明中说明准确的代理关系
- ✓ 歪曲代理关系的行为违反了该要求

21.4 披露要求的豁免

本条款的披露要求在以下四种情况下不适用：(1) 住宅用地的租赁或租赁协议（如ORC 5321.01中定义的），如该租赁/租赁协议可在十八个月或更短时间内履行；(2) 将潜在购买人或卖方转介给另一名持证代理人；(3) 涉及外国不动产的销售、租赁或交换的交易（如ORC 4735.01(E)中定义的）；以及(4) 涉及墓地地块或墓地埋葬权销售的交易。

- ✓ 住宅租赁/租赁协议可在18个月或更短时间内履行的情况下，无需披露
- ✓ 将潜在购买人或卖方转介给另一名持证代理人的情况下，无需披露
- ✓ 涉及外国不动产的销售、租赁或交换的交易情况下，无需披露
- ✓ 涉及墓地地块或墓地埋葬权销售的交易情况下，无需披露

21.5 拍卖销售披露要求

许可证持有人在拍卖会上出售房产时，必须在拍卖会之前，以口头方式向观众披露许可证持有人代表卖方参与房地产交易。许可证持有人还必须在成功竞标者签署购买合同之前，向其提供代理披露声明（根据ORC 4735.57）。

- ✓ 在拍卖会之前，许可证持有人必须以口头方式向观众披露许可证持有人代表卖方
- ✓ 代理披露声明必须在竞标者签署购买合同之前提供给成功竞标者

21.6 不遵守规定构成初步证明的不当行为

持证人未能遵守《俄亥俄州修订法典》第4735.58条的证据构成违反《俄亥俄州修订法典》第4735.18条第(A)(6)款的不当行为的初步证明。这意味着不遵守可以作为充分的基础，在没有反驳的情况下，确立纪律违反。

- ✓ 不遵守披露要求是不当行为的初步证明
- ✓ 该违反行为属于《俄亥俄州修订法典》第4735.18条第(A)(6)款

21.7 执业许可证持有人的普通法义务

执业许可证持有人须履行对房地产代理人在普通法下施加的所有义务，除非这些义务与《俄亥俄州修订法典》第4735章规定的义务不一致，或者通过协议另外修改。

- ✓ 执业许可证持有人必须履行房地产代理人的所有普通法义务
- ✓ 当普通法义务与第4735章规定的义务不一致时，普通法义务应让步
- ✓ 普通法义务可以通过协议修改

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 卖方代理人寻求可接受报价的义务

当在代理关系中代表卖方时，执照持有人必须积极寻求以卖方可接受的价格和条款的购买报价。但是，一旦财产受到销售合同、租赁或租赁意向书的约束，除非卖方特别指示，否则执照持有人无需寻求其他报价。

- ✓ 卖方代理人必须寻求以卖方可接受的价格和条款的购买报价
- ✓ 一旦财产受合同、租赁或意向书约束，执照持有人无需寻求其他报价，除非卖方另行指示

22.2 呈递所有购买要约的义务

卖方代理人必须接受并及时向卖方呈递任何购买要约。即使该房产已受买卖合同、租赁或租赁意向函的约束，此义务仍然继续有效。无论该房产的合同状态如何，呈递要约的义务都是强制性的。

- ✓ 所有购买要约必须被接受并及时呈递给卖方
- ✓ 即使房产已被列入合同、租赁或意向函约束，呈递要约的义务也适用

22.3 回答卖方问题和提供信息的义务

在获得执业资格所需的知识范围内，卖方代理人必须回答卖方的问题，并就任何要约或反要约提供信息。代理人还必须在同样的范围内，回答卖方关于卖方为履行任何合同条款而必须采取的步骤的问题。

- ✓ 持证人必须在获得执业资格所需的知识范围内，回答卖方有关要约和反要约的问题
- ✓ 持证人必须在执业资格范围内，回答卖方关于履行合同条款所需步骤的问题

22.4 协助处理要约和反要约的义务

卖方代理人必须协助卖方开发、沟通和呈现要约或反要约。这是代理关系中卖方客户所欠的核心促成义务。

- ✓ 持证人必须协助卖方开发要约和反要约
- ✓ 持证人必须协助卖方的要约和反要约的沟通和呈现

22.5 展示替代物业或服务其他卖方不构成违约

许可证持有人向潜在买方展示替代物业，或作为其他卖方的代理人或转代理人行动，不违反对卖方客户的任何义务。这保护了代表多个卖方和展示各种物业的常规业务实践。

- ✓ 向潜在买方展示替代物业不违反对卖方客户所欠的义务
- ✓ 作为其他卖方的代理人或转代理人行动不违反对卖方客户所欠的义务

22.6 禁止从事法律实践

本条款中的任何规定均不允许持证人从事任何构成法律实践的行为或服务。即使在履行代理职责（如协助撰写要约和回答合同问题）时，持证人也必须在其执业范围内行动，不得提供法律服务。

- ✓ 持证人不得从事任何构成法律实践的行为或服务
- ✓ 代理职责不授权持证人从事未经授权的法律实践

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 提交经纪人执照申请

房地产经纪人执照申请必须向房地产监督官提交，并使用监督官提供的表格。申请必须由申请人签署，或如果申请人是一个实体，则由其成员或管理人员签署。申请必须注明申请人的姓名和希望获得执照的营业地点位置，以及监督官要求的任何其他信息。

- ✓ 申请向房地产监督官提交，使用监督官提供的表格
- ✓ 申请必须由申请人或其成员或管理人员签署
- ✓ 申请必须注明申请人的姓名和希望获得执照的营业地点位置
- ✓ 申请人必须提供监督官要求的任何其他信息

23.2 住宅地址要求和保密性

每份经纪人申请必须包括申请人的当前住宅地址；如果申请人不是个人，则必须包括申请人的每位成员或高管的当前住宅地址。监管员必须将这些住宅地址保存为独立的记录，不属于俄亥俄州《公共记录法》(ORC 149.43)下的公开记录。

- ✓ 每份申请必须包括申请人的当前住宅地址
- ✓ 如果申请人是实体，必须包括申请人每位成员或高管的住宅地址
- ✓ 住宅地址作为独立记录保存，不构成《ORC 149.43》下的公开记录

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 制定书面经纪代理政策的要求

俄亥俄州的每个经纪公司都必须制定关于代理的书面经纪政策。根据俄亥俄州修订法典（ORC）4735.56的要求，该政策必须提供给潜在卖方、租户和购买者。

- ✓ 每个经纪公司应当制定关于代理的书面经纪政策
- ✓ 该政策必须提供给潜在卖方、租户和购买者
- ✓ 该政策必须符合本条款的披露时间和交付规则

24.2 经纪公司代理政策的必需内容

经纪公司的代理政策必须包括具体的强制披露，解释代理关系、经纪公司代理政策、双重代理可能性、同一公司内对双方的代理、合作和报酬政策，以及通过签署的确认。

- ✓ 必须解释根据ORC 4735.53允许的代理关系以及代理人对客户的义务
- ✓ 必须说明经纪公司关于代表购买者或卖家的政策
- ✓ 必须披露经纪公司/持证人是否可以充当双重代理，以及客户的选择和后果，包括终止关系和寻求其他代理的权利
- ✓ 必须披露同一经纪公司内的另一名持证人是否可以成为另一方的独家代理，以及每名持证人是否仅代表该客户的利益
- ✓ 必须说明经纪公司与其他经纪公司合作的政策，包括是否向其他经纪公司提供或寻求报酬
- ✓ 必须说明代表购买者的经纪公司即使卖家的代理或卖家向购买者的经纪公司支付报酬，也代表购买者的利益
- ✓ 必须说明购买者或卖家的签署仅确认收到该政策

24.3 向卖方递交政策

与卖方直接合作的持证人必须在订立代理协议时（如果根据俄亥俄州法典第4735.55条要求签订协议）或如果不需要协议，则在刊登广告或展示卖方房地产之前，提供经纪公司的代理政策。持证人必须获得卖方的签名以确认收据。

- ✓ 如果《俄亥俄州法典》第4735.55条要求，在订立代理协议时提供该政策
- ✓ 如果不需要代理协议，则在刊登广告或展示卖方房地产之前提供该政策
- ✓ 获得卖方的签名确认收据，除非卖方拒绝
- ✓ 如果卖方拒绝签署，持证人必须在政策上注明此拒绝

24.4 向购买者提供政策及时间触发条件

直接与购买者合作的许可人员——无论是作为购买者的代理、卖方代理或卖方子代理——必须提供经纪公司的代理政策，并获得确认收到的签名。该政策必须在若干指定行为中最早发生之前提供。

- ✓ 适用于作为购买者代理、卖方代理或卖方子代理直接与购买者合作的许可人员
- ✓ 必须获得购买者确认收到的签名，除非购买者拒绝；在政策上注明任何拒绝
- ✓ 必须在以下最早情况之前提供政策：启动预资格评估；请求具体财务信息以确定价格范围能力；展示不在公开屋的房地产；讨论提交要约；代表购买者提交要约；或根据俄亥俄州修正法典第4735.55条达成代理协议
- ✓ 在公开屋展示房产不会触发提供要求

24.5 电话或电子邮件接触例外

如果与购买者的最初触发事件通过电话或电子邮件进行，执证人必须通过同一媒介披露代理关系的性质（与卖方和购买者），然后在随后与购买者的首次面对面会议上提供书面经纪代理政策。

- ✓ 如果最初触发事件通过电话或电子邮件进行，必须通过同一媒介披露代理关系的性质
- ✓ 披露必须涵盖执证人与卖方和购买者之间所有的代理关系
- ✓ 在披露后与购买者的首次面对面会议上提供书面政策

24.6 卖方代理人向购买者交付的例外情况

以卖方代理人身份行动的持证人通常无需向购买者提供经纪公司代理政策，除非第(D)条中描述的触发事件之一发生。

- ✓ 卖方代理人通常不需要向购买者提供该政策
- ✓ 该例外仅在购买者发生第(D)条触发事件时适用

24.7 适用政策要求的交易

经纪公司关于代理披露要求的政策仅适用于特定的交易类型：空地、包含一至四个住宅单位的地产地块，以及期限较长的住宅租赁。

- ✓ 适用于空地的销售或租赁
- ✓ 适用于包含一至四个住宅单位的不动产地块的销售
- ✓ 根据《俄亥俄州修订法典》5321.01，仅当租赁期限超过十八个月时，才适用于住宅场所的租赁

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 三年内启动调查的时间限制

俄亥俄州房地产委员会或房地产监督官只能在指控违规行为发生之日起三年内，对被许可人（房地产经纪人、销售员、外国房地产经纪人或外国房地产销售员）或无证人士/实体的行为启动调查。本诉讼时效条款管辖《俄亥俄修订法典》第4735章及相关条款下的纪律调查。

- ✓ 调查必须在指控违规行为发生之日起三年内启动
- ✓ 俄亥俄州房地产委员会或房地产监督官均可启动调查
- ✓ 调查可根据第1349.11、4735.051、4735.052、4735.18条或修订法典的任何其他条款进行授权

25.2 错过三年期限的后果

如果未在三年期限内启动调查，该调查则被禁止。委员会和监督官不得以任何可能成为被禁止调查对象的指控违规为由，对任何持证人、无证人或无证实体进行暂停执照、撤销执照或采取其他纪律处分。

- ✓ 未在三年内启动调查将完全禁止该调查
- ✓ 不得对被禁止的指控违规进行任何暂停、撤销或其他纪律处分
- ✓ 禁止条款适用于持证人、无证人和无证实体

25.3 基于投诉的调查的开始日期

对于根据ORC 4735.051授权的调查，调查被视为在某人向房地产部提交投诉之日开始。这确定了投诉驱动案件中三年期限时钟何时满足。

- ✓ 根据4735.051的调查被视为在向房地产部提交投诉时开始
- ✓ 提交日期——而非后来的行动——决定了三年期间内的及时性

25.4 对刑事或民事责任无影响

第4735.32条仅涉及行政/纪律调查。它不影响持证人或无执照人员在《修订法典》或俄亥俄州普通法下可能承担的任何刑事或民事责任。三年调查期限不能保护任何人免受单独的刑事诉讼或民事诉讼。

- ✓ 三年调查期限不影响刑事或民事责任
- ✓ 根据《修订法典》的其他章节或俄亥俄州普通法，责任仍可能存在
- ✓ 该禁令仅限于委员会或监督员的行政纪律处分

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 房地产监管员调查及委员会处罚

房地产监管员可根据其自身判断，对任何执证人的行为进行调查。俄亥俄州房地产委员会必须对任何被判犯有重罪或道德败坏犯罪的执证人处以纪律处罚——无论该执证人是否在房地产能力范围内行动或处理其自有财产。对于其他列举的禁止行为，当执证人在其房地产经纪人/销售人员能力范围内行动或处理其自有财产时，委员会可自行决定是否处以处罚。

- ✓ 因重罪或道德败坏犯罪被判有罪的执证人必须受到纪律处罚，无论其是否与房地产执业相关。
- ✓ 对列举的禁止行为的纪律处罚系裁量性的，适用于执证人在房地产能力范围内的行为或处理其自有财产的情况。
- ✓ 房地产监管员可根据其自身判断对任何执证人进行调查。

26.2 虚假陈述和虚假承诺

许可证持有人可能因故意进行任何虚假陈述、意图影响、劝诱或诱导他人的虚假承诺，或通过代理人、销售人员、广告或其他方式进行持续的虚假陈述或虚假承诺过程而受到纪律处分。

- ✓ 故意进行任何虚假陈述是禁止行为（A）（1）。
- ✓ 意图影响、劝诱或诱导他人的虚假承诺是禁止的（A）（2）。
- ✓ 通过任何手段进行虚假陈述或虚假承诺的持续过程是禁止的（A）（3）。

26.3 不当双重代理及他人资金处理

执证人在交易中不得为多方代理，除非根据 § 4735.71（双重代理规则）许可。他们必须对进入其掌控的属于他人的任何资金进行核算，并在合理时间内汇款。

- ✓ 为多方代理是禁止的，除非符合 § 4735.71 (A)(4)的许可和要求。
- ✓ 在合理时间内未能对他人资金进行核算或汇款是违规行为 (A)(5)。
- ✓ 禁止不诚实或非法交易、重大过失、不合格或不当行为 (A)(6)。

26.4 公平住房和民权违规

根据最终法院判决，违反市或联邦民权法或在第4112章下涉及房地产买卖的非法歧视行为是禁止行为，但须以真诚努力购买、出售或租赁房地产为前提。第二次或随后的违规行为无需最终法院判决即可触发纪律处分，并承担逐级强制处罚。

- ✓ 首次民权/歧视违规需要最终法院判决，且必须源于真诚的房地产努力(A)(7)(a)。
- ✓ 第二次或随后的违规行为无需最终法院判决(A)(7)(b)。
- ✓ 对于第二次违规，委员会应当暂停执照至少两个月或予以撤销。
- ✓ 对于随后的违规行为(第三次及以上)，委员会应当撤销执照。

26.5 提供副本及信托账户要求

经纪人/销售人员必须在各方签署时向所有各方提供真实的房源清单和协议副本。经纪人必须维持一个不计息的特殊/信托银行账户，该账户应与个人账户分离，在州内的存款机构中用于收存资金、押金和其他受信责任资金；房产管理基金（租金、押金）需要单独的计息信托账户，利息应按比例支付给业主。

- ✓ 各方必须在签署时收到房源清单/协议的真实副本 (A)(25)。
- ✓ 一般信托账户必须不计息，与个人账户分离，在位于俄亥俄州的州级或联邦特许存款机构中开立 (A)(26)。
- ✓ 房产管理信托账户 (A)(27) 可以计息，利息必须按比例支付给房产所有者。
- ✓ 房产管理账户要求 (A)(27) 不适用于未从事为业主管理房产的经纪人。
- ✓ 信托账户的名称、账号和存款机构位置必须以书面形式提交给监管官。

26.6 通过欺诈和合规违规获得执照

通过欺诈、虚假陈述或欺骗方式获得执照是禁止行为。违反或未能遵守§§4735.51–4735.74，或故意无视/违反第4735章的任何其他条款，也构成纪律处分的理由。

- ✓ 通过欺诈、虚假陈述或欺骗方式获得执照是禁止的（A）(8)。
- ✓ 违反§§4735.51至4735.74或故意无视该章任何其他条款是禁止的（A）(9)。

26.7 不当佣金和费用分割

经纪人或销售人员不得无合理理由索要其无权获得的佣金。除《§4735.20》允许的情况外，许可证持有人不得向无证人士支付或分割佣金/费用（除非该人员根据《§4735.022》作为州外商业经纪人/销售人员运营）。

- ✓ 无合理理由索要无权获得的佣金属于禁止行为 (A)(10)。
- ✓ 向无证人士支付或分割佣金/费用属于禁止行为，除非《§4735.20》有明确规定 (A)(11)。
- ✓ 为委托人进行支出时，隐瞒佣金、回扣或直接利润属于禁止行为 (A)(13)。

26.8 欺骗性和不当商业行为

禁止行为包括虚假声称会员身份、提供超出销售合同对价的诱因、将房地产作为彩票/计划奖品提供、以未披露代理人身份行动、保证未来转售利润、未经业主同意进行广告或放置标志，以及诱导一方破坏合同以替换新合同。

- ✓ 虚假代表专业协会会员身份被禁止 (A)(12)。
- ✓ 提供超出所述对价的价值或将财产作为彩票/机会奖品被禁止 (A)(14)。
- ✓ 以持证人和未披露代理人的双重身份行动被禁止 (A)(15)。
- ✓ 保证未来转售利润被禁止 (A)(16)。
- ✓ 未经业主/代理人同意的广告或放置标志被禁止 (A)(17)。
- ✓ 诱导一方破坏合同以替换新合同被禁止 (A)(18)。

26.9 对独家代理权和业主权限的干扰

持证人不得与已知由另一经纪人根据书面独家协议代理的一方直接谈判（§ 4735.75规定的情况除外），也不得在业主不知情、未同意或在未授权条款下提供房产出售/出租。

- ✓ 禁止与已知由另一经纪人根据书面独家协议代理的一方直接谈判，除非符合 § 4735.75 (A)(19)规定。
- ✓ 禁止在业主不知情、未同意或在未授权条款下提供房产出售/出租 (A)(20)。

26.10 广告、记录和威胁

误导性或不准确的广告、不准确的账户报表/发票、未经证实的法律诉讼威胁以骚扰竞争者、以及未能保留三年内完整准确的交易记录都是禁止行为。

- ✓ 禁止发布误导性/不准确的广告 (A)(21)。
- ✓ 禁止未能保留自交易日期起三年内完整准确的交易记录 (A)(24)。
- ✓ 禁止提出未经证实的法律诉讼威胁以骚扰竞争者或恐吓客户 (A)(23)。

26.11 协议、判决书和会计责任

书面代理协议必须包含确定的到期日期。持有源于不动产行为的未清偿的最终判决书或留置权、未按要求提供支出声明，或未及时向销售人员说明账目并支付其赚取的佣金份额均被禁止。

- ✓ 所有书面代理协议必须包含确定的到期日期（A）(28)。
- ✓ 源于许可行为的未清偿的最终判决书或留置权属于违规行为（A）(29)。
- ✓ 未及时向销售人员说明账目并支付其赚取的佣金份额被禁止（A）(31)。

26.12 未经授权的执业、监督和其他禁止行为

其他禁止行为包括：由法庭认定的法律实践、被判定为无民事行为能力、授权无证人士充当代理、在文件中插入重大不准确条款或虚假对价、未能及时呈递报价或反报价、未能遵守 § 4735.24、无权充当经纪人或阻碍委托人/管理级别经纪人、订立房地产销售权列表协议，以及违反 § 5301.95下的批发商责任。

- ✓ 禁止执行由法庭认定的法律实践性质的服务(A)(32)。
- ✓ 禁止授权无证人士充当代理(A)(34)。
- ✓ 禁止未能通知客户或及时呈递报价或反报价(A)(36)。
- ✓ 禁止订立房地产销售权列表协议(A)(39)。
- ✓ 因无能力被撤销或暂停的执照(A)(33)在证明消除该无能力后可重新激活。

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 俄亥俄州房地产委员会成员与任免

俄亥俄州房地产委员会根据俄亥俄州修订法典（ORC）第4735.03条设立。委员会由州长任命的五名成员组成，需要经参议院建议同意。其中四名成员在其任命前的紧邻十年内必须以俄亥俄州持证房地产经纪人身份从事房地产业务，一名成员必须代表公众。这种组成确保委员会既具有行业专业知识，又有公众代表。

