Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Pennsylvania Real Estate Salesperson License Exam

Pennsylvania

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	16	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 • 118 knowledge points • 16 chapters

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

Contents

01 Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees 1

02 Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices 7

03 Subch. D: Licensing examinations 13

04 Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct 17

05 Subch. H: Continuing education 28

06 Subch. J: Broker price opinions 30

07 Supplement: License law – recovery fund 33

08 Supplement: License law – discipline 34

09 Supplement: Fair housing – state law 35

10 Supplement: Landlord-tenant law 36

11 Supplement: Taxes and closing 37

12 Supplement: Condominium/HOA law 38

13 Supplement: State disclosures 39

14 Supplement: License law – commission 40

15 Supplement: Financing and foreclosure 41

16 Supplement: License law – compensation 42

CHAPTER 1

Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees

1.1 经纪人定义和活动

经纪人是持有标准执照或互惠执照的个人或实体，为他人代理并收取费用、佣金或其他有价代价而从事房地产活动。两部分测试要求代表「他人」和「收取费用」。活动包括协商/协助查找房地产、协商清单/销售/租赁/分时度假权/融资/选择权、管理房地产、代表自己为房地产顾问/咨询师/房屋搜寻人、促进销售/交换/购买/租赁、执行比较市场分析（CMA）或尝试这些活动中的任何一项。

- ✓ 经纪人必须持有标准执照或互惠执照，且代表「他人并收取费用、佣金或其他有价代价」
- ✓ 执行比较市场分析是持证经纪人的活动
- ✓ 推广活动不适用于其主要业务为广告、推广或公共关系的个人或实体
- ✓ 即使仅尝试执行任何列出的经纪人活动也属于该定义范围

1.2 销售人员的定义和许可活动

销售人员是持有标准或互惠执照的个人，由经纪人雇佣以执行特定行为。与经纪人不同，销售人员始终在经纪人的雇用下工作。许可活动包括销售/提议销售/挂牌房地产、购买/提议购买、协商购买/销售/交换、协商房地产贷款、租赁/出租或提议租赁、收取租金、协助经纪人管理物业，以及执行比较市场分析。

- ✓ 销售人员必须由经纪人雇用才能从事房地产活动
- ✓ 销售人员可以执行比较市场分析并协商房地产贷款
- ✓ 销售人员可以协助经纪人管理物业，但在经纪人的监督下工作

1.3 代理关系与委托人

代理关系是经纪人（或由经纪人雇用的从业人员）与成为委托人的消费者之间的信托关系。委托人是与经纪人或由经纪人雇用的其他从业人员订立代理关系的消费者。消费者是指接收任何房地产服务的任何个人或实体。

- ✓ 代理关系在性质上是经纪人/从业人员与委托人之间的信托关系
- ✓ 委托人是与经纪人订立代理关系的消费者
- ✓ 消费者是接收房地产服务的任何人，无论是否存在代理关系

1.4 代理类型：卖方代理、买方代理、双重代理、指定代理、次级代理

宾夕法尼亚州承认多种代理角色。卖方代理与卖方/房东建立代理关系；买方代理与买方/租户建立代理关系。双重代理在同一交易中充当买方/租户和卖方/房东的代理。指定代理是由受聘经纪人指定的一名或多名持证人，经委托人同意，专门为委托人行动，排除经纪人雇用的所有其他持证人。次级代理是不隶属于上市经纪人的持证人，与上市经纪人合作充当卖方/房东的代理，并被视为与卖方有代理关系。

- ✓ 双重代理在同一交易中代表买方/租户和卖方/房东
- ✓ 指定代理由受聘经纪人经委托人同意后任命
- ✓ 次级代理不由上市经纪人雇用，但被视为与卖方有代理关系

1.5 交易执照持有人

交易执照持有人是指与消费者未建立代理关系的执照持有人，可提供通讯或文件准备服务或执行经纪人/销售员定义中列出的其他行为。这是非代理角色——不存在信托责任，将其与卖方/买方代理人区分开来。