- ✓ 委员会由州长任命的五名成员组成，需要经参议院建议同意
- ✓ 四名成员在其任命前的紧邻十年内必须是俄亥俄州持证房地产经纪人
- ✓ 一名成员必须代表公众
- ✓ 任何一个政党的成员不得超过三名
- ✓ 任何成员不得同时在委员会和房地产评估员委员会任职（ORC 4763.02）

27.2 佛州房地产委员会成员任期

俄亥俄州房地产委员会成员任期为五年，自7月1日起始，至6月30日终止。每位成员自任命之日起至其任期结束之日止行使职权。空缺职位以与常规任命相同的方式填补，被任命填补空缺的成员仅在前任未满期限内任职。成员在任期届满后，继续行使职权，直至其继任者上任或已过60天，以先发生者为准。任何成员不得连续任职超过两个完整任期。

- ✓ 任期为五年，自7月1日起始，至6月30日终止
- ✓ 任何成员不得连续任职超过两个完整任期
- ✓ 被任命填补空缺的成员仅在前任未满期限内任职
- ✓ 继续任职的成员应继续行使职权，直至其继任者上任或已过60天，以先发生者为准
- ✓ 每位成员在进入职位之前，必须订立并向州务卿提交宪法就职宣誓书

27.3 委员会组织与法定人数

每年，在该年度任命的委员获得任职资格后，委员会通过从其成员中选举主席和副主席而进行组织。委员会多数成员构成商务法定人数，但少数人可以随时休会。根据《俄亥俄州修订法典》(ORC) 124.14，委员在执行公务的每一天获得固定补偿，加上实际和必要的费用。

- ✓ 委员会每年通过从其成员中选举主席和副主席而进行组织
- ✓ 委员会多数成员构成法定人数，但少数人可以休会
- ✓ 根据《俄亥俄州修订法典》124.14，委员获得每天固定补偿加上实际和必要的费用

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 租赁转介费书面合同

从事推荐潜在租户到可能的租赁单位或地点业务的执照持有人，如果向潜在租户收取费用，必须与潜在租户订立书面合同，并向租户提供一份副本。该合同必须披露如何获得租赁单位的列表。

- ✓ 收取租户转介费的执照持有人必须使用书面合同
- ✓ 执照持有人必须向潜在租户提供合同的副本
- ✓ 合同必须披露如何获得租赁单位列表的方式

28.2 租赁推荐费退款

每份合同必须规定，如果租户未能通过提供的房源列表获得符合租户规格的租赁物业，则任何超过十美元的费用将根据要求退款或偿还给准租户。退款要求可在合同订立后不少于30天且不超过60天内提出。

- ✓ 超过10美元的任何费用，如果未获得符合条件的租赁物业，则必须根据要求退款
- ✓ 退款要求可在合同订立后不少于30天内提出
- ✓ 退款要求必须在合同订立后不超过60天内提出
- ✓ 如果提供的租赁信息不是最新的或不准确的，则必须根据要求全额退款

28.3 禁止出租转介

持证人不得在未获得业主同意的情况下向任何潜在租户推介任何房产，也不得向潜在租户推介任何不存在的地址。

- ✓ 持证人不得在未获得业主同意的情况下向潜在租户推介任何房产
- ✓ 持证人不得向潜在租户推介任何不存在的地址

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 三年继续教育30小时要求

根据第4735.07条（销售员）或4735.09条（经纪人）获得执照的每个人必须向不动产总监提交令人满意的证明，证明其已完成俄亥俄州房地产委员会规定的30小时继续教育课程。证明必须在取得初始执照后三年内的执照人生日或之前提交，之后每三年的执照人生日或之前提交。已辞职状态执照人和残疾执照人适用例外情况。

- ✓ 每三年报告期内需要30小时继续教育
- ✓ 截止日期是取得初始执照后三年内的执照人生日，之后每隔三个生日截止
- ✓ 继续教育必须由俄亥俄州房地产委员会根据第4735.10条规定
- ✓ 已辞职状态执照人（第4735.142条）和残疾执照人（第E部分）免于此要求

29.2 主经纪人职责课程要求

如果一个人持有经纪人或存款经纪人执照，或担任管理级执照持有人，则所需的继续教育必须包括一门关于主经纪人职责和房地产经纪公司运营涉及的其他问题的三小时课程。

- ✓ 经纪人、存款经纪人和管理级执照持有人必须完成三小时的主经纪人职责课程
- ✓ 该课程包含在30个必需的继续教育小时内

29.3 完成继续教育和销售人员转为经纪人的方法

继续教育可以通过课堂教学或远程教育方式完成。后来获得经纪人执照的销售人员必须继续按照本部分规定的相同期限（三年周期）提交继续教育证明。

- ✓ 继续教育可以通过课堂教学或远程教育方式完成
- ✓ 成为经纪人的销售人员继续遵循相同的三年继续教育报告周期

29.4 70岁及以上持证人继续教育减免

在继续教育申报期内年满70岁及以上的持证人仅需完成9小时的继续教育，包括俄亥俄州房地产法律指导、最近颁布的影响房地产行业的州法律和联邦法律、市、州和联邦民权法以及委员会采纳的职业道德准则。如以经纪人、资金保管经纪人身份获得执业证或作为管理级别持证人，还必须完成三小时的主任经纪人职责课程。证明应在申报期第三年生日当天或之前提交。持证执照状态为非活跃的70岁及以上持证人免除继续教育要求。

- ✓ 70岁及以上的持证人仅需完成9小时的继续教育（而非30小时）
- ✓ 9小时必须包括俄亥俄州房地产法律、最近颁布的州法律和联邦法律、民权法以及职业道德准则
- ✓ 70岁及以上的经纪人和管理级别持证人仍必须完成三小时的主任经纪人职责课程
- ✓ 持证执照状态为非活跃的70岁及以上持证人免除继续教育要求

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 在信托账户中维持定金的义务

当与房地产购买协议相关的定金存入经纪人的信托或特殊账户时，经纪人必须根据购买协议的条款将其保存在该账户中，直到特定的触发事件允许支付。这是关于信托资金的核心许可证法律受信责任。

- ✓ 经纪人必须根据购买协议的条款在信托或特殊账户中维持定金
- ✓ 定金只能在第(A)部分列出的事件之一发生时支付

30.2 定金支付的允许原因

经纪人只有在发生五种法定事件之一时，才能从信托账户中释放定金：(1)交易成交，经纪人向结算/托管代理人支付或按协议条款支付；(2)双方分别提供签署的书面指示说明支付方式；(3)经纪人收到指定定金受款人的最终法院命令；(4)住宅产权所有人根据《俄亥俄州修订法典》第5301.95(C)(1)条取消交易，经纪人向产权所有人支付；或(5)款项成为无人认领资金，需上报并汇至商务局局长。

- ✓ 结算时的支付应按托管代理人或购买协议条款进行
- ✓ 分别的书面指示必须由双方签署
- ✓ 指定受款人的最终法院命令授权支付
- ✓ 无人认领的定金必须根据《俄亥俄州修订法典》第169.03条报告并汇至商务局局长

30.3 争议定金的可选合同条款

购买协议可以包含一项条款，规定在支付争议的情况下，经纪人将不经通知地将定金返还给购买者，除非在存款后两年内，经纪人收到双方签署的书面指示或已提起诉讼的书面通知。

- ✓ 争议解决条款必须包含在购买协议中才能适用
- ✓ 在没有双方指示或在存款后两年内没有诉讼通知的情况下，经纪人将定金返还给购买者

30.4 两年期限和无法定位的购买人

如果当事人对资金支付有争议，且协议包含分项(B)条款，经纪人必须在存款两周年后的第一个9月1日之前将定金返还给购买人，除非经纪人收到了双方书面指示或法庭诉讼通知。如果在应当支付时购买人无法被定位，经纪人应按照俄亥俄州法典第169.03条将这笔资金作为未索赔资金向商务主任报告并汇款。

- ✓ 返还期限是存款两周年后的第一个9月1日
- ✓ 如果购买人无法被定位，经纪人必须将资金作为未索赔资金向商务主任报告并汇款

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 外国房地产许可证过期与续期

每个外国房地产经纪人和销售人员的许可证在每年12月31日过期。要续期，许可证持有人必须向房地产管理员提交续期申请，并支付俄亥俄州修订法典第4735.15条规定的费用。续期申请和费用必须在旧许可证过期前至少15天但不超过60天内提交。房地产管理员有权接受在日历年过期前少于15天提交的续期申请。房地产管理员必须在合理的期限内通知申请人其对任何续期申请的处理结果。

- ✓ 外国房地产经纪人和销售人员许可证在每年12月31日过期
- ✓ 续期申请和费用必须在过期前至少15天但不超过60天内提交
- ✓ 房地产管理员可以接受在过期前少于15天提交的续期申请
- ✓ 房地产管理员必须在合理的期限内通知申请人其对续期申请的处理结果
- ✓ 续期费用是俄亥俄州修订法典第4735.15条规定的费用

31.2 外国房地产经纪人许可证年中颁发

外国房地产经纪人许可证可在日历年的任何时间颁发，用于该年的剩余期间。即使在年中颁发，俄亥俄州修订代码第4735.15条规定的年费不会减少或按比例计算——全额年费适用。

- ✓ 外国房地产经纪人许可证可在日历年的任何时间颁发，用于该年的剩余期间
- ✓ 俄亥俄州修订代码第4735.15条规定的年费在年中颁发时不会减少（不按比例计算）

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 申请将执照置于永久注销状态

根据4735.07取得经纪人执照或根据4735.09取得销售员执照的人员，可以向不动产和职业执照监督员申请将其执照置于永久注销状态。该申请必须在执照持有人需要根据第4735.14条第(B)款提交续期通知的日期之前提出。

- ✓ 仅根据4735.07（经纪人）或4735.09（销售员）取得执照的人员可以申请永久注销状态
- ✓ 申请必须在执照持有人根据4735.14(B)需要提交续期通知的截止日期之前提交
- ✓ 申请应向不动产和职业执照监督员提出

32.2 永久辞职执照的重新激活

执照处于永久辞职状态的人如果后来希望获得有效或无效执照，必须重新申请。他们必须按照第4735.07节（经纪人）或第4735.09节（销售员）的完整要求申请，或按照第4735.10(A)条由委员会采纳的规则申请。没有简单的重新颁发——该人必须重新获得资格。

- ✓ 辞职执照不能简单地重新颁发；申请人必须重新申请执照
- ✓ 重新申请必须符合第4735.07或第4735.09条的要求（视情况而定），或第4735.10(A)条下委员会规则的要求
- ✓ 无论申请人寻求有效还是无效执照，均适用

32.3 暂停期间自愿辞职

执照被特定法定条款（4735.07(G)、4735.09(J)、4735.12(E)、4735.14(C)、4735.141(C)或4735.182）暂停的执照持有人可向主管申请，使用规定的表格，自愿永久放弃执照。此类辞职无需主管采取任何行动即被视为最终决定。

- ✓ 暂停期间的辞职申请必须使用主管规定的表格
- ✓ 执照的辞职无需主管采取任何行动即为最终决定
- ✓ 适用于根据指定ORC条款被暂停的执照持有人

32.4 经纪人关于经纪业务关闭的销售人员通知

如果将经纪人执照置于永久辞职状态将导致经纪业务的关闭，经纪人必须通知每位关联销售人员。在向监管局申请后的三天内，经纪人必须向与该经纪人关联的每位销售人员提供一份书面通知，说明该事实。

- ✓ 仅当辞职导致经纪业务关闭时才需要通知
- ✓ 书面通知必须交付给每位关联销售人员
- ✓ 书面通知必须在向监管局申请后的三天内提供

32.5 永久辞职身份的排除

根据4735.142的永久辞职身份选项不适用于某些执证人。它排除了根据第4735.181条第(F)款被暂停执照的执证人，或由于佣金根据第4735.051条下达的纪律措施而被暂停执照的执证人。

- ✓ 根据4735.181(F)被暂停的执证人不能使用永久辞职身份
- ✓ 因佣金根据4735.051下达的纪律措施而被暂停的执证人不能使用永久辞职身份

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 根据4735.62的不可放弃的受信责任

俄亥俄州法律规定了执业人员对客户负有的某些核心受信责任，这些责任是强制性的，不能被放弃。根据《修订法典》第4735.62条对执业人员要求的责任不能在任何情况下被客户放弃。这些代表了始终适用于代理关系的基本代理义务。

- ✓ 根据ORC 4735.62要求的责任不能被客户放弃
- ✓ 第4735.62条规定了对所有执业人员的受信责任
- ✓ 任何协议或签署的声明都不能放弃4735.62条下的责任

33.2 第4735.63和4735.65条下可豁免的义务

与第4735.62条的核心义务不同，第4735.63或4735.65条规定的义务可以豁免，但仅当满足具体要求时才可以。除非客户既同意豁免这些义务，又签署符合第(C)部分的书面义务豁免声明，否则许可证持有人必须履行这些义务。在没有适当签署的豁免书的情况下，许可证持有人仍有义务履行所有4735.63/4735.65义务。

- ✓ 许可证持有人必须履行第4735.63和4735.65条的义务，除非得到适当豁免
- ✓ 豁免要求客户同意并签署义务豁免声明
- ✓ 签署的豁免声明必须符合该条第(C)部分的规定

33.3 豁免责任声明的必需内容

俄亥俄州不动产监察员经俄亥俄州不动产委员会批准，通过规则制定豁免责任声明。该声明必须包含特定要素：（1）根据4735.62的不可豁免的信托责任；（2）将可豁免的4735.63/4735.65责任列明，以便当事人可以标明哪些被豁免；（3）声明说明无需其他执业人员代表客户履行已豁免的责任；（4）声明说明客户可以聘请法律顾问或其他专业人士；以及（5）供客户和执业人员签署和注明日期的地方。

- ✓ 俄亥俄州不动产监察员经俄亥俄州不动产委员会批准，通过规则制定豁免责任声明
- ✓ 声明必须列明根据4735.62的不可豁免的信托责任
- ✓ 声明必须列明可豁免的4735.63/4735.65责任，以便当事人可以标明哪些被豁免
- ✓ 声明必须说明无需其他执业人员代表客户履行已豁免的责任
- ✓ 声明必须告知客户可以聘请法律顾问或其他专业人士
- ✓ 声明必须包含供客户和执业人员签署和注明日期的地方

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 关键活动前需要书面代理协议

根据ORC 4735.55(B)，执证人必须在代表委托人进行涉及住宅房地产的某些活动之前签订书面代理协议。这确保了代理关系在代理开始前得到书面记录。《住宅房地产》的含义见ORC 5302.30，《住宅场所》和《承租人》的含义见ORC 5321.01。

- ✓ 代表卖方对住宅房地产进行广告宣传或展示前，必须签署书面代理协议
- ✓ 代表购买方提出购买住宅房地产的要约前，必须签署书面代理协议
- ✓ 代表承租人对住宅场所提出租赁要约前（租赁期限超过十八个月）必须签署书面代理协议
- ✓ 十八个月或更短期限的租赁不需要书面代理协议

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 经纪人必须维持固定营业地址

根据第4735章获得执照的每位房地产经纪人必须在俄亥俄州拥有并维持固定的营业地址。邮政信箱地址不符合固定营业地址的要求。经纪人执照仅授权在执照上指定的地址进行业务。

- ✓ 每位持证经纪人必须在俄亥俄州维持固定的营业地址
- ✓ 邮政信箱地址不符合固定营业地址的要求
- ✓ 任何执照仅授权持证人在执照上指定的地址进行业务

35.2 经纪人和分支机构执照的展示

经纪人的执照必须在经纪人的办公室或营业地点显著展示。如果经纪人在俄亥俄州维持多个地点，经纪人必须为每个分支机构申请并获得复制执照，且每个分支机构执照必须在该分支机构地点显著展示。

- ✓ 经纪人的执照必须在办公室或营业地点显著展示
- ✓ 为俄亥俄州维持的每个分支机构必须获得复制执照
- ✓ 分支机构执照必须在分支机构地点显著展示

35.3 分支机构监管要求

每个分支机构必须由持证经纪人或销售人员负责管理，确保每个地点的受监管运营。

- ✓ 每个分支机构必须由持证经纪人或销售人员负责管理

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 石油和天然气地产专业人士的注册豁免

石油和天然气地产专业人士如果在其他情况下不被允许从事ORC 4735.01(A)中所述的活动（通常需要房地产执照的活动），如果他们满足§4735.023的注册和披露要求，可以在没有房地产执照的情况下执行这些活动。这是向不动产监督员申请的另一种注册途径，而非完整的执照颁发。

- ✓ 石油和天然气地产专业人士如果遵守§4735.023，可以在没有房地产执照的情况下执行ORC 4735.01(A)中所述的活动
- ✓ 这是由不动产监督员管理的基于注册的豁免

36.2 年度注册和费用要求

为了获得资格，石油和天然气地产专业人士必须在指定日期之前按照房地产监督官批准的表格向房地产监督官进行年度注册。该表格必须包括专业人士的姓名和地址，以及其在全国、州或地方专业组织中保持良好会员身份的证明，该组织必须存在至少三年，并将石油和天然气地产专业人士的性能和道德标准开发作为其使命的一部分。由房地产监督官设定的年费不得超过100美元，必须随注册一起提交。

- ✓ 必须每年向房地产监督官更新注册
- ✓ 注册表格需要姓名、地址和符合条件的专业组织中的良好会员身份证明
- ✓ 符合条件的组织必须存在至少三年，并制定了性能和道德标准
- ✓ 年费不能超过一百美元（100美元）

36.3 首次接触时的强制披露

在首次与任何地主或其他对房地产有利益的人进行接触或在接触之前，出于从事石油和天然气地产专业活动的目的，该专业人士必须披露（在由监管官批准的表格上）：其注册姓名和地址；其已向监管官注册并是合格专业组织的成员；其不是第4735章下持证的房地产经纪人或销售人员；地主可以就任何交易寻求法律咨询；以及该专业人士不代理地主或其他人的利益。

- ✓ 披露必须在与地主或利益相关人首次接触时或之前进行
- ✓ 必须披露该专业人士不是持证的房地产经纪人或销售人员
- ✓ 必须披露该专业人士不代理地主或其他人的利益
- ✓ 必须告知地主可以就与任何交易相关的事项寻求法律咨询
- ✓ 披露必须在监管官批准的表格上进行

36.4 进入协议前的必要披露

在订立或订立任何用于勘探、运输、生产或开发石油和天然气矿产权益的协议（包括石油和天然气租赁和管道地役权）时，专业人士必须再次在由监管机构批准的表格上披露：注册名称和地址；注册和良好信誉会员资格；其不是持证房地产经纪人或销售员；地主可以寻求法律咨询；以及该专业人士不代表地主或其他相关方。

- ✓ 在订立或订立任何石油和天然气协议、租赁或管道地役权前，需要进行第二组披露
- ✓ 披露必须重申无执照、无代理关系和寻求法律咨询的权利
- ✓ 披露适用于勘探、运输、生产或开发石油和天然气矿产权益的协议

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 主经纪人的强制性指定

俄亥俄州的每个房地产经纪公司必须指定至少一名其下属经纪人担任主经纪人，负责该经纪公司的运营。任何未被指定为主经纪人的下属经纪人应被分类为该经纪公司的经纪人协会成员或管理级持证人。

- ✓ 每个经纪公司必须指定至少一名下属经纪人担任主经纪人
- ✓ 未被指定为主经纪人的下属经纪人是经纪人协会成员或管理级持证人
- ✓ 单个经纪公司可以有多个主经纪人

37.2 主经纪人指定变更的报告

当房地产经纪公司改变其指定的主经纪人时，必须在规定期限内通知监管员。该变更必须在发生后不超过十五天内报告。

- ✓ 主经纪人指定的变更必须向监管员报告
- ✓ 报告必须在变更发生后15天内提交

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 房地产经纪人的定义和要素

「房地产经纪人」包括任何个人、合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业或公司（外国或本国），其代表他人行动，并因此获得费用、佣金或其他有价物考虑（或具有获得费用、佣金或其他有价物考虑的意图/期望/承诺）。三个基本要素是：(1) 代表他人行动，(2) 获得报酬，(3) 执行列举的行为之一。无论该人是否根据授权书行动，此定义均适用。

- ✓ 经纪人身份要求代表他人行动且获得报酬（费用、佣金或有价物考虑）
- ✓ 获得报酬的意图、期望或承诺就足够了——无需实际支付
- ✓ 该定义适用于个人和商业实体，无论其为外国还是本国实体

38.2 需要经纪人执照的列举行为

法律列举了九类构成经纪人行为的活动：(1) 买卖、交换、购买、出租、租赁或协商这些交易中的任何一种；(2) 提议、尝试或同意协商此类交易；(3) 列举或拍卖（或提议/尝试/同意）房地产；(4) 从事房地产期权交易；(5) 作为租户向公众经营、管理或出租建筑物（管理员、看管人或看门人除外）；(6) 做广告或声称从事房地产业务；(7) 指导或协助寻找前景或协商交易（抵押融资除外）；(8) 收取预付费用以通过列表出版物推广房地产；和 (9) 收集租赁信息以收费推荐潜在租户。

- ✓ 物业管理（作为租户向公众经营、管理或出租建筑物）需要执照，除非是作为管理员、看管人或看门人
- ✓ 做广告或声称从事房地产业务本身就是一项需要执照的活动
- ✓ 抵押融资融资被明确排除在「指导或协助寻找前景」规定之外
- ✓ 收集租赁信息以收费推荐租户（租赁推荐）是一项需要执照的活动

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 恢复基金特别评估

委员会可对持证人征收特别评估费以补充该基金。评估费每个许可证期限内每年不能超过10美元，对根据§4735.14提交续期通知的每个持证人征收。仅当基金在提交申请前的7月1日低于250,000美元时才征收评估费；如果该日期基金超过250,000美元，则不征收评估费。

- ✓ 特别评估费在每个许可证期限内每年不能超过10美元
- ✓ 仅当基金在提交申请前的7月1日低于250,000美元时才征收评估费
- ✓ 如果基金在提交申请前的7月1日超过250,000美元，则不征收评估费
- ✓ 评估费对根据§4735.14提交续期通知的持证人征收

39.2 房地产恢复基金的创建和管理

房地产恢复基金在州财政中创建，由不动产总监管理。根据本条款收集的款项加上基金资产所得利息由州财政司司长记入该基金。该基金的余额由不动产总监每年7月1日确定。

- ✓ 恢复基金由不动产总监管理
- ✓ 基金余额每年7月1日确定
- ✓ 收集的款项和所得利息由州财政司司长记入基金

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 外国房地产经纪人申请要求

作为外国房地产经纪人的申请必须以书面形式提交，并按照房地产总监规定的表格向房地产总监提交。它必须包含关于申请人的具体识别和业务信息，包括实体结构详情、办公地点、业务历史和当前销售人员。

- ✓ 申请必须以书面形式提交，并按照房地产总监规定的表格向房地产总监提交
- ✓ 必须包含申请人的姓名和地址
- ✓ 如果是合伙或非法人协会，必须列出所有合伙人、高管、董事、受托人或经理的姓名、住所和营业地址，以及任何责任限制
- ✓ 如果是公司，必须列出高管和董事及其地址；外国公司还必须提供其组织章程复印件
- ✓ 必须包含主办公室和所有其他办公室的地点和地址
- ✓ 必须包含申请人之前业务的一般描述，以及申请人是许可外国房地产经纪人的州列表
- ✓ 必须包含申请日期时所有销售人员的姓名和地址
- ✓ 必须说明申请前十年期间业务的性质和地点

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 俄亥俄州房地产委员会和监督官传票权力

俄亥俄州房地产委员会或房地产监督官有权强制证人出庭，并在其管辖范围内要求提供与正在进行调查的事项相关的文件。这是调查持证人时使用的核心执法工具。

- ✓ 委员会或监督官可以通过命令或传票强制证人出庭，就其管辖范围内的事项作证
- ✓ 他们可以要求提交与调查事项相关的任何账簿、文件或证件
- ✓ 传票权力仅适用于委员会或监督官有管辖权且正在进行调查的事项

41.2 等同于县法院法官的权力

为了调查目的，委员会或监管长官拥有与县法院法官相同的权力，赋予他们在房地产执照调查中实施合规的重大权力。

- ✓ 委员会或监管长官拥有与县法院法官相同的权力来主持宣誓
- ✓ 他们可以强制证人出庭，并对证人拒绝作证进行处罚

41.3 法院执行传票和藐视法庭

如果一个人未能提交报告、遵守传票、作证、回答问题或按要求提供记录，专员委员会或主管可以申请任何县的普通诉讼法院强制执行。法院可以发出程序令，对于持续不服从，可以因藐视法庭而下达扣押令，可能导致违法者被送往监禁。

- ✓ 任何县的普通诉讼法院可以根据专员委员会或主管的申请，发出传票或具有证据提交功能的传票令，强制一个人出庭作证
- ✓ 如果一个人违反传票或法院令，法院可以根据有证据支持的动议，因藐视法庭而发出扣押令
- ✓ 在举行听证会且明显存在违反情况后，法院可以下令违法者被监禁并保持严格羁押

41.4 传票送达和生效日期

由委员会或监督员签发的传票可以按照规定的方式送达，法律明确定义了何时送达被视为完成，这对执行时间表很重要。

- ✓ 传票的送达可以由警长、法庭执行官进行，或通过要求回执的挂号邮件送达
- ✓ 传票在送达之日或当事人拒绝接收之日视为已送达

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 担任经纪人或销售员所需的许可证

俄亥俄州修订法典第4735.02(A)条禁止任何个人、合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业或公司在未首先根据第4735章获得许可证的情况下,充当房地产经纪人或房地产销售员,或进行广告宣传或假装充当该角色。这是俄亥俄州房地产执业的基础性许可证要求规则。修订法典第4735.022条提供了唯一的例外情况。

- ✓ 未首先根据第4735章获得许可证,任何个人或实体不得充当房地产经纪人或销售员,或进行广告宣传或假装充当该角色
- ✓ 该禁令适用于个人、合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业和公司
- ✓ 第4735.022条提供了许可证要求的唯一例外
- ✓ 进行广告宣传或假装充当经纪人或销售员需要许可证,而不仅仅是实际提供服务

42.2 非活跃执照状态下的禁止行为

根据俄亥俄州法规 § 4735.02(A)，如果持证人的执照处于非活跃、暂停、注销或经纪人执照存放状态，或者执照已被撤销，任何个人或实体均不得提供需要执照的服务。仅仅持有执照是不够的——必须具有活跃、有效的执照状态才能合法地提供许可的房地产服务。

- ✓ 如果执照处于非活跃、暂停、注销或撤销状态，不能提供需要执照的服务
- ✓ 如果经纪人执照处于存放状态，不能提供服务
- ✓ 合法从事房地产服务需要具有活跃、有效的执照状态

42.3 无权从事法律实践

第4735章的任何条款均不应被解释为授权房地产经纪人或销售人员提供任何构成法律实践的服务。持证人的权限仅限于房地产服务，不涉及法律实践。

- ✓ 第4735章不授权持证人提供任何构成法律实践的服务
- ✓ 房地产执照不允许经纪人或销售人员从事法律实践

42.4 对曾持有执照人员雇用的限制

根据第 § 4735.02(B)条，持有房地产执照的合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业或公司不得雇用任何曾持有房地产经纪人、房地产销售人员、外国房地产经营人或外国房地产销售人员执照，且其执照已被置于非活跃或退出状态、或被暂停或撤销，以及之后未重新激活该执照或获得新执照的人员担任主管、董事、经理或主要员工。

- ✓ 获得执照的实体不得雇用其先前执照为非活跃、退出、暂停或撤销的人员担任主管、董事、经理或主要员工
- ✓ 该限制适用于曾经的房地产经纪人、房地产销售人员、外国房地产经营人和外国房地产销售人员
- ✓ 仅当该人员重新激活执照或获得新执照时，限制才被解除

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 代理及代理关系的定义

根据俄亥俄州执业执照法，「代理」和「代理关系」是指执业者在房地产交易中代表另一人的关系。这是第4735.51至4735.74条款中所有代理职责和披露要求的基础概念。

- ✓ 当执业者在房地产交易中代表另一人时，代理关系即成立
- ✓ 这些定义适用于《俄亥俄州修正法典》第4735.51至4735.74条款

43.2 代理协议的定义

「代理协议」是持证人与委托人之间的合同，其中委托人承诺向经纪人支付有价对价，或同意持证人可从他人处获得有价对价，以换取进行需要房地产执照的行为。

- ✓ 代理协议是持证人与委托人之间的合同
- ✓ 委托人承诺向经纪人支付对价或允许持证人从他人处获得对价
- ✓ 它涵盖根据第4735章需要房地产执照的行为

43.3 客户的定义

「客户」是指与持证人建立代理关系的人。这区分了客户（被代理人）和非客户（未被代理人）。

- ✓ 客户已与持证人建立代理关系
- ✓ 客户身份触发许可证法律下的受信责任和代理责任

43.4 机密信息的定义

「机密信息」是指客户指示保密的所有信息，或如果披露会对客户在交易中的地位造成不利影响的信息，以及法律要求保密的所有信息。经纪人仍必须披露法律要求披露的信息。

- ✓ 包括客户指示保密的信息
- ✓ 包括如果披露会对客户地位造成不利影响的信息
- ✓ 包括法律要求保密的所有信息
- ✓ 不包括经纪人根据法律有义务披露的信息

43.5 公司内部交易的定义

「公司内部交易」是指买方和卖方均由同一房地产经纪公司代理的房地产交易。

- ✓ 买方和卖方均由同一房地产经纪公司代理
- ✓ 这种情况可能引发双重代理问题

43.6 房地产经纪人的定义

「房地产经纪人」或「房地产代理人」是指根据第4735章获得执业许可证，代表他人从事房地产交易的人员。

- ✓ 房地产经纪人必须根据第4735章获得执业许可证
- ✓ 房地产经纪人代表他人从事房地产交易

43.7 关联执证人的定义

「关联执证人」是指根据俄亥俄州第4735章获得执证的房地产经纪人或销售人员，且与房地产经纪公司相关联。

- ✓ 关联执证人可以是房地产经纪人或销售人员
- ✓ 执证人必须与房地产经纪公司相关联

43.8 同时期报价的定义

「同时期报价」是指由同一持证人代表两个或多个客户对同一房产提出的购买或租赁报价，该持证人已知、曾知或有理由知道这些报价将在同一时期被业主考虑。

- ✓ 涉及由同一持证人代表的两个或多个客户
- ✓ 适用于对同一房产的报价
- ✓ 已知报价将在同一时期被业主考虑

43.9 双重代理关系的定义

「双重代理关系」是指《修订法典》第4735.70条中规定的任何双重代理关系。

- ✓ 双重代理通过参考第4735.70条来定义
- ✓ 它指的是在一笔交易中代表多于一方当事人

43.10 购买者的定义

「购买者」是房地产交易中的一方，是财产的潜在受让人，包括寻求购买财产的人和寻求作为承租人或承租人租赁财产的人。

- ✓ 购买者是财产的潜在受让人
- ✓ 该定义包括购买者和潜在的承租人/承租人

43.11 房地产交易的定义

「房地产交易」是指经修订法典第 4735.01 条第 (A) 款所述的任何行为，或与执行该等行为相关的任何行为。

- ✓ 根据第 4735.01(A) 条规定的行为进行界定
- ✓ 包括与执行这些行为相关的行为

43.12 子代理的定义

「子代理」和「子代理关系」是指一种代理关系，其中一个执照持有人代表另一个执照持有人行动，为该执照持有人的客户执行职责。

- ✓ 子代理代表另一个执照持有人行动
- ✓ 子代理为该执照持有人的客户执行职责

43.13 及时定义

「及时」是指在特定情况下尽快进行。该标准适用于必需的代理披露。

- ✓ 及时是指在特定情况下尽快进行
- ✓ 该标准规定了必需披露何时必须进行

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 国家考试服务机构管理经纪人考试

俄亥俄州房地产监督员经俄亥俄州房地产委员会同意，可以与公认的国家考试服务机构签订协议，以管理房地产经纪人考试。该考试仍由监督员的监督和控制下进行，且必须符合第4735章的内容要求。

- ✓ 监督员可以与公认的国家考试服务机构签订合同以管理经纪人考试
- ✓ 协议需要获得俄亥俄州房地产委员会的同意
- ✓ 考试保持在监督员的监督和控制下

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 经纪执照重新激活或转让费用

将经纪执照重新激活或转让至、转出或转移至不同的商业实体（合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙或公司）的不可退款费用为三十四美元。此类转让的申请必须向房地产监管官提交，且需使用监管官提供的表格。

- ✓ 经纪执照重新激活或转让费用为34美元，且不可退款
- ✓ 转让适用于将经纪执照转移至/转出或转移至不同的实体，包括合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙或公司
- ✓ 转让申请必须使用房地产监管官的表格向其提交

45.2 房地产销售人员执照重新激活或转让费

房地产销售人员重新激活或转让执照的不可退款费用为三十四美元。

- ✓ 房地产销售人员执照重新激活或转让费为34美元
- ✓ 该费用不可退款

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 投诉确认及执照持有人通知

当某人向不动产部(Division of Real Estate)提交针对持证不动产经纪人或销售员的书面签署投诉时，主管必须及时确认收到投诉，并通知执照持有人所投诉的行为。两份通知都必须提及可能举行非正式调解会议的可能性。

- ✓ 针对经纪人或销售员的投诉必须是书面的、经过签署的，并向不动产部提交
- ✓ 在提交后的5个工作日内，主管必须向投诉人确认收到，并向执照持有人发送描述所投诉行为的通知
- ✓ 两份通知都必须说明，如果双方在10个工作日内在主管表格上请求，将举行非正式调解会议

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 执照有效性和期限

根据第4735章颁发的房地产执照无限期有效，无需进一步推荐或考试。执照继续有效，直至特定触发事件结束其有效性。考生应理解，俄亥俄州采用持续执照模式，而非要求每个期间重新考试。

- ✓ 执照无需进一步推荐或考试即有效
- ✓ 仅当执照被置于非活跃或已辞职状态、被撤销或暂停，或根据法律而过期时，有效性才终止

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 提交房地产销售员执照申请

房地产销售员执照申请必须提交给房地产监管人员，使用监管人员提供的表格，由申请人签署，且采用监管人员规定的形式。申请必须包含俄亥俄州第4735章和俄亥俄州房地产委员会规则所要求的所有信息，并且必须包括申请人的当前居住地址。

- ✓ 申请必须提交给房地产监管人员，使用提供的表格，并由申请人签署
- ✓ 申请必须包括申请人的当前居住地址
- ✓ 居住地址保存在单独的记录中，该记录根据俄亥俄州修正法典第149.43条不是公开记录

48.2 经纪人的推荐函附随申请

申请必须附有申请人所关联的（或打算关联的）房地产经纪人的推荐函。经纪人证明申请人诚实可信，且未被法院最终判定违反了与保护房地产买卖双方相关的民权法律（除非已披露），并建议申请人被录取参加销售员考试。

- ✓ 经纪人的推荐函必须随销售员申请提交
- ✓ 经纪人必须证明申请人诚实可信
- ✓ 经纪人建议申请人被录取参加销售员考试

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 申请要求和内容

作为外国房地产销售员的申请必须以书面形式提交给房地产监督官，并采用监督官规定的形式。申请必须包含有关申请人的具体身份识别和背景信息，包括其雇用的经纪人和之前的执照历史。

- ✓ 申请必须以书面形式提交给房地产监督官，并采用规定的形式
- ✓ 必须包含申请人的姓名和完整的居住地址及营业地址
- ✓ 必须列明雇用或拟雇用申请人的外国房地产经纪人的名称
- ✓ 必须披露申请人在外国房地产销售中的年龄、教育和经验
- ✓ 必须披露申请人是否曾被监督官或任何类似机构授予或拒绝许可证
- ✓ 必须包括申请前十年内的工作性质以及雇主的名称和地址

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 远程教育证书课程的认证

当高等教育机构根据ORC 3332.05获得批准，仅通过远程教育提供证书课程时，其提供的任何课程的设计和交付方式必须由经批准的认证机构认证，才能作为第4735章下的合格课程计数。没有此认证，该课程不符合俄亥俄州房地产执业证书教育要求。

- ✓ 适用于根据ORC 3332.05获得批准且仅通过远程教育提供证书课程的机构
- ✓ 课程的设计和交付方式必须获得认证，才能被视为第4735章下的合格课程
- ✓ 可接受的认证机构包括：房地产执业许可法律官员协会（ARELLO）、国际远程教育认证中心（IDECC）或房地产及专业执业许可监督员认可的其他认证机构
- ✓ 本条款自2025年4月9日生效（众议院第238号法案，第135届总务会议）

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 外州房地产资格认证虚假陈述禁令

俄亥俄州修订法典 § 4735.30禁止任何人在寻求根据 § 4735.25获得外州房地产资格认证时，故意作出或导致他人作出有关重大相关事实的虚假陈述。该禁令适用于以任何形式作出的陈述——口头陈述、描述、申请或书面陈述。所需的关键心理状态是「故意」，即虚假陈述必须是在明知其虚假的情况下作出的。这是俄亥俄州许可证法下的禁止行为，旨在确保在俄亥俄州出售的外州房地产资格认证的完整性。

- ✓ 任何人不得故意作出或导致他人作出有关重大相关事实的虚假陈述
- ✓ 禁令适用于口头陈述、描述、申请和书面陈述
- ✓ 虚假陈述必须与根据ORC 4735.25获得外州房地产资格认证的目的相关
- ✓ 违反行为需具备「故意」心理状态——该人必须知道该陈述是虚假的

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 运营基金的创建和资金来源

俄亥俄州修订法典第4735.211条在州财政中创建了房地产部运营基金。该基金由罚款和根据第4735章指定条款收取的费用和收费进行融资。所有根据§4735.051征收的罚款，以及所有根据§§4735.06、4735.09、4735.13、4735.15、4735.25、4735.27、4735.28和4735.29收取的费用和收费，必须支付到州财政用于该基金的信用。唯一的例外是支付到房地产恢复基金的费用。房地产部的运营费用从该运营基金中支付。

- ✓ 房地产部运营基金在州财政中创建，持有根据§4735.051的罚款加上根据§§4735.06、4735.09、4735.13、4735.15、4735.25、4735.27、4735.28和4735.29收取的费用和收费。
- ✓ 支付到房地产恢复基金的费用被豁免，不进入运营基金。
- ✓ 房地产部的运营费用从房地产部运营基金中支付。

52.2 商务部成本评估

房地产部门隶属于俄亥俄州商务部运营。运营基金必须承担商务部行政成本的相应份额，使用由商务主任制定的程序。这些评估从房地产部门运营基金转移到管理部门基金。

- ✓ 运营基金被评估为应承担商务部行政成本的相应份额。
- ✓ 评估程序由商务主任规定，评估款项支付给管理部门基金。

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 房地产教育项目审查权限

俄亥俄州修订法典第4735.23条赋予房地产教育和证书项目审查的权限。应房地产总监的请求，高等教育部门（或为提供证书项目的机构设立的州职业学院和学校委员会）可以对高等教育机构提供的项目进行审查。此审查由房地产分部参与协商进行，并适用于修订法典第4735.07条第(B)(6)(a)或(b)款和第4735.09条第(F)(6)款项下提供的项目。

- ✓ 房地产总监可以请求对高等教育机构提供的房地产教育项目进行审查
- ✓ 项目审查由高等教育部门或为提供证书项目的机构设立的州职业学院和学校委员会进行
- ✓ 审查必须在房地产分部参与协商的情况下进行
- ✓ 审查适用于ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b)和ORC 4735.09(F)(6)项下的项目

53.2 项目审查信息申请

为了根据俄亥俄州法典4735.23条进行项目审查，教育主管、高等教育总长或委员会可以向机构申请他们认为完成审查所必需的任何信息。这确保监督当局能够获得评估房地产教育项目质量和合规性所需的任何文件。

- ✓ 教育主管、高等教育总长或委员会可以申请进行审查所必需的任何信息
- ✓ 机构必须提供审查当局认为审查所必需的信息

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 诚实和品格要求

除非申请人向监督官员证明其诚实可信、未被定罪为不符合资格的犯罪（根据ORC 9.79）且未被最终裁定违反了保护房地产购买者或卖方的民权法，否则申请人不得参加经纪人考试。如被裁定违反民权法，必须已经过了至少两年，且申请人必须以证据优势证明其现在诚实可信，且今后不会再次违反这些法律。