- ✓ 交易执照持有人不与消费者建立代理关系
- ✓ 交易执照持有人可以提供通讯/文件准备服务和执行经纪人/销售员的其他行为，无需承担信托代理责任

1.6 法案豁免——业主和律师

某些人员被豁免于该法案和第35章。房地产业主对其拥有或租赁的财产被豁免——但对于公司或合伙企业，此豁免不适用于超过五名合伙人或高管，也不适用于其他员工。根据已登记授权委托书行事的代理律师如果未被用于规避法案则被豁免（仅为避免使用持证经纪人而向财产管理人授予授权委托书是规避行为）。执业律师在从委托人处收取律师-委托人关系范围内的费用且不以经纪人身份自我介绍时被豁免。

- ✓ 公司或合伙企业的业主豁免不适用于超过五名合伙人或高管，也不适用于其他员工
- ✓ 代理律师的已登记授权委托书不得用于规避法案（例如，避免使用持证经纪人）
- ✓ 执业律师仅在律师-委托人关系范围内行事且不以经纪人身份自我介绍时才被豁免

1.7 提交文件的准确性和真实性

根据第35.204条款，为了考试、执业许可、注册或批准而提交的任何申请、声明、品格参考或其他文件都应受委员会对其准确性和真实性的调查。申请人故意提供不准确/不真实信息是申请被拒绝的理由。许可持有人在与该申请相关的事项中故意失职是受到纪律处分的理由。

- ✓ 提交的文件应受委员会调查以确认准确性和真实性
- ✓ 申请人故意提供不真实信息是申请被拒绝的理由
- ✓ 许可持有人故意提供不真实信息是受到纪律处分的理由

1.8 标准执照与互惠执照

标准执照发放给已满足该法规定的教育/经验和考试要求的个人/实体。互惠执照发放给其不动产服务主营业所位于宾夕法尼亚州以外、且持有与宾州委员会签订互惠协议的州或持有资格条件基本相当的州的有效执照的个人/实体。

- ✓ 标准执照需满足宾州的教育/经验和考试要求
- ✓ 互惠执照需要主营业所位于宾州以外，且持有有效的州外执照
- ✓ 互惠需要与宾州委员会签订互惠协议或拥有资格条件基本相当的执照

1.9 关联经纪人和记录经纪人

关联经纪人是受雇于另一经纪人的个人经纪人。记录经纪人是负责持有经纪人执照的合伙企业、协会或公司的房地产交易的个人经纪人。这些区分澄清了持证实体内的监督和责任。

- ✓ 关联经纪人持有经纪人执照，但在另一经纪人的雇用下工作
- ✓ 记录经纪人对持证合伙企业、协会或公司的交易承担责任

1.10 挂牌经纪人与挂牌/买方代理协议

挂牌经纪人与卖方/房东订立了书面协议，以卖方代理、双重代理或交易持证人身份对房产进行营销。开放式挂牌协议是非独家挂牌，卖方保留雇用多个经纪人的权利。非独家买方代理协议允许买方保留雇用多个经纪人进行购买或租赁的权利。

- ✓ 挂牌经纪人根据书面协议作为卖方代理、双重代理或交易持证人行事
- ✓ 开放式挂牌协议是非独家的——卖方可以雇用多个经纪人
- ✓ 非独家买方代理协议允许买方雇用多个经纪人

1.11 比较市场分析与经纪人房价意见

比较市场分析（CMA）是由经纪人、副经纪人或销售员就指定时间内指定地块的可能销售或租赁价格所出具的书面分析/意见/结论，为卖方/买方/出租人/承租人或进行尽职调查的人员编制。经纪人房价意见（BPO）是一份估价，详述可能的销售价格，对条件、市场、社区和可比销售有不同程度的详细说明——但不包括自动估价模型（AVM）。自动估价模型是抵押贷款发起人/次级市场发行人用来确定以消费者主要住宅为担保的抵押贷款的担保品价值的计算机模型。