- ✓ 申请人必须诚实可信
- ✓ 根据ORC 9.79的规定，未被定罪为不符合资格的犯罪
- ✓ 未被最终裁定违反了保护房地产购买者或卖方的联邦、州或市民权法
- ✓ 民权法违反裁定仅在2年后且通过证据优势证明改过自新后方可不予考虑

54.2 经纪人申请人的经验要求

申请人必须在申请前五年中至少两年持有有效的房地产经纪人或销售员执照。此外，申请人必须完成至少二十项房地产交易，其中作为经纪人或销售员代表他人出售过房产，或具有委员会规则定义的同等经验。

- ✓ 必须在申请前的五年中至少两年持有有效的房地产经纪人或销售员执照
- ✓ 必须完成至少二十项房地产交易（代表他人出售房产），或具有委员会规则定义的同等经验

54.3 教育要求 — 2001年8月1日前获得执照的销售人员

在2001年8月1日之前获得销售人员执照的申请人必须在高等教育机构（课堂或远程教育）完成：30小时房地产实践；30小时涵盖俄亥俄州房地产法、民权法、住房歧视案例法、种族隔离和救济措施；30小时房地产评估；30小时房地产融资；30小时财务管理；30小时人力资源/人事管理；30小时应用商业经济学；以及30小时商法。法律/民权课程不适用于被最高法院允许执业的申请人。

- ✓ 在2001年8月1日前获得执照的销售人员需要在高等教育机构完成八个30小时的课程
- ✓ 课程可以通过课堂教学或远程教育进行
- ✓ 对于被最高法院允许执业的申请人，法律/民权教学要求被免除

54.4 教育要求 - 2001年8月1日或之后持证的销售员

在2001年8月1日或之后获得销售员执照的申请人必须在高等教育机构完成以下课程：40小时房地产实务；40小时俄亥俄州房地产法律和民权主题课程；20小时房地产估价；20小时房地产融资；加上2001年前申请人规定的财务管理、人力资源/人事管理、应用商业经济学和商业法律小时数。课程可以是课堂授课或远程教育。

- ✓ 2001年8月1日后的销售员需要40小时房地产实务和40小时房地产法律/民权课程
- ✓ 需要20小时房地产估价和20小时房地产融资
- ✓ 还需要第(B)(6)(a)条款中规定的财务管理、人力资源/人事、应用商业经济学和商业法律小时数

54.5 无先前许可证违规

申请人在持证期间不得违反《第4735章》的任何规定或根据该章制定的任何规则。如果申请人确实违反了此类规定或规则，申请人必须向教育主管部门证明其今后不会再次违反。

- ✓ 持证期间未违反《第4735章》或其规则的规定
- ✓ 如果曾发生违规，申请人必须证明其今后不会再次违反

54.6 最低年龄十八岁

房地产经纪人执照申请人必须年满十八岁。

- ✓ 申请人必须至少年满18岁

54.7 基于执照日期的教育豁免

教育课程要求不适用于持有1972年1月2日之前颁发的有效销售员执照的申请人。财务管理、人力资源、商业经济学和商法课程要求不适用于持有1984年1月3日之前颁发的有效销售员执照的人员。鉴定课程要求不适用于在申请前持有有效俄亥俄州鉴定人执照/证书的新申请人。完成情况由教学完成时生效的法律确定。

- ✓ 1972年1月2日前的执照持有人豁免所有(B)(6)教育课程
- ✓ 1984年1月3日前的执照持有人豁免商业和管理课程小时数
- ✓ 对于在申请前持有有效俄亥俄州鉴定人执照/证书的申请人，鉴定课程被免除
- ✓ 完成情况由教学完成时生效的法律判定

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 经纪人执照续期费用和经纪业务评估

三年期房地产经纪人执照的续期费用为二百四十三美元。如果执照持有人是合伙企业、协会、有限责任公司（LLC）、有限责任合伙企业（LLP）或公司，则每个作为房地产经纪人的成员都需要支付全额经纪人续期费。如果经纪人有11至20名相关销售人员，则需另外缴纳六十四美元的经纪业务评估费。每增加十名销售人员（或其任何部分），经纪业务评估费增加三十七美元。

- ✓ 三年期经纪人执照续期费为243美元
- ✓ 实体中的每个经纪人成员必须支付全额经纪人续期费
- ✓ 拥有11至20名相关销售人员的经纪业务需要缴纳额外的64美元评估费
- ✓ 每增加十名销售人员或其任何部分，评估费增加37美元

55.2 房产销售员执照续期费用

三年期房产销售员执照的续期费用为一百八十二美元。

- ✓ 三年期销售员执照续期费用为182美元
- ✓ 续期涵盖三年的执照有效期

55.3 逾期续期申请罚款

经纪人或销售员的执照续期申请在执照持有人续期日期后十二个月内提交，将产生相当于所需三年费用百分之五十的额外逾期申请罚款。

- ✓ 在续期日期后十二个月内提交的逾期续期申请将被罚款，罚款金额为所需三年费用的百分之五十
- ✓ 该罚款是在标准续期费用基础上的额外费用

55.4 分支机构执照费用

分支机构执照的不可退款费用为每个许可期二十美元。

- ✓ 分支机构执照费用为 20 美元
- ✓ 费用适用于每个许可期

55.5 外国房地产经纪人和销售人员费用

外国房地产经纪人执照及每次续期费用为每位由该经纪人雇佣的销售人员三十美元，但不低于二百零三美元。外国房地产销售人员执照及每次续期费用为六十八美元。

- ✓ 外国房地产经纪人执照/续期费用为每位雇员30美元，最低203美元
- ✓ 外国房地产销售人员执照/续期费用为68美元

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 委员会的强制性规则制定职责

委员会应当（必须）根据第119章采纳合理规则，以规管执照的颁发、更新、暂停和撤销；违规的其他处罚；听证会的进行；执照的重新激活；以及三年执照/更新制度。这是强制性权力。

- ✓ 委员会应当采纳规则以规管执照的颁发、更新、暂停和撤销
- ✓ 规则必须建立三年执照和三年执照更新制度
- ✓ 规则必须涵盖违规处罚、听证会进行和执照重新激活流程
- ✓ 规则必须涉及更新通知表格、申报截止日期和R.C. 4735.12(A)下的特别评估

56.2 信托和财产管理账户规则

委员会必须制定关于信托账户和财产管理账户的规则。为他人管理财产的经纪公司可根据与业主的书面合同，对以业主名义持有的财产管理账户行使签署权进行提取，而不违反俄亥俄州修正法典第4735.18(A)条。所赚取的利息属于财产业主，除非书面合同另有约定。

- ✓ 经纪公司对业主财产管理账户行使签署权需要与财产业主签订书面合同
- ✓ 行使此类提取权限不构成违反俄亥俄州修正法典第4735.18(A)条
- ✓ 财产管理信托账户所赚取的利息应支付给财产业主，除非书面合同另有规定

56.3 教育课程审批标准

委员会必须采纳规则，为执照后课程（根据俄亥俄州法典第4735.07(G)和4735.09(J)的要求）、执照前课程、考试预备课程和继续教育课程的批准设定标准。继续教育课程必须向根据本章获得执照的所有人员开放。

- ✓ 规则必须为执照后课程、执照前课程、考试预备课程和继续教育课程设定标准
- ✓ 继续教育课程必须向第4735章下所有持证人员开放
- ✓ 赞助组织可以为其成员提供合理的课程费用折扣

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 州外商业销售人员条件

州外商业销售人员仅在满足所有条件的情况下才可以进行需要俄亥俄州销售人员执照的商业房地产行为：该销售人员必须获得州外商业经纪人的许可并直接受其监督；该经纪人本身必须满足第(A)条款的所有要求；该销售人员必须提供当前有效的良好信誉证明；且该销售人员只能以经纪人的名义并征得经纪人同意的情况下收取资金。

- ✓ 销售人员必须获得州外商业经纪人的许可，并直接在其监督下工作
- ✓ 相关的州外经纪人必须满足第(A)条款的所有要求
- ✓ 销售人员必须向合作的俄亥俄州经纪人提供其持有有效执照的司法管辖区颁发的当前有效良好信誉证明
- ✓ 销售人员仅可以代表其持证的州外经纪人名义并征得该经纪人同意的情况下收取资金（佣金、定金、付款、租金）

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 续期申请要求和截止日期

每个获得许可的经纪人、经纪公司或销售员必须在俄亥俄州房地产委员会根据规则为该许可证持有人采纳的截止日期前或当日，在主管部门规定的表格上提交续期通知。根据 4735.142 辞职状态的许可证持有人不受此要求约束。主管部门必须在截止日期前两个月向文件中的许可证持有人电子邮件地址（或实体的经纪公司业务电子邮件）发送续期通知。许可证持有人不得比申请截止日期前两个月更早续期。

- ✓ 续期通知必须在委员会采纳的截止日期前或当日，在主管部门规定的表格上提交
- ✓ 主管部门必须在截止日期前两个月向文件中的电子邮件地址发送续期通知
- ✓ 许可证持有人不得比申请截止日期前两个月更早续期
- ✓ 根据第 4735.142 条辞职状态的许可证持有人不受续期申请要求约束

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 同时报价不构成职责违反

许可证持有人向其他购买者展示相同房产或准备/呈交相同房产的同时购买或租赁报价，不构成对购买者的任何职责违反。在准备同时报价前，许可证持有人必须向所有客户披露该事实，这些客户是指许可证持有人正在准备或呈交（或已准备/呈交）相同房产同时报价的客户，并必须将要求此类转介的任何客户转介给另一位许可证持有人。

- ✓ 向多个买家展示相同房产或准备同时报价不构成职责违反
- ✓ 在准备同时报价前，许可证持有人必须向所有受影响的客户披露该事实
- ✓ 许可证持有人必须将要求转介的任何客户转介给另一位许可证持有人

59.2 同时报价披露的形式和保密性

必须以书面形式提供同时报价的披露，除非书面披露无法及时送达，在这种情况下可以口头提供。披露同时报价的事实不构成违反保密义务，但执业人员必须在购买者之间对购买者的身份和其报价条款保持保密。

- ✓ 同时报价披露必须以书面形式提供，除非及时送达书面披露不可能，在这种情况下可以口头提供
- ✓ 披露同时报价的事实不构成违反保密义务
- ✓ 购买者的身份和其报价条款必须在购买者之间保持保密

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 外国房地产销售员考试

每位申请人必须参加由监督员规定和进行的笔试。考试涵盖房地产实践原则、房地产法、融资和评估、房地产交易和工具、商业道德规范以及外国房地产销售员的职责。设有固定费用以及关于缺席考试和重考的具体规则。

- ✓ 每位申请人必须通过由监督员规定和进行的笔试
- ✓ 由监督员管理时的考试费为六十八美元
- ✓ 如申请人未按时出现，费用将被没收，除非证明有正当理由，否则必须提交新申请和费用
- ✓ 考试不及格两次的申请人必须等待六个月后才能申请重考
- ✓ 考试范围包括房地产实践原则、法律、融资、评估、交易/工具、商业道德和销售员职责

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 监管官的强制职责

监管官应管理第4735章，发布实施该章所需的所有命令，调查有关违规或持证人员行为的投诉，建立并维护调查审计部门，为纪律处分诉讼程序任命听证审查官，以及管理房地产恢复基金。

- ✓ 监管官必须管理第4735章并发布所有必要的命令
- ✓ 监管官必须调查有关违规或持证人员行为的投诉
- ✓ 监管官必须建立并维护调查审计部门
- ✓ 监管官必须根据第3123.47条、第4735.052条或第4735.18条为纪律处分诉讼程序任命听证审查官
- ✓ 监管官必须管理房地产恢复基金

61.2 调查和审计权限

调查和审计部门进行检查、审计和其他查询以执行该章节。调查员和审计员有权在正常营业时间内查阅和审计持证人和继续教育课程提供者的业务记录。

- ✓ 调查员/审计员可以查阅和审计持证人和继续教育课程提供者的业务记录
- ✓ 审查和审计在正常营业时间内进行

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 刊登持牌人不拥有的房产广告

任何持证经纪人或销售人员，就持牌人不拥有的房地产刊登购买、销售、交换或租赁广告（或从事本章规定的任何活动），必须在广告中以名字标识该持牌人，并必须注明与该持牌人有关联的经纪公司名称。

- ✓ 持牌人不拥有的房产广告必须以名字标识该持牌人
- ✓ 广告还必须注明有关联的经纪公司名称

62.2 持证人拥有的房产广告（持证人自有房产）

任何持证经纪人或销售人员若为其自身拥有的房产刊登出售、交换或租赁广告，必须以自己的名义标识，并必须注明该房产为「持证人自有房产」。若该房产由房地产经纪公司代理挂牌，广告中还必须注明该房产的挂牌经纪公司名称。

- ✓ 持证人拥有的房产广告必须按名字标识持证人，并披露该房产为「持证人自有房产」
- ✓ 如持证人自有房产由经纪公司代理挂牌，广告中还必须标注该经纪公司名称

62.3 房产中介名称的同等突出性

房产中介的名称在广告中必须与房产销售人员的名称具有同等的突出性。「房产中介」是指房地产公司或独立经纪人用于开展业务的名称，或者如果不使用此类商业名称，则是指根据执照注册的房地产公司或独立经纪人的名称。

- ✓ 房产中介的名称在广告中必须与房产销售人员的名称具有同等的突出性
- ✓ 「房产中介」定义为商业名称（DBA），或如果未使用商业名称则为执照注册名称

62.4 禁止虚假「业主自售」广告

根据独家销售或租赁权限代理协议代表卖方的经纪人不得向公众宣传该房产为「业主自售」，也不得以任何其他方式误导公众认为卖方未由房地产经纪人代理。

- ✓ 拥有独家销售/租赁权的经纪人不能将房产宣传为「业主自售」
- ✓ 经纪人不能误导公众认为卖方没有得到代理

62.5 不当广告构成初步违规证据

如果任何经纪人或销售人员以本条款或其规则未规定的方式进行广告宣传，该广告即构成《俄亥俄州修订法典》第4735.18条第(A)(21)款违规的初步证据。随后，监督官可根据第4735.051条（按第119章规定）启动纪律处分程序，或向持证人送达传票。

- ✓ 不合规广告构成俄亥俄州法典第4735.18(A)(21)款违规的初步证据
- ✓ 监督官可以启动纪律处分程序或向持证人送达传票

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 双重代理关系的性质

披露声明必须说明双重代理关系的性质，包括当经纪行的执业人员充当双重代理人时，他们代表两个客户，这两个客户的利益可能不同或相反。披露声明还必须说明，因此，双重代理人可能无法像仅代表一个客户那样为该客户进行同等程度的代理。

- ✓ 双重代理人代表两个客户，其利益可能不同或相反
- ✓ 双重代理人无法像仅代表一个客户那样为该客户进行同等程度的代理

63.2 双重代理中的义务和保密性

该声明必须描述经纪公司及其附属持证人和员工对每位客户所承担的义务，包括保密义务。它还必须说明，作为双重代理，经纪公司不能从事与一方利益或指示相悖的行为，也不能代表一方以有偏见的方式行事。

- ✓ 必须描述对每位客户所承担的义务，包括保密义务
- ✓ 双重代理不能从事与一方利益或指示相悖的行为，也不能以有偏见的方式对待一方

63.3 客户拒绝双重代理的权利

该声明必须告知客户，同意双重代理关系不是强制性的，并必须解释如果客户不同意可获得的选项，包括终止代理关系的权利和寻求其他来源的代理权的权利。

- ✓ 客户不必同意双重代理关系
- ✓ 如果客户拒绝同意，选项包括终止代理关系和寻求其他来源的代理

63.4 实质关系披露

该声明必须披露经纪公司及其关联执业人员与任何一方当事人之间不存在与本交易相关的实质关系，或者如果存在这样的关系，则披露该关系的性质。「实质关系」是指经纪公司或关联执业人员与当事人之间任何实际已知的个人、家庭或商业关系，该关系可能会损害对另一方当事人行使合法、独立判断的能力。

- ✓ 超出与本交易相关之外的任何实质关系必须披露
- ✓ 「实质关系」是指任何实际已知的个人、家庭或商业关系，可能会损害对另一方当事人的独立判断

63.5 报酬来源披露

双重代理披露声明必须包含一个部分，说明房地产经纪人的报酬来源。

- ✓ 该声明必须包含一个部分，说明经纪人报酬的来源

63.6 双重代理的自愿知情同意

该声明必须确认对双重代理关系的同意是自愿给予的，客户的签名表示知情同意，以及第(B)条下披露的双重代理义务已被客户阅读和理解。

- ✓ 双重代理的同意必须自愿给予，签名表示知情同意
- ✓ 客户的签名确认第(B)条下披露的双重代理义务已被阅读和理解

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 房产经纪公司商业名称批准

如果商业名称符合两个条件，主管必须批准房产经纪公司使用该商业名称：(a) 该名称与另一个现有房产经纪公司注册的名称明显不同（或现有经纪公司提交书面同意），且 (b) 该名称不具有误导性，也不可能误导公众。主管可以批准房产经纪公司使用多个商业名称。一旦获得批准，获批的商业名称是房产经纪公司在所有广告中能够使用的唯一识别名称。

- ✓ 商业名称必须与另一个现有房产经纪公司的注册名称明显不同，或必须提交书面同意
- ✓ 商业名称不得具有误导性或可能误导公众
- ✓ 房产经纪公司可被批准使用多个商业名称
- ✓ 获批的商业名称必须是房产经纪公司所有广告中使用的唯一识别名称

64.2 申请人实体名称披露要求

如果申请人是合伙企业、有限责任公司、有限责任合伙企业或协会，必须说明所有成员的名称。如果申请人是公司，必须说明其总裁和各位高管的名称。

- ✓ 合伙企业、有限责任公司、有限责任合伙企业和协会必须说明所有成员的名称
- ✓ 公司必须说明其总裁和各位高管的名称

64.3 财务主管拒绝误导性名称的权利

如果拟议名称可能误导公众，或者名称与根据第4735章获得许可的现有实体的名称无法区分，财务主管可以拒绝该实体的申请。如果申请人提交现有类似名称实体的书面同意书，该同意书由其正式授权代表执行，并许可使用该名称，则可以避免被拒绝。

- ✓ 财务主管可以拒绝可能误导公众的名称
- ✓ 财务主管可以拒绝与现有持许实体名称无法区分的名称
- ✓ 现有实体的书面同意允许使用类似名称

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 房地产委员会的强制性职责

俄亥俄州法典第4735.03条列出了委员会应当执行的职责。这些职责包括：为房地产行业制定道德准则；审查（应诉或主动）并撤销、推翻或修改州长的命令；管理和审理针对房地产恢复基金索赔的上诉；指导州长制定房地产课程内容、日程安排和房产销售人员与经纪人教育要求的课程安排；传播委员会活动信息；通知许可证持有人民权法律的变化；发布住房/救济小册子；以及为委员会成员和部门员工提供培训。

- ✓ 委员会应当为房地产行业制定道德准则
- ✓ 委员会可以审查、撤销、推翻或修改州长的任何命令，无论是应诉还是主动
- ✓ 委员会管理并审理州长关于针对房地产恢复基金索赔的命令上诉
- ✓ 委员会指导州长制定房产销售人员和经纪人教育课程的内容、日程安排和课程安排
- ✓ 委员会必须通知许可证持有人民权法律的变化，并警告不遵守可能导致纪律处分

65.2 调查和执法权力

房地产委员会或房地产主管可以调查有关违反ORC 4735.02（无执照活动）或4735.25的投诉，并可根据ORC 4735.04的规定在此类调查中传唤证人。他们还可以向适当的法院申请禁止违反这些条款的令状。在证明任何个人、公司、合伙企业、协会、有限责任公司、有限合伙企业或公司已经或即将违反这些条款的情况下，法院应当颁布禁止令、限制令或其他适当的令状。

- ✓ 委员会或主管可以调查违反ORC 4735.02或4735.25的投诉
- ✓ 他们可以根据ORC 4735.04的规定传唤证人
- ✓ 他们可以向适当的法院申请禁止令，经过适当的证明后，法院应当颁布禁止令或限制令

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 书面代理协议的强制性内容

ORC 4735.55(C) 列出了书面代理协议必须包含的所有项目。考试考生应该记住这些必需的组成部分，包括有效期、公平住房声明、掠夺性定义、HUD平等住房机会标志、委任/排他性语言和赔偿条款。