- ✓ 比较市场分析和经纪人房价意见可由经纪人、副经纪人或销售员编制
- ✓ 经纪人房价意见不包括自动估价模型（AVM）
- ✓ 自动估价模型是抵押贷款发起人/次级市场发行人用来确定抵押贷款担保品价值的计算机估价模型

1.12 消费者通知披露参考

根据§ 35.336(a)的消费者通知（购买/出售住宅或商业房地产的披露摘要，或当持证人代表租户时的租赁），「持证人」一词是指经纪人或房地产经纪人。这将持证人的定义与强制性消费者通知披露义务相关联。

- ✓ 根据§ 35.336(a)的消费者通知目的，「持证人」是指经纪人或房地产经纪人
- ✓ 消费者通知适用于住宅或商业房地产的购买/出售，以及代表租户时的租赁

1.13 教育术语：学分和指导课时

对于继续教育/考前培训：一个「学分」等于15小时的教学，一「小时教学」是至少50分钟的时间段。远程教育是在学生和教学因距离或时间而分离的情况下进行的。自主学习不涉及讲师接触；讲师主导的学习提供重要的持续讲师接触。

- ✓ 一个学分等于15小时的教学
- ✓ 一小时教学是至少50分钟的时间段
- ✓ 自主学习不涉及讲师接触；讲师主导的学习提供重要的持续讲师接触

1.14 法案豁免——其他类别

其他豁免类别包括：能源或矿产资源企业的高管/员工（当房地产交易是主要业务的常见/必要部分）；根据法院令/遗嘱/信托文件行动的破产受托人、管理人、执行人、受托人或监护人；银行/储蓄/信用机构的高管/董事（仅涉及该机构自身房地产）；特定墓地公司的高管/员工（无偿地附带展示家族墓地）；由真正的教会/宗教/互济组织拥有的墓地公司；真正拍卖会上的持证拍卖师；以及某些管理多户住宅的员工（无权订立租赁合同/协商条款/持有租户资金）。

- ✓ 根据法院令、遗嘱或信托文件行动的受托人、管理人、执行人或监护人被豁免
- ✓ 多户住宅员工仅在无权订立租赁合同、协商入住条款或持有租户资金时才被豁免（仍可展示公寓并提供租赁信息）
- ✓ 持证拍卖师仅在真正拍卖会上执行授权职务时才被豁免
- ✓ 为机构贷款交易进行评估/估值的银行高管/员工被豁免

1.15 佣金费用表

第35.203条规定了佣金费用。主要示例：经纪人/墓地经纪人考试资格审查40美元；标准/互惠经纪人/墓地经纪人/出租房源转介代理执照申请75美元；分支办公室申请65美元；副经纪人/销售人员申请25美元；经纪人/分支/出租房源转介代理两年期续期126美元；销售人员/副经纪人/墓地销售人员两年期续期96美元（后来列出64美元变体）。逾期续期在续期日期之后的每个月或部分月份增加5美元，加上规定的续期费用。

- ✓ 逾期续期需支付额外费用，为续期日期之后每个月或部分月份5美元，加上续期费用
- ✓ 执照按两年期周期续期
- ✓ 申请、初始发放和两年期续期分别评估费用

1.16 短售定义

短售是指不动产的销售，其中卖方所得款项少于偿还由该不动产担保的所有留置权所需的金额。识别短售与持证人的披露和交易处理相关。

- ✓ 当卖方所得款项少于偿还所有留置权所需的金额时，就会发生短售
- ✓ 留置权不足将短售与标准销售区分开来

1.17 分时所有权和露营地会员资格

分时所有权是根据在类似用户之间分配使用/占用的安排，定期使用/占用一个或多个单位的权利；「单位」是永久附着于不动产并设计用于独立占用的建筑/部分（或露营地会员资格部分）。分时所有权不包括露营地会员资格。露营地会员资格（除简单地产权或租赁外的其他权益）赋予根据会员合同定期停放娱乐车辆/拖车/帐篷/露营车的权利。