- ✓ 必须包含明确的失效日期
- ✓ 必须包含引用俄亥俄州公平住房法（ORC 4112.02(H)）和联邦公平住房法（42 U.S.C.A. 3601）的公平住房声明
- ✓ 必须包含定义'掠夺性'并声明其为非法的声明
- ✓ 必须包含HUD平等住房机会标志的副本（24 C.F.R. 109.30）
- ✓ 必须声明许可证持有人被任命为客户的代理人，并说明该关系是独占性的还是非独占性的
- ✓ 必须说明经纪人的报酬条款
- ✓ 必须包含一份显著声明，说明经纪人费用和佣金不由法律规定，完全可协商，可由卖方、买方、房东、租户或第三方支付，或在经纪人之间分摊

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 经纪人持有销售人员执照

每位房地产销售人员的执照通过电子邮件发送给并保留在该销售人员所关联的持证经纪人的手中。经纪人保管该执照，直到被许可人将执照置于休止/辞职状态，或销售人员离职或被解雇。经纪人必须在其办公室保存每份销售人员执照的副本，以便在收到请求时立即供公众检查。

- ✓ 销售人员的执照通过电子邮件发送给并由相关联的经纪人持有
- ✓ 经纪人保管该执照，直到其被置于休止/辞职状态，或销售人员离职/被解雇
- ✓ 经纪人必须保留每位销售人员执照的副本，可在收到请求时立即供公众检查

67.2 房产销售人员离职或终止通知

销售人员离职或被终止时，经纪人必须立即通过电子邮件向不动产监督员通知，发送至部门的通用电子邮件地址（第(G)和(H)条款另有规定除外）。经纪人必须保留书面通知副本三年。在接到监督员的书面请求后三个工作日内未进行通知，根据ORC 4735.18(A)(6)构成不当行为的初步证据。

- ✓ 销售人员离职或被终止时，经纪人必须立即通过电子邮件向不动产监督员通知
- ✓ 经纪人必须保留通知副本三年
- ✓ 在接到监督员的书面请求后三个工作日内未进行通知，根据ORC 4735.18(A)(6)构成不当行为的初步证据

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 主经纪人的监督和管理职责

主经纪人必须监督和管理经纪公司的运营，并对所有关联持证人的持证活动进行总体监督。这包括确保关联持证人仅在其专业范围内提供房地产服务，或与具有该专业知识的其他关联持证人合作。主经纪人还必须建立实践和程序，确保只有关联持证人执行持证活动并获得持证活动的报酬，并确保遵守广告要求。

- ✓ 主经纪人必须监督和管理经纪公司的运营
- ✓ 主经纪人必须对关联持证人的持证活动进行总体监督
- ✓ 必须确保持证人在其专业范围内工作，或与具有专业能力的关联持证人合作
- ✓ 必须建立程序，确保只有关联持证人执行持证活动并获得持证活动的报酬
- ✓ 必须建立程序，确保遵守广告要求

68.2 执照、办公室和信托账户合规责任

主要经纪人负责满足办公室要求，在办公室和规定的宣传册上展示公平住房声明，续期和维护经纪业务、分支办公室和附属持证人的执照，以及退回已终止持证人的执照。主要经纪人还必须遵守信托/特殊银行账户要求，并维护完整准确的信托账户和交易记录。

- ✓ 必须遵守法定办公室要求
- ✓ 必须在办公室和规定的宣传册上展示公平住房声明
- ✓ 必须续期和维护经纪业务、分支办公室和附属持证人的执照，并支付所需费用
- ✓ 必须退回已终止销售人员和经纪人的执照
- ✓ 必须遵守信托/特殊银行账户要求，并维护准确的信托账户和交易记录
- ✓ 必须按照法律要求向附属持证人支付费用

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 房地产销售人员定义

「房地产销售人员」是指任何与持证房地产经纪人相关联的人员，从事或处理房地产经纪人定义范围内的任何行为或交易，无论是否获得报酬。销售人员必须与持证经纪人相关联。

- ✓ 销售人员必须与持证房地产经纪人相关联
- ✓ 销售人员执行与经纪人相同的行为，但须接受经纪人的监督

69.2 房地产的定义

「房地产」包括租赁权以及位于俄亥俄州的任何地产权益或地产，无论是有形或无形、完全产权或非完全产权，加上该地产上的改善物。其特别排除墓地埋葬权。

- ✓ 房地产包括租赁权以及完全产权和非完全产权的地产权益，有形或无形
- ✓ 墓地埋葬权不包括在房地产定义内
- ✓ 房地产必须位于本州（俄亥俄州）才符合此定义

69.3 国外房地产和国外房地产经纪人

「国外房地产」是指位于俄亥俄州以外的房地产以及该类房地产中的任何权益。「国外房地产经纪人」是指就国外房地产按照第(A)条款进行或处理相关行为的人。「国外房地产销售员」是指与持证国外房地产经纪人相关联，以获得报酬或其他方式从事此类行为的人。

- ✓ 国外房地产是位于俄亥俄州以外的房地产
- ✓ 国外房地产销售员必须与持证的国外房地产经纪人相关联
- ✓ 国外房地产经纪人从事相同的列举行为，但涉及州外房产

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 谁可以从基金中追偿

获得具有管辖权的法院对持证经纪人或销售员作出的终局判决书的人，该判决书基于违反第4735章或其规则的行为，且该行为仅限于持证经纪人或销售员可以执行的行为，可以在富兰克林县普通诉讼法院提交经过认证的申请，申请支付代表实际和直接损失的未支付判决金额部分。

- ✓ 必须获得针对持证经纪人或销售员的终局判决书
- ✓ 该判决书必须基于违反第4735章或其规则的行为
- ✓ 申请必须在富兰克林县普通诉讼法院提交
- ✓ 只有未支付判决金额中代表实际和直接损失的部分可以追偿

70.2 基金不可追回的损害赔偿

惩罚性赔偿、律师费和判决书上的利息不可从基金中追回。诉讼费仅可根据监督官的决定追回；如果监督官授权，法院命令可指示从基金中支付诉讼费。

- ✓ 惩罚性赔偿、律师费和利息不可从基金中追回
- ✓ 诉讼费仅可根据监督官的决定追回
- ✓ 仅有实际和直接损失可被追回

70.3 获得支付令的要求

法院仅在申请人证明以下条件时才下达从基金中支付的命令：(a) 已获得合格判决；(b) 所有上诉已用尽且已通知监管人；(c) 申请人不是债务人的配偶或该配偶的个人代理人；(d) 申请人已勤勉地对所有债务人和其他责任方寻求救济；以及 (e) 申请是在所有诉讼程序（包括上诉）终止后一年内提出的。

- ✓ 在进行追偿之前，必须用尽判决书上的所有上诉
- ✓ 申请人不能是债务人的配偶或该配偶的代理人
- ✓ 申请人必须勤勉地对所有债务人和责任方寻求救济
- ✓ 申请必须在所有诉讼程序（包括上诉）终止后一年内提出

70.4 恢复基金保险范围的除外情况

恢复条款不适用于：以财产所有人名义持有的物业管理账户引起的诉讼；不是交易主要当事人的保证公司；寻求支付执行持证行为的佣金或费用的人；或申请人和持证人均为投资主要当事人的房地产投资者损失。

- ✓ 以所有人名义持有的物业管理账户被排除在外
- ✓ 未支付的佣金或费用索赔不可从基金中追偿
- ✓ 申请人和持证人均为投资主要当事人的损失被排除在外
- ✓ 不作为主要当事人的保证公司被排除在外

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 支付和接收来自其他州的佣金

持证俄亥俄州经纪人或外国房地产经纪人可以向另一州或国家的持证经纪人或外国经纪人支付佣金，并从其接收佣金。但是，只有在符合俄亥俄州房地产委员会根据 § 4735.10采纳的规则时，才允许这样做。

- ✓ 俄亥俄州经纪人可以向州外或外国持证经纪人支付或接收佣金
- ✓ 此类合作必须遵守俄亥俄州房地产委员会根据 § 4735.10采纳的规则

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 非正式调解会议流程

如果投诉人和持证人都要求调解，主管将与调查员安排一场非正式调解会议。如果达成和解，案件关闭。如果当事人拒绝开会或未能达成和解，主管将调查持证人的行为。

- ✓ 调解会议必须在20个工作日内安排，任何一方因正当理由可申请延期至15个工作日
- ✓ 如果当事人在调解中达成和解，调查员应报告此事，投诉案件关闭
- ✓ 如果当事人拒绝调解或未能达成和解，主管必须在5个工作日内通知他们，并对持证人的行为进行调查

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 资格申请内容

欲出售、租赁或交易外国房地产的人员必须按规定形式向房地产监督员提交申请。申请必须包括关于该房产、所有人、产权负担、改良、销售条款和佣金的详细披露。

- ✓ 申请必须包括外国房地产的准确描述，以及由测量师编制的地图或地块图，显示边界和尺寸
- ✓ 申请必须披露所有人姓名、财务责任、地址以及适用情况下的公司文件
- ✓ 申请必须列出所有留置权和产权负担、改良/开发、使用限制、合同形式和条款、销售价格及所有支付给经纪人/销售人员的佣金或报酬
- ✓ 房地产监督员可能会要求其他附加信息

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 房地产经纪人申请费

必须随附申请表提交81美元的不可退款费用。如果颁发许可证，此费用包括许可期初年的费用。初年始于许可证颁发之日，至申请人此后的首个生日结束。每次后续申请需支付额外的81美元费用。

- ✓ 必须支付81美元费用随附申请表，且不可退款
- ✓ 初年许可期从许可证颁发之日起至申请人首个生日结束
- ✓ 每次后续申请需支付额外的81美元

74.2 无限制考试重考次数

申请人可以无限制次数地重新参加房产销售员考试。

- ✓ 考试重考次数没有限制
- ✓ 申请人可以根据需要无限制地重新参加销售员考试

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 经纪人对附属销售人员的责任

当委员会对销售人员的违规行为进行处罚时，如果委员会发现经纪人知道销售人员的违规行为，委员会也可以对附属经纪人进行处罚。同样的原则适用于其附属销售人员违反该条款的外国房地产经销商。

- ✓ 经纪人只有在知道销售人员行为的情况下，才能因附属销售人员的违规而受到处罚（B）。
- ✓ 外国房地产经销商同样可以因附属销售人员在知情情况下的违规而受到纪律处分（C）。
- ✓ 外国房地产经销商/销售人员因与外国房地产有关的相同行为而应受到纪律处分（C）。

75.2 处罚暂停与大麻活动例外

委员会可以全部或部分暂停执行执照暂停处罚。此外，代理当事人或在涉及根据第3796章用于医疗或成人用大麻的财产交易中处理经纪信托基金的执照持有人，仅因从事与第3796章相关的其他方式允许的活动而不受纪律处分。

- ✓ 委员会可以全部或部分暂停执行执照暂停处罚（D）。
- ✓ 执照持有人仅因根据第3796章从事与合法大麻业务相关的许可活动而不受纪律处分（E）。

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 继续教育必须在委员会认可的机构完成

继续教育必须在俄亥俄州房地产委员会根据第119章程序认可的学校、研讨会和教育机构中完成。认可不限于提供两年或四年学位的机构。每个认可的继续教育提供商必须在平等的基础上向所有持证人开放。

- ✓ 继续教育必须在委员会认可的学校、研讨会和教育机构中完成
- ✓ 认可不限于授予学位的机构（2年/4年）
- ✓ 认可的提供商必须在平等的基础上向所有持证人开放

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 成员资格丧失和处罚的报告

已注册的油气地产专业人士如果不再是合格组织的正式成员，必须在30天内向教育长（superintendent）报告该变化。未能报告将导致注册状态自动暂停，并使注册人受到《俄亥俄州修订代码》第4735.052条规定的无执照经营处罚。同样，任何未注册的油气地产专业人士也应受到相同的无执照经营处罚。

- ✓ 成员资格状态的变化必须在30天内报告给教育长
- ✓ 未能报告将导致注册状态自动暂停
- ✓ 未能报告或注册将使该人受到《俄亥俄州修订代码》第4735.052条规定的无执照经营处罚

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 非居民申请人诉讼程序送达同意书

所有非居民申请人必须指定俄亥俄州内的一名可以被送达诉讼程序的人员，并提交不可撤销的书面同意书，允许在指定代理人无法被找到时通过向州务卿送达来启动欺诈相关诉讼。这确保了俄亥俄州法院对因在俄亥俄州销售外国房地产而实施欺诈的外国经纪人具有管辖权。

- ✓ 非居民申请人必须指定俄亥俄州内可以被送达诉讼程序的人员，提供该人的完整住所和营业地址
- ✓ 每位申请人必须提交不可撤销的书面同意书，允许在俄亥俄州法院对其提起欺诈诉讼
- ✓ 当居民申请人或非居民的指定人员在给定地址无法被找到时，可以向州务卿送达
- ✓ 向州务卿送达在所有法院中被视为有效且具有约束力，如同直接向外国房地产经纪人送达一样
- ✓ 公司或非法人协会申请人必须附同一份由其董事会决议的经证明副本，授权该个人执行该同意书

CHAPTER 79

§4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 向关联持证人的无证实体支付报酬

经纪人仅在满足所有条件的情况下，才可以向无证合伙企业、协会、有限责任公司（LLC）、有限合伙企业（LLP）或公司支付由关联持证人赚取的部分或全部费用/佣金：至少一名所有者/成员/高管持有根据该章有效的有效许可证；至少一名所有者是赚取报酬的关联持证人；该实体不从事第4735.01(A)条规定的行为；经纪人验证合规性并保留三年的记录；经纪人保留三年的交易记录（持证人姓名、赚取金额、实体名称）。

- ✓ 无证实体的至少一名合伙人/成员/高管/股东必须持有有效的有效许可证
- ✓ 至少一名所有者必须是赚取报酬的关联持证人
- ✓ 该实体不得从事第4735.01(A)条规定的行为
- ✓ 经纪人必须验证合规性并保留三年的验证记录
- ✓ 经纪人必须保留三年的交易记录（持证人姓名、金额、实体名称）

79.2 合规性下经纪人的持续义务

遵守第(C)条款不能减轻经纪人对附属持证人的监督职责或本章其他要求。这也不能使经纪人或持证人免除§§4735.051、4735.18和4735.32的适用，也不能使其豁免本章违规行为引发的民事诉讼中的个人责任。

- ✓ 向无证实体支付费用不能消除经纪人的监督职责
- ✓ 合规性不能使经纪人/持证人免除§§4735.051、4735.18和4735.32
- ✓ 合规性不能免除个人在民事诉讼中的责任

79.3 禁止向第三方债权人支付款项

根据第(F)条，任何经纪人不得向关联执照持有人的第三方债权人支付应付给该关联执照持有人的费用、佣金或其他补偿。

- ✓ 应付给关联执照持有人的补偿不能支付给该执照持有人的第三方债权人

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 调查报告和证据认定

调查员向主管部门提交书面报告，主管部门审查该报告，并确定是否存在合理和实质性证据表明违反了ORC 4735.18。如果存在证据，则安排《第119章》听证会；如果不存在证据，则通知相关方，申诉人可以要求委员会进行审查。

- ✓ 调查员必须在收到投诉后的60个工作日内（或非正式会议后的60天内）提交书面报告
- ✓ 在提交报告后的14个工作日内，主管部门应确定是否存在合理和实质性证据表明违反了第4735.18条
- ✓ 如果存在证据，主管部门必须在7个工作日内通知相关方召开《第119章》听证会，该听证会应在15天内举行，但不得早于7天后举行
- ✓ 如果不存在证据，申诉人可在15个工作日内要求委员会对该认定进行审查
- ✓ 主管部门可在听证主考官报告发布前收到追加证据后撤回听证通知；撤回并非证明该通知不正当

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 未能续期的自动吊销

如果经纪人、经纪公司或销售人员未能在申报截止日期前提交续期通知书，执照将自动吊销，无需监督员采取任何行动。吊销的执照可在吊销之日起十二个月内通过支付续期费加等于续期费50%的罚款费而重新激活。在该期限内未能重新激活将导致自动撤销。在执照为非活跃、已辞职、已吊销或已撤销的期间，任何个人或实体不得从事需要房地产执照的任何行为。

- ✓ 未能在截止日期前提交续期申报导致自动吊销，无需监督员行动
- ✓ 吊销的执照可在十二个月内通过支付续期费加50%罚款费而重新激活
- ✓ 未能在十二个月内重新激活导致自动撤销
- ✓ 在执照为非活跃、已辞职、已吊销或已撤销期间，任何个人或实体不得从事需要房地产执照的行为
- ✓ 委员会必须采纳第119章规则以提供吊销或撤销通知

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 经纪人执照申请费用及执照期限

房地产经纪人执照申请必须附带不可退款的135美元费用。初始执照期限从执照颁发之日起开始，至申请人首个生日后结束。但是，如果申请人在申请前是非活跃或活跃的销售员，初始期限从经纪人执照颁发之日起开始，至申请人作为销售员时设定的继续教育到期日期结束。每次后续申请均收取135美元费用。对于三年期执照，在通过（或豁免）考试后，申请人需支付额外费用，金额取决于销售员执照期限中剩余的年数。

- ✓ 不可退款的135美元费用必须随经纪人执照申请一起提交
- ✓ 初始执照期限在颁发后的申请人首个生日后结束
- ✓ 如申请人之前是销售员，期限在销售员继续教育到期日期结束
- ✓ 每次后续申请均收取135美元费用
- ✓ 申请费用不可退款

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 因未完成继续教育而自动暂停执业

如果执业人士未在规定期限内满足继续教育要求，执业证书将自动暂停，无需任何监管部门采取行动。监管部门将通过普通邮件向档案上登记的个人住所地址通知执业人士。执业证书将保持暂停状态，直至重新激活，仅在执业人士证明已满足继续教育要求后方可重新激活。如果在暂停之日起12个月内未满足要求，执业证书将自动撤销。

- ✓ 未完成继续教育导致执业证书自动暂停，无需监管部门采取行动
- ✓ 暂停通知以普通邮件方式发送至档案上登记的个人住所地址
- ✓ 执业证书保持暂停状态，直至满足继续教育要求并重新激活
- ✓ 如果在暂停之日起12个月内未满足要求，执业证书将自动撤销

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 十五天犯罪记录和命令通知

执照持有人必须在以下情况发生后的十五天内以书面形式通知监督官：因重罪被定罪；因涉及品行问题的犯罪被定罪；被发现违反任何联邦、州或市民权法关于住房歧视的规定；从事ORC 4112.02(H)下的歧视性住房行为；受到商务、保险或农业部门撤销或放弃专业执照的命令；或受到任何政府机构关于房地产、财务事项或受信责任的命令。未在规定时间内通知将允许监督官立即暂停执照。

- ✓ 执照持有人必须在因重罪或涉及品行问题的犯罪被定罪后的十五天内以书面形式通知监督官
- ✓ 对于民权及住房歧视调查结果和指定的监管命令，也需要提供通知
- ✓ 未及时通知将允许监督官立即暂停执照

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 单一行为法则

任何为他人代理且获得报酬（费用、佣金、薪资或其他形式的报酬，或对此的意图/期望/承诺）的人员或实体，如果从事或提供/试图/同意参与经纪人定义范围内的任何单一行为或交易——无论该行为是交易的附属行为还是整个交易——根据本章将被视为房地产经纪人或销售人员。

- ✓ 即使单一行为或交易也会触发经纪人/销售人员身份和许可要求
- ✓ 该行为是否为交易的附属行为或是整个交易无关紧要
- ✓ 薪资形式的报酬也算数，不仅仅是费用或佣金

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 经纪人考试主题范围

每位经纪人申请人需要接受关于房地产实践原则、俄亥俄州房地产法、融资和评估、经纪人和销售人员的职责、房地产交易及相关工具的知识，以及商业伦理准则的考试。该委员会颁布并公布这些准则。

- ✓ 考试涵盖房地产实践原则、俄亥俄州房地产法、融资和评估
- ✓ 考试涵盖经纪人和销售人员的职责、交易、工具和商业伦理准则
- ✓ 该委员会颁布并公布商业伦理准则

86.2 《美国残疾人法案》便利措施和考试时间

根据1990年《美国残疾人法案》，考试必须提供合理便利。考试内容必须符合教育和法定要求。在提交申请时已完成教育要求的申请人必须在收到考试录取通知后的十二个月内参加考试。

- ✓ 根据1990年《美国残疾人法案》，考试必须提供合理便利
- ✓ 已完成教育要求的申请人必须在收到考试录取通知后的12个月内参加考试

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 关于不动产总监权力的规则

委员会可采纳规则，确立不动产总监在行使特定权力时必须遵循的标准和指南，包括任命辅助受信人、拒绝提议的商业名称、接受/拒绝考试和执照申请、批准经纪人降级为销售员、任命听证考官以及认定外国不动产。如不存在规则建立所需标准，总监可根据第119章采纳一项规则。

- ✓ 规则可管辖总监任命辅助受信人的权力（俄亥俄州修订法典第4735.05条）和拒绝商业/商号（俄亥俄州修订法典第4735.06(B)条）
- ✓ 规则可管辖接受/拒绝考试和执照申请的权力，包括外国不动产经销商/销售员（俄亥俄州修订法典第4735.27、4735.28条）
- ✓ 规则可管辖经纪人申请成为销售员的批准（俄亥俄州修订法典第4735.13条）和任命听证考官的权力（俄亥俄州修订法典第119.09条）
- ✓ 如不存在规则建立所需指南/标准，总监可根据俄亥俄州修订法典第119章采纳一项规则

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 为多方代理及双重代理披露

持证人为其他购房者或卖方代理或担任子代理时，不违反对购房者的任何责任。但是，任何双重代理关系必须根据ORC 4735.71向客户披露。此外，本条款中的任何内容都不允许持证人执行构成法律实践的任何行为或提供任何服务。

- ✓ 为其他购房者或卖方代理或担任子代理不构成责任违反
- ✓ 任何双重代理关系必须根据ORC 4735.71向客户披露
- ✓ 本条款中的任何内容都不允许持证人从事未经授权的法律实践

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 外国房地产资格认证的申请费

提交申请时，申请人必须支付申请费加上每单位费用，但应受最高总额上限的限制。申请人还必须存入一笔款项，以支付验证声明和确保合规的费用。

- ✓ 申请费为 500 美元，加上申请中包含的每个地块、单位、地产或权益 1 美元的额外费用
- ✓ 总费用不得超过 2,500 美元
- ✓ 申请人必须存入资金以支付验证声明和确定合规的费用

89.2 验证和监督员权力

所有声明、附件和文件（经认证的公共文件除外）必须由宣誓验证。监督员可以检查财产或调查申请人，并可以要求将所有款项存放在俄亥俄州银行的托管账户中，以防止欺诈或保护改善协议。监督员仅在条款不是明显不公平且符合本章规定的情况下才批准资格认定。

- ✓ 声明和文件必须由申请人或知情人的宣誓验证；不遵守此规定可以成为拒绝资格认定的理由
- ✓ 监督员可以检查财产或调查申请人，实际费用由申请人支付
- ✓ 监督员可以要求所有款项存放在俄亥俄州银行的托管账户中，以防止欺诈或保护改善协议
- ✓ 仅当条款不是明显不公平、符合本章规定且不会欺诈或欺骗俄亥俄州人员的情况下，才允许资格认定

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 全国测试服务与合格分数

经委员会同意，监督员可与公认的全国测试服务机构订立合同，在监督员的监督和管理下进行房地产销售人员考试。监督员可要求申请人直接向测试服务机构支付考试费，并根据俄亥俄州修正法典第4735.10(A)(1)条由委员会设定的单独手续费提交。监督员在确认申请人通过了由委员会规则规定的考试各部分的合格分数后，将颁发房地产销售人员执照。

- ✓ 全国测试服务机构可在监督员的监督和管理下进行考试
- ✓ 申请人可能被要求直接支付测试服务费加单独的手续费
- ✓ 只有当申请人通过考试各部分时才能颁发执照

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 参加考试的品格和行为要求

未经过州监管官的满意认定符合一定品格、民权和先前合规标准的人士，不得参加外国房地产销售员考试。这确保申请人诚实守信，且未从事失格行为。

- ✓ 申请人不得因俄亥俄修订法典（ORC）第9.79条规定的失格犯罪而被定罪
- ✓ 申请人不得因违反保护房地产买方/卖方的民权法而被最终判定；如有违反，必须已满两年且州监管官可基于优势证据证明的改过而不予考虑
- ✓ 申请人在先前执照期间不得违反本章的任何条款或规则，或必须证明今后不会违反
- ✓ 申请人应承担向州监管官证明其符合资格条件的责任

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 监理员执法权

监理员可以为了调查和审计之目的而传唤证人，并可向法院申请禁止违反本章的行为。一旦证明某人已经违反或即将违反本章，法院应当颁布禁令、限制令或其他适当的命令。

- ✓ 监理员可以为了调查和审计之目的而传唤证人
- ✓ 监理员可以向法院申请禁止违反本章的任何行为
- ✓ 一旦证明违反或即将违反，法院应当颁布禁令

92.2 辅助受信人的委任

当经纪公司中没有其他持证经纪人时，监管人可以推荐委任一名合格的辅助受信人：在持证经纪人死亡时（需经遗产法院批准）结束业务；在经纪人被撤销执照时结束业务；或在经纪人无民事行为能力、被暂停执照或被监禁时在有限期限内继续开展业务。

- ✓ 辅助受信人仅当经纪公司中没有其他持证经纪人时才可被推荐
- ✓ 经纪人死亡时，委任需经遗产法院批准以结束业务
- ✓ 经纪人执照被撤销时，受信人结束被撤销执照经纪人的业务
- ✓ 在无民事行为能力、暂停执照或监禁期间，受信人仅可在该条件持续期间继续开展业务

92.3 犯罪记录检查权限

当教育总监有合理理由相信申请人或持证人士犯有刑事罪行时，教育总监可以向刑事鉴定和调查局（BCI&I）请求进行犯罪记录检查，该局必须获取联邦调查局信息。教育总监可以向申请人或持证人士收取等于检查费用的费用。

- ✓ 犯罪记录检查需要合理理由相信已犯刑事罪行
- ✓ BCI&I必须在检查过程中获取FBI信息
- ✓ 申请人或持证人士可被收取等于犯罪记录检查费用的费用

92.4 作为纪律措施替代的咨询信函

在执行本章程时，监管官可以发布咨询信函来替代根据第 4735.051 或 4735.052 条款启动纪律处分，或根据第 4735.16 或 4735.181 条款发布传票。

- ✓ 监管官可以发布咨询信函来替代正式纪律处分措施
- ✓ 咨询信函可以替代根据第 4735.16 或 4735.181 条款发布的传票

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 广告引用罚款和纪律处分触发条件

根据本条款发出的引用必须通知被指控的违规行为，告知执照持有人享有根据第119章进行听证的权利，并规定每项违规罚款200美元，每份引用不超过2500美元。罚款记入房地产恢复基金。如果执照持有人在连续十二个月内收到三份引用，主管必须对该期间的任何后续违规启动纪律处分程序。在30天内未要求听证会使引用最终生效；执照持有人随后有30天时间满足其要求，不遵守将导致执照自动被暂停。

- ✓ 广告违规罚款为每项违规200美元，每份引用不超过2500美元
- ✓ 罚款记入房地产恢复基金
- ✓ 连续十二个月内三份引用触发对下一项违规的强制纪律处分
- ✓ 执照持有人在引用最终生效前有30天时间要求听证；在最终引用后30天内未遵守将导致执照自动被暂停

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 协议的签署、日期和交付

《俄亥俄修订法典》(ORC) 第4735.55条(D)和(E)项规定了执行和交付事项。每份书面代理协议必须包含执业人员和委托人签署并注明日期的地方，执业人员必须在签署后以合理的时间内向委托人提供一份副本。

- ✓ 每份书面代理协议必须包含执业人员和委托人签署并注明日期的地方
- ✓ 执业人员必须在合理的时间内向委托人提供已签署和注明日期的书面代理协议副本

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 职责委托与多经纪业务

主任经纪人可以将任何法定职责分配给管理级执照持有人。管理长官还可以允许经纪人持有执照并充当多个经纪业务的主任经纪人。本条款中的任何内容都不构成关于附属执照持有人是独立承包商还是员工身份的初步证据。

- ✓ 主任经纪人可以根据第(C)条将职责分配给管理级执照持有人
- ✓ 管理长官可以允许经纪人充当多个经纪业务的主任经纪人
- ✓ 本条款不构成关于独立承包商与员工身份的初步证据

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 通知和监管机构的辩护权

申请人必须向监管机构提交追偿申请通知。监管机构可代表基金进行答辩、询问证人、核实实际直接损失，并质证基础判决以确认其源于许可活动。监管机构在不存在可审理问题时可提出驳回动议，并应至少提前10天书面通知申请人，且可在法院批准下对诉讼请求进行和解。监管机构不受任何先前的判决债务人和解或认诺的约束。

- ✓ 申请人必须向监管机构提交申请通知
- ✓ 监管机构可代表基金进行答辩并质证基础判决
- ✓ 提出驳回动议前必须至少提前10天提供书面通知
- ✓ 监管机构不受任何先前的判决债务人和解或认诺的约束

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 调查及州外费用垫付

主管人员可以对任何经纪商执照申请人进行调查，并要求提供额外信息以确定其资格。如果调查必须在俄亥俄州以外进行，主管人员可以要求申请人垫付实际费用，并必须向申请人提供这些费用的逐项说明。

- ✓ 主管人员可以对任何申请人进行调查，并要求提供任何必要的额外信息
- ✓ 对于州外调查，主管人员可以要求申请人垫付足够的资金以支付实际调查费用
- ✓ 必须向申请人提供调查费用的逐项说明

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 费用支付和时间安排

根据本部分收取的所有费用必须支付给州财务主管。在任何情况下，费用和任何罚款必须随附许可证申请、许可证转让或许可证重新激活的申请，或随附更新申请的提交。委员会可以为本章未另外规定的服务制定基于规则的合理费用，并可以采纳规则以减少经纪人和销售人员的更新费用。

- ✓ 所有费用支付给州财务主管
- ✓ 费用和任何罚款必须随附许可证申请或更新申请的提交
- ✓ 委员会可以通过规则制定额外的合理费用，并可以通过规则减少经纪人和销售人员的更新费用

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 俄亥俄州国务卿作为诉讼送达代理人

通过按照第(A)(4)条款提交同意管辖权文件，同意人任命俄亥俄州国务卿为其诉讼送达代理人，包括传票和传唤令。诉讼送达通过向国务卿提交四份流程副本、说明该人地址的宣誓书和5美元费用来启动，国务卿随后将流程通过挂号邮件（要求签收回执）转发。邮件发出时送达即完成。

- ✓ 提交同意管辖权文件在俄亥俄州将国务卿确立为诉讼送达代理人
- ✓ 诉讼送达需要四份流程副本、说明地址的宣誓书和5美元费用，由国务卿持有
- ✓ 国务卿通过挂号邮件（要求签收回执）转发副本，邮件发出时送达完成

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 根据第4796章为州外专业人士的登记

尽管有其他规定，如果该人在另一州获得石油和天然气地产专业人士许可或登记，或根据第4796章的规定在不颁发此类许可或登记的州获得令人满意的工作经验、政府认证或私人认证，监督员必须根据第4796章（通用许可/互惠）将该人登记为石油和天然气地产专业人士。

- ✓ 监督员必须根据修订法典第4796章将合格的州外专业人士登记
- ✓ 资格适用于在另一州获得许可或登记的人员，或具有来自非许可州的合格工作经验或认证的人员

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 听证官报告和委员会纪律处分决定

正式听证会后，听证官需提交事实认定和法律结论。俄亥俄州房地产委员会审查该报告，并决定是否对4735.18违规行为实施纪律处分，并发布书面意见。

- ✓ 听证官必须在正式听证会结束后的25个工作日内提交事实认定和法律结论
- ✓ 委员会在收到报告至少15个工作日后召开的下次定期会议上审查该报告
- ✓ 委员会必须在听证官报告提交之日起60天内或俄亥俄州民权委员会投诉之日起做出纪律处分决定
- ✓ 委员会必须发布书面意见，引述其调查结论和处分理由，并通知申请人和其他相关人员根据4735.12条款提起诉讼获得赔偿的权利

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 申请人品行和年龄资格

申请人必须向管理员证明其诚实守信、未被定罪为任何剥夺资格的违法行为（由ORC 9.79规定）且至少年满18岁，否则不得参加销售员考试。之前有民权法判决的申请人，如果至少已过两年，且申请人能以优势证据证明其诚实守信且不太可能再次违反法律，管理员可不予考虑该判决，申请人仍可获得资格。

- ✓ 申请人必须诚实守信，且至少年满18岁
- ✓ 申请人不得被定罪为ORC 9.79规定的剥夺资格的违法行为
- ✓ 民权法判决可在2年后被不予考虑，如申请人以优势证据证明其诚实守信
- ✓ 申请人不得在之前持证期间违反第4735章的规定/规则，除非能够让管理员满意这不会再发生

102.2 执业前教育要求（100小时）

申请人必须在高等教育机构通过课堂教学或远程教育成功完成所需的执业前课程：40小时的房地产实务；40小时的俄亥俄州房地产法和市、州及联邦民权法、住房歧视判例法、废除隔离和消除以往歧视影响的内容；10小时的房地产估价；以及10小时的房地产融资——共计100小时。40小时法律/民权课程不适用于已获准在最高法院执业的申请人。

- ✓ 需要40小时的房地产实务教学
- ✓ 需要40小时的俄亥俄州房地产法和民权/公平住房教学
- ✓ 需要10小时的房地产估价和10小时的房地产融资
- ✓ 课程可通过高等教育机构的课堂教学或远程教育方式进行
- ✓ 对于已获准在最高法院执业的申请人，40小时法律课程被豁免

102.3 高中教育要求

1950年之后出生的申请人必须持有高中文凭或根据俄亥俄州修订法典（ORC）3301.80条款颁发的高中同等学力证书。

- ✓ 1950年后出生的申请人必须持有高中文凭或同等学力证书
- ✓ 同等学力证书必须根据ORC 3301.80条款颁发

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 许可证与单一经销商雇佣规则

每位外国房地产销售人员必须获得监管官的许可证，并只能为其许可证上指定的特定持证外国房地产经销商工作。一旦申请人被认定符合条件、已遵守本章规定，且指定的经销商为持证外国房地产经销商，监管官在收取所需费用后颁发许可证。

- ✓ 每位外国房地产销售人员必须获得房地产监管官的许可证
- ✓ 销售人员只能由其许可证上指定的持证外国房地产经销商雇佣
- ✓ 监管官仅在申请人符合条件、已遵守本章规定、且指定经销商为持证外国房地产经销商的情况下颁发许可证
- ✓ 颁证需支付俄亥俄修正法典第4735.15条规定的费用

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 提供已签署的挂牌/协议副本

在房地产交易中，经纪人或销售人员获得任何一方对挂牌或其他协议的签名后，必须立即向该方提供挂牌或其他协议的副本。

- ✓ 已签署的挂牌或其他协议的副本必须在签署后立即交付给签署方

104.2 房地产经纪人办公室必须张贴的公平住房声明

每个房地产经纪人办公室必须在执照张贴的同一个直接区域内醒目地张贴一份声明，说明基于种族、肤色、宗教、性别、家庭状况、国籍、军人身份、残疾或血统而在住房方面进行歧视是非法的，同时指出房产投机（blockbusting）也是非法的。该声明必须带有美国住房和城市发展部（HUD）平等住房标志，说明经纪人和房地产销售人员已获得房地产和专业许可部门的执照，注明该部门可协助处理消费者投诉，解释俄亥俄州修正法第 4735.12 条，并提供该部门的地址和电话号码。俄亥俄州房地产委员会通过规则规定声明的措辞和大小。根据第 4735.03 条要求的小册子必须包含相同的声明，并提供给客户。

- ✓ 公平住房声明必须在与办公室执照相同的直接区域内张贴
- ✓ 受保护阶级包括种族、肤色、宗教、性别、家庭状况、国籍、军人身份、残疾和血统；房产投机是非法的
- ✓ 声明必须带有美国住房和城市发展部平等住房标志，并包含该部门的地址和电话号码
- ✓ 俄亥俄州房地产委员会规定声明和必需小册子的措辞和大小

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 三十天营业地点变更通知

当经纪人改变营业地点时，经纪人必须在变更后的三十天内以规定的表格向督导官通知。督导官随后为未过期的期间颁发新执照，无需收费。未经通知而改变地点，且未获得新执照，属于违反俄亥俄州修订法典第4735.18(A)(6)条规定的不当行为的初步证据。

- ✓ 经纪人必须在改变营业地点后的三十天内通知督导官
- ✓ 为未过期的期间颁发新执照，无需收费
- ✓ 未经通知而改变地点且未获得新执照，属于违反俄亥俄州修订法典第4735.18(A)(6)条规定的不当行为的初步证据

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 豁免经纪人/销售人员定义的人员

经纪人、销售人员、外国交易商和外国销售人员等术语不包括指定的人员/实体（或其正式员工）实施枚举行为，无论是否获得报酬：(a) 处理自己的不动产或为自己账户获得的财产作为管理/投资附带事项的所有者；(b) 破产管理人、破产受信人、监护人、执行人、管理人、受托人和真诚受信人在法院权力或真诚信托工具下行动；(c) 履行官方职责的公职人员；(d) 履行其职能的律师；(e) 代理商业资产销售的人员（不包括任何不动产权益）；(f) 不涉及不动产权益的制造房屋或活动房屋销售商；(g) 《§ 4735.022》下的商业不动产销售；以及(h)-(i) 《§ 4735.023》下的石油和天然气土地专业人士。

- ✓ 出售/管理自己不动产的业主豁免许可
- ✓ 履行其法律职能的律师和履行官方职责的公职人员豁免
- ✓ 法院指定的受信人（破产管理人、执行人、受托人、监护人、管理人）豁免
- ✓ 商业资产或制造房屋/活动房屋的销售商仅在不涉及任何不动产权益时豁免

106.2 业主豁免权受法律权益限制

根据第(I)(1)(a)款要求豁免业主的个人或实体，在执行列举行为时受其在不动产中持有的法律权益的限制。豁免仅适用于其持有法律权益的财产。

- ✓ 业主豁免权限于该人士或实体在该财产中实际持有的法律权益范围内
- ✓ 业主不能利用豁免权对其不拥有的财产以经纪人身份行动

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 每位持证人的基金最高责任额

无论索赔或交易数量如何，基金对任何一位持证人的责任不得超过40,000美元。如果暂停的执照被重新激活，基金的责任再次成为40,000美元，但仅适用于重新激活后发生的交易。当索赔超过40,000美元的上限时，该金额应根据受害人的索赔与有效索赔总额的比例，在受害人之间按比例分配，不考虑判决书获得或索赔提交的顺序。法院可以要求所有对一位持证人的诉讼人合并为一项诉讼。

- ✓ 基金对任何一位持证人的责任不得超过40,000美元
- ✓ 重新激活恢复40,000美元的限额，但仅适用于重新激活后的交易
- ✓ 资金不足时在索赔人之间按比例分配，不按提交顺序优先
- ✓ 法院可以要求所有对一位持证人的诉讼人合并为一项诉讼

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 外国房地产经纪人考试

每位申请人必须参加由行政长官规定和主持的笔试，涵盖房地产原理、法律、融资、评估、交易、商业道德和经纪人/销售人员职责。由行政长官主持时的考试费为101美元。申请人无正当理由不出席将被没收费用，两次不及格则触发等待期。

- ✓ 每位申请人必须通过由行政长官规定和主持的笔试
- ✓ 考试涵盖房地产实践原理、房地产法、融资和评估、交易及相关文件、商业道德准则以及外国经纪人/销售人员的职责
- ✓ 由行政长官主持时的考试费为一百零一美元（101美元）
- ✓ 如申请人无正当理由不出席，费用将被没收，申请人必须重新提交申请和费用
- ✓ 任何两次考试不及格的申请人必须等待六个月后才能申请重新参加考试

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 第4796章经纪人执照

尽管有相反的规定，如果申请人满足《俄亥俄州修订法典》(ORC) 4796.03/4796.04，教育督导员应根据第4796章颁发经纪人执照，并且：在申请前的五年中至少有两年担任经纪人，作为经纪人完成至少20笔交易，并通过俄亥俄州房地产法考试。另外，满足《俄亥俄州修订法典》4796.05以及20笔交易和俄亥俄州法律考试要求的申请人也符合资格。

- ✓ 第4796章通用/互惠执照适用于符合条件的州外经纪人申请人
- ✓ 申请人必须在申请前的五年内至少有两年担任经纪人
- ✓ 申请人必须作为经纪人完成至少20笔交易，并通过俄亥俄州房地产法考试