- ✓ 分时所有权明确不包括露营地会员资格
- ✓ 露营地会员资格是除简单地产权或租赁外的其他权益，用于定期停放娱乐车辆/拖车
- ✓ 持证经纪人、销售代理或分时所有权销售代理无需持有露营地会员资格销售代理执照即可销售露营地会员资格

1.18 房地产和墓地定义

「房地产」是指对土地的权益或产权——有形或无形、自由产权或非自由产权、在宾州内或宾州外——包括租赁权益和分时度假权益。墓地是一个用于火化或埋葬已故人士的地点，可在墓穴、陵墓、地下室或骨灰龛中，但不包括私人家族墓地。墓地经纪人和销售人员专门从事有限领域的墓地地块、地段和陵墓空间的经营。

- ✓ 房地产包括租赁权益和分时度假权益，无论土地是否在宾州
- ✓ 墓地不包括私人家族墓地
- ✓ 墓地经纪人专门从事墓地地块、地段和陵墓空间或开口

1.19 出租清单推介代理和记录管理人

出租清单推介代理是指拥有或管理收集租赁信息业务的个人或实体，以将潜在租户推介给出租单位——但不包括在州或联邦法律下设立的公共住房管理部门的官员或员工。记录管理人是负责持证合伙企业、协会或公司的出租清单推介代理交易。

- ✓ 出租清单推介代理收集租赁信息以将潜在租户推介给出租单位
- ✓ 该术语不包括公共住房管理部门的官员或员工
- ✓ 记录管理人负责持证实体的出租清单交易

CHAPTER 2

Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices

2.1 所有申请人的一般执业许可要求

第35.221条规定了适用于每位标准或互惠房地产执业许可申请人的基本提交要求，此外还包括所申请执业许可的具体要求。申请人必须提交执业许可费、披露所有犯罪历史，并同意接收诉讼文书。

- ✓ 每位申请人必须随申请表一同提交第 § 35.203条规定的执业许可费
- ✓ 申请人必须提供任何重罪或轻罪的定罪或认罪或nolo contendere答辩以及所判刑罚的完整详情
- ✓ 对于公司、合伙企业或协会，犯罪历史披露要求适用于合伙企业/协会的每个成员和公司的每个高管
- ✓ 申请人必须以书面形式同意，当无法通过其他方式进行诉讼文书送达时，可以通过向委员会主席和英联邦书记官进行送达

2.2 标准经纪人执照要求

第 35.222(a) 条款规定了寻求获得标准经纪人执照的个人的要求。申请人必须通过经纪人考试、满足办公室要求，并提交证明声誉良好的推荐书。

- ✓ 必须在提交完整申请前的 3 年内通过经纪人执照考试的各部分
- ✓ 在过去 5 年内在另一州积极持有经纪人执照的申请人只需参加并通过宾夕法尼亚州部分的考试
- ✓ 必须遵守第 35.241 和 35.242 条（办公室通用要求和经纪人办公室标准）
- ✓ 必须提交来自一名委员会认证房地产经纪人和申请人所在地县内两名无关联房产所有人的推荐书（如果在过去一年内迁居，还需提交来自前一个县的两份推荐书）

2.3 互惠经纪人执照要求

第 35.222(b) 条款允许州外经纪人获得宾夕法尼亚州互惠经纪人执照。申请人必须持有有效的州外执照，符合办公室规则，提交经过验证的声明，并提供其他州许可证颁发机构的认证。

- ✓ 必须持有向宾州许可证持有人授予互惠权或具有基本相当资格的州的现行经纪人执照
- ✓ 如果其他州要求宾州许可证持有人完成额外教育/经验/考试，互惠申请人必须完成等效要求
- ✓ 必须提交经过验证的声明，披露无纪律/调查、熟悉并同意受该法案和章节约束，并同意记录披露
- ✓ 如果担任联属经纪人，必须提交从属经纪人的宣誓声明，证明良好声誉并证明主动监督/培训
- ✓ 必须提交其他州的认证，确认执照有效且良好状态、描述过往纪律并列出办公室/雇用经纪人

2.4 标准房地产销售人员执照要求

宾夕法尼亚州第 35.223(a) 条规定了标准房地产销售人员执照的要求，包括通过考试、提交经纪人宣誓声明和提供所需教育课程的成绩单。

- ✓ 必须在完整申请提交前3年内通过房地产销售人员执照考试的各个部分
- ✓ 在过去5年内在另一州持有经纪人或销售人员有效执照的申请人只需通过宾夕法尼亚州部分的考试
- ✓ 必须提交从属经纪人的宣誓声明，证明声誉良好并认证积极的监督和培训
- ✓ 必须提交正式成绩单，证明第 § 35.272(a)(2) 条规定的学位或课程学分

2.5 实体经纪人执照（合伙/公司）

第35.222(c)条涵盖寻求标准或互惠经纪人执照的合伙企业、协会或公司。该实体必须确保其活跃成员/管理人员持有执照，并必须指定一名记录经纪人。

- ✓ 每位从事房地产业务的成员/管理人员必须持有由委员会颁发的现行标准或互惠销售代理或经纪人执照
- ✓ 该实体必须指定一名由委员会许可的经纪人担任记录经纪人
- ✓ 该实体必须遵守 § § 35.241和35.242，并提交已填妥的申请

2.6 互惠销售人员执照要求

第 35.223(b) 条规定了州外执照持有人的互惠销售人员执照颁发，要求持有现行州外执照、核实声明、权限证书和经纪人宣誓声明。

- ✓ 必须根据互惠原则或具有基本相当的资格持有现行州外经纪人或销售人员执照；如果其他州对宾州执照持有人要求更高，必须完成等效要求
- ✓ 必须提交关于纪律状态、熟悉该法律/章节和同意披露的核实声明
- ✓ 必须提交来自其他州执照颁发机构的证书（现行/良好信誉、过往纪律、办公室和雇用经纪人）
- ✓ 必须提交由标准或互惠经纪人提供的宣誓声明，证明信誉良好并证明积极监督/培训

2.7 墓地经纪人执照要求

第35.224条规定了个人和实体的标准和互惠墓地经纪人执照。要求与经纪人规则相似，但使用墓地经纪人考试和实体成员的墓地经纪人凭证。

- ✓ 标准申请人必须在3年内通过销售人员执照考试（如果在过去5年内在另一州活跃持证为墓地经纪人，仅需通过宾州部分）并遵守 § § 35.241和35.242
- ✓ 标准申请人必须提交一份由委员会持证经纪人和两名不相关县房产业主的推荐信（如在一年内搬迁，还需提供前任县的推荐信）
- ✓ 互惠申请人必须持有当前有效的州外墓地经纪人执照，提交经过验证的陈述、州政府当局证明和适用情况下的副经纪人宣誓陈述
- ✓ 实体必须确保成员/主管持有适当的经纪人/墓地经纪人执照，并指定一名经纪人或墓地经纪人作为主要经纪人

2.8 墓地销售员执照要求

第35.225条规定了标准和互惠墓地销售员执照。标准执照无需参加考试，但申请人必须至少18岁并有一名关联经纪人。

- ✓ 标准申请人必须年满18岁或以上
- ✓ 标准申请人必须提交关联经纪人或墓地经纪人的宣誓书，证明声誉良好并证实主动监督和培训
- ✓ 互惠申请人必须持有有效的州外墓地销售员执照，提交州当局认证、经核实的声明和关联经纪人的宣誓书

2.9 办公室一般要求

第35.241条要求经纪人、墓地经纪人和租赁列表转介代理人在宾夕法尼亚州维持主办公室,对于其他地点需要分支办公室执照。

- ✓ 经纪人、墓地经纪人或租赁列表转介代理人必须在宾夕法尼亚州维持主办公室,除非其在持有同等标准执照的另一州维持主办公室
- ✓ 经纪人或墓地经纪人可以在宾夕法尼亚州维持多个办公室,但每个额外办公室都需要分支办公室执照