109.2 无限制的考试重考次数

申请人可以无限制地重新参加经纪人考试，没有次数限制。

- ✓ 申请人重新参加考试的次数没有限制

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 听证和要求提供证明的权力

委员会或监督员可以就其职权范围内的事项听证，委员会主席和监督员可以主持宣誓。他们可以在允许申请人参加考试或颁发执照前，要求申请人提供诚实和真实性的额外证明。

- ✓ 委员会主席和监督员可以主持宣誓
- ✓ 委员会或监督员可以在允许申请人参加考试或颁发执照前，要求申请人提供诚实和真实性的证明

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 无区分司法管辖区必须满足经纪人要求

如果一个人或实体在某个司法管辖区获得许可证，该司法管辖区在法律上不区分经纪人许可证和销售员许可证，则该人或实体在从事任何需要俄亥俄州房地产经纪人许可证的活动之前，必须满足第(A)部分的经纪人要求。此规则防止非居民在其所在州不区分这两种许可证类型的情况下声称拥有较低的销售员身份。

- ✓ 来自在法律上不区分经纪人许可证和销售员许可证的司法管辖区的持证人必须满足第(A)部分的要求
- ✓ 此要求在从事任何需要俄亥俄州房地产经纪人许可证的活动之前适用
- ✓ 此规则适用于个人、合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业或公司

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 地址和电子邮件变更通知

执业人士必须在个人住所地址变更后的三十天内通知主管部门。未能通知不能免除执业人士在规定截止日期内提交续期的义务。每位执业人士还必须在该部门备案保持有效的电子邮件地址，并在电子邮件变更后的三十天内通知主管部门。

- ✓ 执业人士必须在个人住所地址变更后的三十天内通知主管部门
- ✓ 未能报告地址变更不能免除及时提交续期的义务
- ✓ 执业人士必须在该部门备案保持有效的电子邮件地址，并在电子邮件变更后的三十天内通知主管部门

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 调查信息的保密性

调查人员和审计人员在根据第(B)(4)条进行的调查、检查、审计和询问过程中获得的所有信息，以及由此产生的所有报告、文件和工作成果，必须保密。根据第4735.051条获得的非正式调解会议信息，包括调解协议和和解协议，也必须保密。

- ✓ 来自调查和审计的信息和工作成果必须保密
- ✓ 非正式调解会议的信息，包括调解协议和和解协议，属于机密信息
- ✓ 保密性由教育主管、调查人员、审计人员和部门人员维持

113.2 机密信息的许可披露

房地产和专业许可证分部可以将被许可人信息披露给金融机构、证券和工业合规分部，保险监督员、总检察长以及执法机构和检察官，用于行政和执法目的。被披露的信息仍保持机密。

- ✓ 被许可人信息可以与其他监管部门、总检察长和执法机构共享
- ✓ 信息可以披露给保险监督员用于第3953章的管理
- ✓ 由该分部披露的信息保持机密

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 业主转介境外房地产

外国房地产权益的所有者可以将潜在买方转介给向该所有者出售该外国房地产的人，并期望获得有价对价，条件是：卖方根据§4735.25出售合格的外国房地产；在任何连续12个月期间承诺或收取的总对价不超过1,000美元；所有者不在日常业务过程中或作为常规惯例这样做；所有者不展示该房产、不讨论条款或不参与谈判；如果交易成交，卖方必须披露该转介。

- ✓ 转介对价在任何连续12个月期间不能超过1,000美元
- ✓ 所有者不得在日常业务过程中或作为常规惯例进行此类转介
- ✓ 所有者不得展示、讨论条款或就外国房地产进行谈判
- ✓ 如果交易成交，卖方必须披露该转介

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 测试服务和处理费

如果经教育委员会同意，监督员与全国测试服务机构订立合同以根据ORC 4735.07(A)管理经纪人考试，监督员可以要求申请人直接向该测试服务机构支付考试费。在这种情况下，每个申请人必须按照ORC 4735.10(A)(2)由俄亥俄州不动产委员会确定的金额向监督员提交处理费。

- ✓ 监督员可以要求申请人直接向全国测试服务机构支付考试费
- ✓ 当考试费直接支付时，申请人必须向监督员提交处理费
- ✓ 处理费金额由俄亥俄州不动产委员会根据ORC 4735.10(A)(2)确定

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 销售员执照的自动暂停

经纪人或外国经销商执照的暂停或撤销将自动暂停因与该经纪人/经销商的关联而获得的每份销售员或外国销售员的执照，待更换经纪人/经销商并颁发新执照。如果在颁发原始执照的同一年内颁发新执照，则新执照免费颁发。

- ✓ 经纪人执照的暂停或撤销自动暂停相关销售员的执照
- ✓ 销售员执照的暂停期限为待更换经纪人并颁发新执照
- ✓ 如果新执照在原始执照颁发的同一年内颁发，则免费颁发

116.2 违规处罚及「关联执业人员」的定义

违反§4735.20是根据§§4735.051、4735.18和4735.32的原因进行纪律处分的。就本部分而言，「关联执业人员」是指持有该章下有效且活跃执业执照的人士，且在赚取报酬时与支付报酬的经纪人相关联。

- ✓ 违反§4735.20是根据§§4735.051、4735.18和4735.32进行纪律处分的理由
- ✓ 「关联执业人员」=持有有效且活跃执业执照的执业人士，在报酬获得时与支付经纪人相关联

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 十小时执业后继续教育要求

新经纪人必须提交完成10小时指定培训（经批准的学校、研讨会和教育机构）的证明，提交时间不得早于执照颁发日期，但不得晚于颁发后12个月。课程设置和提供者根据ORC 4735.10批准；培训可以是课堂教学或远程教育。在12个月内未提交证明将导致经纪人执照自动暂停，无需主管部门采取任何行动。在满足要求且执照持有人符合规定之前，执照无法重新激活。在暂停后的12个月内未提交证明将导致自动吊销。

- ✓ 经纪人必须在执照颁发后12个月内完成10小时经批准的执业后继续教育
- ✓ 在12个月内未提交证明将导致自动暂停，无需主管部门采取行动
- ✓ 在暂停后的12个月内持续未提交证明将导致自动吊销
- ✓ 培训可以是课堂教学或远程教育；课程设置和提供者根据ORC 4735.10获得批准

117.2 经纪人执照暂停对相关销售人员的影响

如果经纪人的执照根据(G)(1)被暂停，相关销售人员的执照根据ORC 4735.20(H)相应被暂停。如果满足以下条件，销售人员执照可以免费重新激活：经纪人提交合规证明并申请重新激活，监管官重新激活经纪人执照，且销售人员意图继续与该经纪人合作且在其他方面符合要求。

- ✓ 因缺少执业后培训而暂停经纪人执照会相应暂停相关销售人员的执照
- ✓ 一旦经纪人合规并重新激活执照，相关销售人员执照可免费重新激活
- ✓ 销售人员必须意图继续与该经纪人合作，且在其他方面符合所有要求

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 违反§4735.18的处罚

俄亥俄州房地产委员会可以对被发现违反ORC 4735.18的执业者施加一系列纪律处罚，从撤销执照到强制教育。

- ✓ 委员会可以撤销执照、暂停执照一段时间、发出公开谴责或要求额外的继续教育
- ✓ 罚款不得超过每次违反2,500美元
- ✓ 作为处罚而实施的继续教育不计入第4735.14条的继续教育要求
- ✓ 所有罚款均计入根据第4735.12条设立的房地产恢复基金

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 自动暂停和偿还要求

当主管部门从基金中支付以解决针对执照持有人的索赔或判决时，该执照持有人的执照在支付之日自动暂停。除非执照持有人全额偿还基金加上§1343.03(A)规定的利率利息，否则执照不会重新激活。破产豁免不能免除暂停或偿还义务，除非基础判决已被豁免且债务人未重新确认。

- ✓ 执照持有人的执照在基金支付之日自动暂停
- ✓ 除非基金全额偿还加上法定利息，否则执照不会重新激活
- ✓ 破产豁免不能免除暂停，除非基础判决已被豁免且未被债务人重新确认

119.2 资金余额不足与代位权

如果基金缺乏资金以满足授权的索赔，一旦存入足够的资金，监督员应按照提交顺序支付未付索赔，加上按照§1343.03(A)费率累积的利息。当监督员向判决债权人支付时，监督员在已支付的范围内代位取得债权人的权利，债权人必须将其在判决中的权益转让给监督员。从判决中收回的款项存回基金。

- ✓ 当资金可用时，未付索赔按原始提交顺序得到清偿
- ✓ 监督员在已支付的范围内代位取得判决债权人的权利
- ✓ 判决债权人必须将其在判决中的权益转让给监督员
- ✓ 收回的款项返还至基金

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 续期合规性与确认通知

如果持证人未能遵守第4735.141条（继续教育）或以其他方式不符合第4735章的规定，监督员不得续期执照。在收到完整申请和费用后，监督员必须在可行的最短时间内（但不迟于三十天）以电子方式提供成功续期通知，该通知按照第4745.02条规定作为续期通知。

- ✓ 如果持证人未能遵守第4735.141条或该章的规定，监督员不得续期
- ✓ 成功续期通知必须在收到完整申请和费用后的三十天内以电子方式提供

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 教育完成规则和豁免

执业前培训的成功完成是由培训完成之日起生效的法律决定的。十小时的评估要求 (F)(6)(c) 不适用于持有在申请前颁发的有效俄亥俄州房地产评估师执照或证书的新申请人。在提交当前考试申请前的四年内未获得房地产经纪人或经纪商执照的任何人，必须在该申请前的十年内完成执业前培训。

- ✓ 所需培训的完成是根据完成之日起生效的法律来判定的
- ✓ 持有有效俄亥俄州评估师执照或证书的申请人可豁免十小时评估课程
- ✓ 如果在过去四年内未获得执照，执业前教育必须在该申请前的十年内完成

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 第4796章下的执照签发

根据俄亥俄州修订法典第4796章（通用执照认可），主管人员必须向符合条件的州外申请人颁发外国房地产销售人员执照，这些申请人包括已在另一个州获得执照的人员，或者在不颁发此类执照的州具有令人满意的工作经验或认证的人员。

- ✓ 如果申请人在另一个州持有执照，主管人员应根据俄亥俄州修订法典第4796章颁发执照
- ✓ 如果申请人具有令人满意的工作经验、政府认证或私人认证，并在不颁发该执照的州担任外国房地产销售人员，主管人员应根据第4796章颁发执照

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 经纪人存放执照作为销售人员的许可

希望与另一个经纪人作为销售人员关联的经纪人向主管申请存放经纪人执照并获得销售人员执照，使用规定的表格并附带预定经纪人的推荐和34美元的费用。经纪人在申请存放执照时必须向所有相关销售人员提供书面通知。

- ✓ 作为销售人员关联的经纪人存放经纪人执照并申请销售人员执照
- ✓ 申请需要预定经纪人的推荐和34美元的费用
- ✓ 经纪人在存放执照时必须向所有相关销售人员提供书面通知

123.2 经纪人成为实体成员/官员

希望成为合伙企业、协会、有限责任公司、有限责任合伙企业或公司的成员或官员的经纪人，该公司现在是或打算成为持证房地产经纪公司，必须以规定表格通知监察员，并支付34美元费用。此类经纪人只能以该实体的房地产经纪人身份行动。

- ✓ 成为持证经纪实体成员/官员的经纪人必须以34美元费用通知监察员
- ✓ 是此类实体成员/官员的经纪人只能以该实体的经纪人身份行动

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 执照状态类别

该法规定义了多个执照状态：「非活跃执照」——销售员执照由部门持有、已续期，但未与任何经纪人相关联。「经纪人存放执照」——经纪人执照由部门持有并已续期。「暂停执照」——禁止执照持有人在指定时间内提供许可服务的状态。「重新激活」——将执照从非活跃、暂停或存放状态移除的过程。「撤销」——执照失效，不符合重新激活条件。「注销」——自愿永久交出，不能续期或重新激活。

- ✓ 非活跃销售员执照由部门续期并持有，但未与任何经纪人相关联
- ✓ 被撤销的执照失效且不能重新激活
- ✓ 被注销的执照已永久交出且不能续期或重新激活
- ✓ 重新激活将执照从非活跃、暂停或存放状态移至活跃状态

124.2 残疾执业者定义

「残疾执业者」是指根据本章获得执业证书的人士，其残疾状况严重到足以妨碍其参加任何至少三小时的培训课程。

- ✓ 残疾执业者身份需要严重的残疾状况，使其无法参加至少三小时的培训课程
- ✓ 该身份涉及继续教育/培训的便利安排

124.3 部门和监督员定义

「房地产部」与「房地产及专业执照部」可互换使用。「监督员」或「房地产监督员」是指该部门的监督员。任何法定对房地产部或房地产监督员的引用，均应理解为指房地产及专业执照部/监督员。

- ✓ 「房地产部」和「房地产及专业执照部」是同一个部门
- ✓ 房地产监督员是房地产及专业执照部的负责人

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 参加考试所需的资格

除非任何人能向监管局长证明其符合品格和合规要求，包括没有构成取消资格的犯罪罪名、没有未解决的民权裁定以及没有未补救的先前执业许可违规，否则不得参加外国房地产经纪人考试。

- ✓ 申请人不得因根据 R.C. 9.79 确定的构成取消资格的罪名被定罪
- ✓ 申请人不得被最终判定违反保护房地产购买者/销售者的民权法；或如被判定违反，必须至少已过两年，且监管局长必须根据诚实证明和无可能重复违反的证明而不考虑此情况
- ✓ 申请人在任何先前的执业许可期间内不得违反本章的任何条款或规则，或必须证明其今后不会违反

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 残疾执业人士继续教育延期

如果执业人士在继续教育报告期第三年的最后三个月内任何时间成为残疾人，可获得延长时间以完成所需的30小时课程。执业人士必须提交申请和残疾证明，包括签署的执业医师声明，说明残疾情况，证明其阻止参加至少三小时的教学，并说明预期期限。申请和医师声明必须在三年报告期结束前至少一个月提交，除非残疾在最后一个月内发生，在这种情况下必须尽快提交。

- ✓ 报告期第三年最后三个月内的残疾可能符合继续教育延期资格
- ✓ 需要提供医师的签署声明，说明残疾情况及其期限
- ✓ 申请和医师声明必须在报告期结束前至少一个月提交（或如残疾在最后一个月内发生，则尽快提交）

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 20小时牌照后教育和暂停

在获得销售员牌照后的十二个月内（但不得在颁发前），持牌人必须提交令人满意的证明，证明已在委员会批准的学校或研讨会完成20小时的培训。课程包括商业房地产、物业管理、平价销售、土地合约、合同法、联邦和州计划、经济状况和受信责任。未在12个月内提交证明会自动暂停牌照，无需监管官员采取行动；经纪人会收到通知。持牌人随后有12个月的额外时间提交证明，之后未能提交将导致自动撤销。

- ✓ 必须完成20小时的牌照后培训，并在获得牌照后的12个月内提交证明
- ✓ 未能提交证明会导致自动暂停，无需监管官员采取行动，经纪人会收到通知
- ✓ 暂停的销售员有12个月的额外时间提交证明，之后将自动撤销牌照
- ✓ 培训可以通过委员会批准的供应商以课堂或远程教育方式进行

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 执照更新所需的继续教育合规性

如果执照持有人未能符合继续教育（CE）要求，监督官将不会更新执照，执照持有人必须支付俄亥俄州第4735.14条中规定的罚款。执照持有人必须按照监督官规定的方式，随更新通知一起提交所需继续教育完成的证明。

- ✓ 如果未满足继续教育要求，则无法更新执照
- ✓ 不符合要求需要根据第4735.14条支付罚款
- ✓ 继续教育完成证明必须随更新通知一起提交

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 执照颁发和销售人员要求

如果主管认定申请人（或实体申请人的每位指定成员、经理或官员）年满18岁、已通过考试且在其他方面符合资格，主管应当颁发外国房地产经纪人执照。持证经纪人只能雇用根据第4735.28条获得执照的销售人员，且必须立即将销售人员变动情况通知主管。

- ✓ 申请人或实体申请人的每位指定成员、经理或官员必须年满十八岁
- ✓ 申请人必须已通过必需的考试且在其他方面符合资格
- ✓ 外国房地产经纪人只能雇用根据R.C. 4735.28获得执照的销售人员
- ✓ 当销售人员辞职、被解雇或增加时，经纪人必须立即通知主管，并向房地产部门提交新销售人员的姓名和地址

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 商业房地产定义

「商业房地产」是指俄亥俄州任何不包含一至四个住宅单元的房地产地块。当单户住宅单位（如共管公寓、联排别墅、活动房屋或分地块房屋）以逐单位基础出售/租赁/转让时，不包括在内，即使这些单位是更大建筑物或地块的一部分且包含超过四个住宅单元。

- ✓ 商业房地产是指除包含一至四个住宅单元的房地产以外的任何地块
- ✓ 以逐单位基础出售的单户单位不是商业地产，即使在包含4个以上单位的更大建筑物内
- ✓ 单独出售的共管公寓、联排别墅和分地块房屋被排除在商业房地产之外

130.2 州外商业经纪人和销售人员

「州外商业经纪人」包括在俄亥俄州以外的司法管辖区获得房地产经纪人许可的任何个人或实体。「州外商业销售人员」包括与州外商业经纪人有关联但在俄亥俄州没有获得房地产销售人员许可的任何人。

- ✓ 州外商业经纪人在俄亥俄州以外的司法管辖区获得经纪人许可
- ✓ 州外商业销售人员与此类经纪人有关联但没有俄亥俄州许可

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 认证邮件服务要求

根据本条款颁布的所有通知、书面报告和决定必须通过认证邮件送达，如果认证邮件投递失败，则使用备选方法。

- ✓ 所有通知、书面报告和决定必须通过认证邮件发送，并要求返回签收
- ✓ 如果认证邮件被退回、拒收或无人领取，当通过普通邮件发送并获得邮寄证明时，服务视为已完成

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 军人服役执照保管

进入武装部队的经纪人或销售人员可以将执照存放在俄亥俄州房地产委员会，无需续期直至退役后的下一个续期日期。根据ORC 4735.141的继续教育必须在退役后的第一个生日后的十二个月内或等于现役服役月数（以较长者为准）的期间内完成。配偶为因服役而缺席俄亥俄州的武装部队成员的执照持有人享有平行的续期和继续教育延期权利。

- ✓ 进入武装部队的执照持有人可以将执照存放在俄亥俄州房地产委员会
- ✓ 无需续期直至退役后的下一个续期日期
- ✓ 继续教育必须在退役后的第一个生日后的十二个月内或等于现役服役月数（以较长者为准）的期间内完成
- ✓ 配偶为因服役而缺席俄亥俄州的武装部队成员的执照持有人享有平行的续期和继续教育延期权利

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 保留纪律权限

本部分的任何内容均不限制监督员根据第4735章其他条款对持证人采取纪律措施的权限。向基金的全额偿还不会使单独的纪律程序无效或改变其性质。监督员还可以从基金中收取服务费，以弥补行政费用。

- ✓ 向基金的偿还不会使单独的纪律程序无效
- ✓ 监督员根据章节其他条款保留完整的纪律权限
- ✓ 监督员可以从基金中收取服务费用于行政费用

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 独家销售或租赁房源协议

「独家销售或租赁房源协议」是指卖方与经纪人之间的代理协议，符合俄亥俄州修订法典第4735.55条的要求，该协议(1)授予经纪人独家代理卖方的权利，(2)规定如果经纪人、卖方或任何其他人/实体找到购买者/租户，或在协议期间内该房产被出售/租赁给任何非特别豁免的人员，经纪人将获得补偿。

- ✓ 根据独家销售权协议，即使卖方找到买方，经纪人也有权获得补偿
- ✓ 如果房产在协议期间内被出售给任何非特别豁免的人员，则应支付补偿
- ✓ 该协议必须符合《修订法典》第4735.55条的要求

134.2 独家代理协议

「独家代理协议」是一份卖方经纪人代理协议，符合第4735.55条款的要求，该协议(1)授予经纪人独家代表卖方的权利，(2)规定如果经纪人或任何其他人带来买方/租户，或在期限内房产被出售，经纪人将获得报酬，除非房产仅通过卖方自身努力出售/出租，或出售给特别豁免的人。

- ✓ 在独家代理协议下，如果卖方仅通过自身努力出售房产，经纪人不获得报酬
- ✓ 这是与独家售卖权的关键区别(在独家售卖权下，卖方自身出售仍需支付佣金)
- ✓ 该协议必须符合第4735.55条款的要求

134.3 独家购买人代理协议

「独家购买人代理协议」是一份买方/租户与经纪人的协议，符合 § 4735.55的要求，该协议(1)授予经纪人代表购买人/租户的独家权利，以及(2)规定经纪人将根据条款获得报酬，或在条款期限内购买/租赁财产，除非特别豁免。该协议可授权经纪人从卖方或卖方代理人处获得报酬，并可规定如果财产仅通过买方/租户自己的努力获得，则买方/租户无需支付。

- ✓ 独家买方代理权授予经纪人代表购买人或租户的独家权利
- ✓ 根据本协议，经纪人可由卖方或卖方代理人支付报酬
- ✓ 如果财产仅通过买方/租户自己的努力获得，买方/租户可获得免除支付的权利

134.4 非独家代理协议

「非独家代理协议」是指买方、承租人或卖方与满足§4735.55要求的经纪人之间的协议，该协议(1)授予经纪人代表该方的非独家权利，以及(2)按其条款规定提供补偿，同时允许客户从其他经纪人或经纪公司获得服务，但须遵守该协议的条款。

- ✓ 非独家代理协议允许客户与其他经纪人或经纪公司合作
- ✓ 经纪人仅按非独家协议的指定条款获得补偿
- ✓ 它可用于买方、承租人或卖方

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 通用执照认可（第4796章）

尽管有任何相反的规定，主管部门必须根据第4796章向满足ORC 4796.03、4796.04或4796.05（视情况而定）要求的申请人签发销售员执照，AND通过俄亥俄州房地产法律考试。

- ✓ 如果申请人满足ORC 4796.03、4796.04或4796.05的要求，主管部门必须根据第4796章签发执照
- ✓ 申请人还必须通过俄亥俄州房地产法律考试

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 销售员申请更换经纪人

当销售员申请离开一个经纪人以与不同的经纪人关联时，持有执照的经纪人不需要根据第(B)条通知监管人。无论执照是否返还或是否发出第(B)条通知，监管人都可以处理转移申请。

- ✓ 当销售员转换经纪人时，现有经纪人无需发出第(B)条通知
- ✓ 无论执照是否返还或是否提供通知，监管人都可以处理转移

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 简化的续期申请

仅为前一年续期执照的经纪人无需重新提交完整申请。只有第(A)(2)、(3)和(6)条款规定的信息必须包含在续期申请中。

- ✓ 续期时，申请只需包含第(A)(2)、(3)和(6)条款规定的信息
- ✓ 所需的续期信息包括实体所有权/管理人员详情、主要办公地址和其他办公地址，以及过去十年期间的业务性质和地点

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 房地产经纪人员定义

「主经纪人」是监督和指导房地产中介公司运营的持证经纪人。「副经纪人」是持有经纪人执照但不担任主经纪人或管理级持证人的个人。「管理级持证人」是与经纪人附属的持证人，对其他持证人具有监管责任。「房地产中介公司」是获发经纪人执照的商业实体，包括具有管理职能的附属持证人。「持证人」是指由俄亥俄州房地产委员会颁发经纪人或销售员执照的任何个人。

- ✓ 主经纪人监督和指导房地产中介公司的运营
- ✓ 副经纪人持有经纪人执照，但不担任主经纪人或管理级持证人
- ✓ 管理级持证人对其他持证人具有监管责任
- ✓ 「持证人」是指由俄亥俄州房地产委员会颁发经纪人或销售员执照的个人

138.2 卖方和善意定义

「卖方」是指房地产交易中作为财产潜在转让人的一方，包括寻求出售的所有人和寻求租赁或出租财产的房东。「善意」是指以诚实意图进行的行为，或没有规避许可证法律的目的。

- ✓ 「卖方」包括寻求租赁或出租财产的房东，不仅仅是出售的所有人
- ✓ 「善意」是指以诚实意图进行的行为，或没有规避许可证法律的目的

138.3 列表销售权协议

「列表销售权协议」是指住宅房地产业主同意在未来某一日期给予另一人独家上市销售权，以换取金钱（或等价）对价的协议，且该协议要么（1）规定其随地产转移或声称对未来业主有约束力，要么（2）声称是留置权、产权负担或其他不动产担保权益。

- ✓ 列表销售权协议在现时对价基础上授予未来独家上市权利
- ✓ 该协议要么随地产转移或对未来业主有约束力，要么声称是留置权或产权负担
- ✓ 这些协议在俄亥俄州执照法下受到特殊规定（和监管）

138.4 石油和天然气土地专业人士定义

「石油和天然气土地专业人士」是指定期从事石油和天然气矿产权的勘探、运输、生产或开发协议的准备和协商的人员，包括石油和天然气租赁和管道地役权。根据第(I)条款，当此类专业人士未从事油气或其他房地产的绝对产权权益的购买/销售，且遵守§4735.023时，他们可免除获得许可证的要求。

- ✓ 石油和天然气土地专业人士协商石油和天然气矿产权协议、租赁和管道地役权
- ✓ 仅当他们不涉及绝对产权权益的交易并遵守§4735.023时，他们才可免除经纪人许可证的要求

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 第 4796 章互惠执业许可证

根据第 4796 章（俄亥俄州通用/互惠执业许可法），州监管部门应向以下申请人颁发外国房地产经纪人执业许可证：在另一州持有等同执业许可证的申请人，或在不颁发此类许可证的州具有令人满意的工作经验、政府认证或私人认证的申请人。

- ✓ 如果申请人在另一州持有外国房地产经纪人执业许可证，州监管部门必须根据第 4796 章颁发执业许可证
- ✓ 如果申请人在不颁发外国房地产经纪人执业许可证的州具有令人满意的工作经验、政府认证或私人认证，州监管部门必须根据第 4796 章颁发执业许可证

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 住宅物业披露表（ORC 5302.30）

俄亥俄州要求一至四个住宅单位的住宅房产卖方（转让人）填写由商务总监规定的住宅物业披露表，披露卖方实际知识范围内的重要事项，并在购买协议签署前将其交付给购买者。如果购买者签署要约后才交付表格，购买者可在收到后三个工作日内以书面形式撤销，但此权利在最早发生的以下情况时终止：成交、卖方接受协议后30天或购买者书面放弃，以先发生者为准。豁免的转让包括法院下令的转让、信托转让和止赎/以契约代替止赎转让、共有人之间的转让或向配偶或直系后代的转让、涉及政府实体的转让，以及从未被占用的新建房屋。卖方对超出实际知识范围外的错误不承担责任，房产经纪人对卖方未完成表格不承担责任，但「按现状出售」不能免除填表义务。来源：俄亥俄州修订法典第5302.30条

- ✓ 适用于1至4个住宅单位的住宅物业；表格由俄亥俄州商务总监规定
- ✓ 卖方必须在购买协议签署前交付填妥的表格
- ✓ 逾期交付时，购买□□自收到后有3个工作日可书面撤销
- ✓ 撤销权在成交时、卖方接受协议后30天或购买者书面放弃时（以先发生者为准）终止
- ✓ 豁免：从未被占用的新建房屋、法院下令转让、信托转让、止赎转让、共有人之间转让、向配偶或直系后代转让以及涉及政府实体的转让

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 保证金：5% 利息、30 天退款、双倍赔偿（ORC 5321.16）

俄亥俄州对保证金金额没有法定上限，但如果保证金超过 50 元或一个月租金中的较大者，且租户租期为六个月或以上，房东必须按超出部分支付 5% 的年利息，每年计算并支付一次。在租赁协议终止和交付占有权后的 30 天内，房东必须返还保证金，扣除未支付租金和损害赔偿的分项扣除，并提供书面分项清单。租户必须以书面形式提供转发地址才能行使这些权利。房东如果不当扣留任何金额，应负责返还该金额、等额的损害赔偿（双倍）和合理的律师费。来源：俄亥俄州修订法典第 5321.16 条

- ✓ 俄亥俄州对保证金金额没有法定上限
- ✓ 如果租期为 6 个月或以上，应按超过 50 元或一个月租金（以较大者为准）的部分支付 5% 年利息
- ✓ 保证金和扣除项目详细清单必须在租赁协议终止和交付占有权后 30 天内交付
- ✓ 租户必须以书面形式提供转发地址
- ✓ 不当扣留：租户可以收回被扣留金额、等额的损害赔偿和律师费

141.2 《房东-租户法》：通知、进入、租金托管、驱逐（俄亥俄州修订法典第5321章、1923）

根据俄亥俄州《房东-租户法》，逐周租赁通过7天通知终止，逐月租赁通过在定期租赁日期前30天通知终止。房东必须提供合理通知（推定为24小时）并在合理时间内进入，紧急情况除外；房东的责任包括遵守建筑和住房法规以及保持房屋适宜居住，而租户必须保持单位安全和卫生。如果房东在收到30天书面通知后未履行其责任，且租户租金缴纳正常，该租户可将租金存放在市级或县级法院书记官处（租金托管），但对于已发出书面通知表示其只有3个或更少单位的房东则不适用。报复和自助驱逐（上锁、断公用事业）被禁止；驱逐需要3天的法定通知要求离开房屋，内含法定警告语言，随后进行强制进入和占有诉讼。俄亥俄州法律（2022年颁布的俄亥俄州修订法典第5321.19条）还禁止政治分区制定租金管制条⊠⊠。来源：俄亥俄州修订法典第5321.02、5321.04、5321.05、5321.07、5321.15、5321.17、5321.19条；第1923.04条

- ✓ 终止通知：逐周租赁7天，逐月租赁30天
- ✓ 房东进入需要合理通知，推定为24小时，在合理时间内，紧急情况除外
- ✓ 租金托管存放在法院书记官处，在租户租金缴纳正常且收到30天书面通知后可用；对于已发出书面通知表示其只有3个或更少单位的房东则不可用
- ✓ 驱逐以3天的法定通知要求离开开始；自助驱逐被禁止
- ✓ 俄亥俄州优先于地方租金管制条例（俄亥俄州修订法典第5321.19条）

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 俄亥俄州民权法：受保护类别和执行（ORC 4112.02(H)）

俄亥俄州的公平住房法禁止在住房的销售、租赁、融资、广告和经纪活动中基于种族、肤色、宗教、性别、军人身份、家庭状况、祖籍、残疾或国籍进行歧视。祖籍和军人身份是超越联邦法律的受保护类别。俄亥俄州民权委员会负责执行该法；投诉必须在涉嫌歧视行为发生后一年内向委员会提出，同时也可提起私人民事诉讼（确认当前诉讼期限）。掮客活动、引导和歧视性广告是非法的，许可证持有人不享受豁免；违反公平住房法也是根据ORC 4735.18进行执照纪律处分的理由。来源：俄亥俄州修订法典§§4112.02(H)、4112.04、4112.05、4112.051

- ✓ 俄亥俄州九个受保护类别：种族、肤色、宗教、性别、军人身份、家庭状况、祖籍、残疾、国籍
- ✓ 祖籍和军人身份是俄亥俄州超越联邦《公平住房法》的补充
- ✓ 投诉在行为发生后一年内向俄亥俄州民权委员会提出
- ✓ 许可证持有人不享受《俄亥俄州民权法》的豁免
- ✓ 违反是根据ORC 4735.18进行暂停或吊销执照的理由

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 不动产转让费：每1,000美元州费1美元加县费最高3美元

俄亥俄州对每份转让不动产的契据征收强制性不动产转让费，按每100美元10美分（每1,000美元1美元）计算，且各县可征收额外的自愿费用，最高为三厘（每1,000美元3美元），合计最高为每1,000美元4美元。费用由县审计员在出示契据进行转让时征收，通常由卖方（出让人）支付。每份契据必须附带转让费声明表（DTE 100）或豁免声明表（DTE 100EX）；豁免转让包括无对价转让、配偶间转让、政府部门间转让、赠与转让以及某些法院命令或更正契据。登记费由县登记员单独收取（第一页两页约34美元，之后每页8美元；请确认当前金额）。来源：俄亥俄州修订法典第319.54(G)(3)条、第322.02条、第317.32条

- ✓ 州转让费为每1,000美元1美元对价
- ✓ 各县可增加自愿费用，最高每1,000美元3美元，总最高为每1,000美元4美元
- ✓ 费用在转让时支付给县审计员，通常由卖方支付
- ✓ 示例：在征收最高费用的县中，200,000美元的销售= 800美元
- ✓ 豁免转让必须在DTE 100EX声明表上记录

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 配偶产权与生存者契约（ORC 2103.02、5302.17、5302.22）

俄亥俄州是少数几个仍然承认配偶产权的州之一：幸存配偶有权在另一配偶在婚姻期间任何时间所有的全部不动产的三分之一上获得生命地产，除非该权利已被放弃。由于在婚姻期间附加的未确定配偶产权，已婚卖方的配偶必须签署契约或抵押以放弃配偶产权，即使该配偶不在产权证上；配偶产权在离婚或非所有者配偶死亡时终止。俄亥俄州在1985年废除了新的共同持有权；希望获得生存者权利的共同所有人必须使用ORC 5302.17下的生存者契约创建具有生存者权利的共同产权。俄亥俄州还允许转移死亡指定宣誓书（ORC 5302.22）将不动产转移到遗嘱认证之外。来源：俄亥俄州修订代码第2103.02、5302.17、5302.22条

- ✓ 配偶产权 = 另一配偶在婚姻期间所有不动产三分之一的生命地产
- ✓ 非所有者配偶必须签署契约或抵押以放弃配偶产权
- ✓ 配偶产权因离婚而被剥夺；仅因法律分居而不终止
- ✓ 自1985年以来无新的共同持有权；改为使用ORC 5302.17下的生存者契约
- ✓ 转移死亡指定宣誓书避免遗嘱认证（ORC 5302.22）

144.2 分期付款房地产合同（俄亥俄州修订法典第5313章）

住宅房产分期付款合同必须采用书面形式，由双方签署，包含法定条款（价格、付款、利息、产权负担、税收和保险责任、法律描述），并由卖方在签署后20天内向县记录员办公室登记；卖方必须向买方提供合同副本。卖方不得以超过合同余额的金额对该房产进行抵押，并必须根据买方要求提供账户对账单（至少每年一次，待验证）。如果买方已支付五年或以上或已支付购买价格的20%或以上，卖方不能实行没收，必须通过司法途径实行止赎；否则，在30天书面违约通知后，卖方可通过强制进入和扣押诉讼追求没收。来源：俄亥俄州修订法典第5313.02、5313.03、5313.05-5313.07条

- ✓ 卖方必须在合同签署后20天内登记合同
- ✓ 合同必须采用书面形式并包含法定条款
- ✓ 没收需要书面违约通知和至少30天的补救期
- ✓ 买方支付5年或购买价格的20%后，卖方必须实行司法止赎（而非没收）
- ✓ 卖方不得对该房产进行超过未付合同余额的抵押

144.3 契约和租赁形式、登记、欺诈法令和21年不良占有

俄亥俄州房地产的契约、抵押或租赁必须由授予人签署，并在公证人或其他授权官员面前确认方能可登记；未登记的文件对于先行登记的后来的真诚购买人无效。三年或以下的租赁无需确认或登记，可以是口头的；超过三年的租赁必须以书面形式，经过确认和登记。根据俄亥俄州欺诈法令，土地或任何土地权益的买卖合同必须以书面形式。不良占有所有权需要开放、众所周知、排他性、持续和不利的占有，期限为21年。来源：俄亥俄州修订法典第5301.01、5301.08、5301.25、1335.04、1335.05、2305.04条

- ✓ 契约和抵押必须由授予人签署并公证（确认）方能登记
- ✓ 超过3年的租赁必须以书面形式、经过确认和登记；3年或以下的可以是口头的
- ✓ 登记提供推定通知；未登记的契约对于先行登记的后来的真诚购买人无效
- ✓ 房地产买卖合同必须以书面形式（欺诈法令）
- ✓ 俄亥俄州的不良占有期为21年

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 房产税：35% 评估、重估周期、宅基地和业主自住税收抵免

俄亥俄州房产按其真实（市场）价值的 35% 进行评估；县审计员每六年重新评估一次，第三年进行三年期更新。税率以厘（一厘 = 每 1,000 美元评估价值税 1 美元）表示，税款自 1 月 1 日起成为产权负担，半年支付一次，按滞后方式支付。宅基地豁免适用于 65 岁及以上、永久残疾或幸存配偶的业主，可将应税价值减少一个指数化金额（2025 年约 28,000 美元；收入限额约 40,000 美元俄亥俄州调整后总收入；残疾退伍军人增加金额；核实当前数据）。自住业主住宅还获得 2.5% 的业主自住税收抵免，评估异议应于 3 月 31 日前向县评估委员会提交。来源：俄亥俄州修订法典 § § 5713.01、5715.01、323.152、5715.19

- ✓ 评估价值 = 真实（市场）价值的 35%
- ✓ 六年期重新评估，第三年进行三年期更新
- ✓ 一厘 = 每 1,000 美元评估价值税 1 美元；税款半年支付一次，按滞后方式支付
- ✓ 宅基地豁免适用于 65 岁及以上/残疾/幸存配偶的业主，需进行收入测试且金额指数化（核实金额）
- ✓ 评估委员会异议应于 3 月 31 日前提交

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 司法止赎权、三分之二最低竞价和确认前的赎回权

俄亥俄州是司法止赎权州；贷款人在普通民事法院提起诉讼，财产由郡长或私人销售官进行评估，并在连续三周发布通知后进行拍卖。在第一次拍卖中，财产的售价不得低于其评估价值的三分之二；如果未售出，可进行第二次住宅拍卖，不设最低竞价。抵押人可在法院确认拍卖前随时通过支付判决书、利息和费用来行使赎回权；俄亥俄州在确认后没有法定赎回期。一家或两家庭所有人自住房产的不足额判决在拍卖确认后两年变为无法执行。来源：俄亥俄州修订法典第2323.07、2329.20、2329.26、2329.33、2329.52、2329.08条

- ✓ 俄亥俄州止赎权为司法性（法院诉讼）；无售权止赎权
- ✓ 第一次郡长拍卖的最低竞价 = 评估价值的2/3；第二次住宅拍卖无最低竞价
- ✓ 赎回权仅在法院确认拍卖前存在；确认后无赎回权
- ✓ 拍卖通知每周发布一次，连续三周
- ✓ 住宅不足额判决在确认后两年变为已失效

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 公寓法披露声明和15天撤销权；计划社区法

根据俄亥俄州公寓法，出售公寓单位的开发商必须向购买者提供书面披露声明（业主大会文件、细则、预算、费用、保修和其他必需信息），购买者在收到披露声明后15天内可以通过书面通知无罚款地撤销合同。支付给开发商的购买定金和首付款必须由第三方代管至交割时，开发商必须对新单位提供法定保修。业主协会对未支付的评估费有留置权（ORC 5311.18），业主必须有权查阅协会记录；俄亥俄州没有单独的法定转售证书，因此购买协议应要求交付业主大会文件、细则和财务信息。计划社区（HOA）受ORC第5312章管辖，该章授权评估、留置权和规则执行。来源：俄亥俄州修订法典第5311.25、5311.26、5311.27、5311.18条；第5312章

- ✓ 开发商必须在出售公寓单位前提供书面披露声明
- ✓ 购买者在收到披露声明后15天内可以取消
- ✓ 开发商必须将定金代管至交割时
- ✓ 协会对未支付的评估费有留置权（ORC 5311.18）
- ✓ 计划社区/HOA受ORC第5312章管辖

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 俄亥俄州结算良好资金法（ORC 1349.21）

俄亥俄州不要求律师进行产权结算；结算通常由发行产权保险的产权机构或托管代理处理。根据《良好资金法》（2017年生效），结算或托管代理在收到已收取的良好资金之前，不得支付住宅结算的资金。10,000美元或以上的金额必须以电汇方式交付；10,000美元以下的金额可以是电汇、银行本票或认证支票，或不动产经纪人信托账户上的支票；只有1,000美元以下的金额才可以用个人支票支付。电汇欺诈警告和电汇指示验证是标准做法。来源：俄亥俄州修订法典第1349.21条

- ✓ 俄亥俄州房地产结算中不需要律师；产权机构通常进行结算
- ✓ 10,000美元或以上的资金必须电汇至结算代理
- ✓ 10,000美元以下的金额可以是银行本票或认证支票，或经纪人信托账户支票
- ✓ 个人支票仅对1,000美元以下的金额可接受
- ✓ 结算代理在资金被收取之前不能支付