2.10 经纪人或墓地经纪人办公室标准

第35.242条规定了经纪人或墓地经纪人办公室的物理和标志标准，以确保房地产业务的专业和私密进行。

- ✓ 办公室必须专用于房地产业务，并安排得能够使业务在隐私状态下进行
- ✓ 如果位于私人住宅内，办公室必须有与住宅入口分开的独立入口
- ✓ 经纪人/墓地经纪人的营业名称（如许可证上指定的）必须在办公室外部显著且永久地显示
- ✓ 分支机构也必须符合这些办公室标准

2.11 分公司执照

第35.243条规定，开设任何额外的经纪人/墓地经纪人办公室前，需要获得单独的分公司执照，该执照以经纪人获得许可的商业名称颁发。

- ✓ 经纪人或墓地经纪人在获得该地点的分公司执照前，不得开设分公司，须提交申请和第35.203条规定的费用
- ✓ 分公司执照以经纪人/墓地经纪人在主办公室获得许可的名称颁发
- ✓ 经纪人/墓地经纪人的执照被暂停、撤销或终止时，分公司执照自动终止

2.12 办公室的监督和运营

第35.244条要求每个办公室在持证经纪人的正当指导下运营,并要求销售人员和副经纪人与经纪人有从属关系执业。

- ✓ 经纪人的主办公室或分支机构必须由持有标准或相互认可执照的经纪人或副经纪人指导和监督
- ✓ 墓地经纪人的办公室必须由经纪人、墓地经纪人、副经纪人或副墓地经纪人监督
- ✓ 副经纪人、销售人员、墓地销售人员、露营地会员销售人员和分时度假销售人员必须与委员会许可的经纪人有从属关系执业
- ✓ 分支机构不得以允许员工单独为自己谋取利益的方式运营;出租房源转介代理最多只能监督一个办公室

2.13 办公室检查

第35.246条授权委员会对执业人员办公室进行例行和特殊检查，以验证合规性，具有明确的范围和通知要求。

- ✓ 例行检查可在正常营业时间内每年进行不超过四次，以确定对该法案和章节的合规性
- ✓ 特殊检查可在收到投诉/合理认为存在违规行为时或作为对先前检查中发现的不合规行为的后续行动进行
- ✓ 委员会必须在开始检查前通知责任执业人员，该检查是根据本条例进行的且受其限制
- ✓ 在检查期间，委员会可审查交易/实体记录、检查所有办公区域、采访员工，并获得书面授权从经纪人的银行接收托管账户记录

2.14 撤销执照后重新获得执照

宾夕法尼亚州第35.251条规定了被撤销执照的个人何时可以寻求重新获得执照。在委员会审议请愿书之前，适用最短等待期。

- ✓ 委员会在撤销生效之日起至少5年内不会授权重新获得执照
- ✓ 在5年期限后，个人可以向委员会提交重新获得执照的请愿书，但决定权在委员会的自由裁量权范围内
- ✓ 如果允许重新获得执照，个人必须在颁发执照前符合当前的执照要求

2.15 已故独资经纪人业务终止

第 35.252 条规定了已故独资经纪人业务的清算程序，包括及时任命监管经纪人以及限制终止期间的活动。

- ✓ 在经纪人去世后的 15 天内，遗产管理人必须向委员会通知已任命另一位持有当前执照的执业经纪人来监管清算工作
- ✓ 在终止期间，不得签订新的挂牌协议，也不得雇用新的执业人员
- ✓ 未期满的挂牌可以继续推广，除非被卖方/房东取消，但在经纪人死亡后 90 天自动到期，不得续期
- ✓ 待成交的买卖或租赁协议可以继续进行至完成

2.16 因死亡而更换记录经纪人

第35.253条规定，当实体的现任记录经纪人死亡时，必须迅速指定新的记录经纪人。

- ✓ 在记录经纪人死亡后的15天内，合伙人或公司主管必须向委员会提交申请
- ✓ 申请必须指定另一个人担任记录经纪人

2.17 建筑商-业主销售人员执照要求

第35.226条规管标准和互惠建筑商-业主销售人员执照。申请人为建筑商-业主的住宅工作，而非为经纪人工作。

- ✓ 标准申请人必须在3年内通过销售人员考试（如果在过去5年内在其他州积极持有经纪人、销售人员或建筑商-业主销售人员执照，则仅需通过宾州部分）
- ✓ 标准申请人必须提交建筑商-业主的宣誓声明，证明其信誉良好，并证明该建筑商-业主从事单户或多户住宅建设，并雇用申请人
- ✓ 互惠申请人必须持有有效的州外建筑商-业主销售人员执照，提交州政府部门认证、经过验证的声明和建筑商-业主的宣誓声明

2.18 房地产租赁列表转介代理执照要求

第35.227条规定了针对个人和实体的标准和互惠房地产租赁列表转介代理执照。要求通过销售员考试并遵守一般办公室要求（但不包括 § 35.242）。

- ✓ 标准申请人必须在3年内通过销售员考试（如在过去5年内在其他州以经纪人、销售员或房地产租赁列表转介代理身份持有有效执照，则仅需通过宾州部分），并遵守 § 35.241
- ✓ 互惠申请人必须根据互惠协议持有当前的州外执照，提交州务部门的证书和经过验证的声明，并遵守 § 35.241
- ✓ 实体必须指定一名持有当前标准或互惠房地产租赁列表转介代理执照的个人作为记录管理人员，并遵守 § 35.241

2.19 露营地会员销售员执照要求

第 35.228 条管辖标准和互惠露营地会员销售员执照，要求委员会开发的课程和现场培训，而非考试。

- ✓ 标准申请人必须年满 18 岁或以上，在获得宾夕法尼亚州认证机构的现场培训前，完成委员会开发的一个学分（15 小时）「露营地会员销售」课程
- ✓ 标准申请人必须在申请前 3 年内的 90 天期间内完成 30 天的露营地会员设施现场培训，由经纪人监督
- ✓ 标准申请人必须提交官方成绩单和监督经纪人的宣誓声明
- ✓ 互惠申请人必须持有有效的州外执照，提交州权威机构认证、经过验证的声明和监督经纪人的宣誓声明

2.20 分时度假销售员执照要求

第 35.229 条款规范标准和互惠分时度假销售员执照，要求委员会制定的课程和现场培训。

- ✓ 标准申请人必须年满 18 岁，并在宾夕法尼亚州获批机构现场培训前完成委员会制定的两学分（30 小时）「分时度假销售」课程
- ✓ 标准申请人必须在申请前 3 年内的 90 天期间内在分时度假设施完成 30 天的现场培训，由经纪人监督
- ✓ 标准申请人必须提交官方成绩单和监督经纪人的宣誓声明
- ✓ 互惠申请人必须持有有效的州外执照，提交州政府当局证书、经过核实的声明和监督经纪人的宣誓声明

2.21 办公室执照的展示

第35.245条规定了当前执照必须保存的位置。从2006-2008年度续期开始，执照保存在主办公室，而不是在每个分支机构展示。

- ✓ 经纪人/墓地经纪人/租赁列表转介代理及其关联执照持有人的当前执照必须保存在主办公室
- ✓ 经纪人或墓地经纪人必须在每个分支办公室保持一份在该分支办公室工作的执照持有人的名单

CHAPTER 3

Subch. D: Licensing examinations

3.1 经纪人执照考试资格要求

要参加标准经纪人考试，考生必须满足年龄、教育和经验要求。考生必须至少21岁、高中毕业（或获得GED），并具有3年的持证销售员经验（或同等经验/教育）。考生还必须获得16个学分（240小时）的专业房地产教育。需注意Bhala判例：仅持有销售员执照3年本身不足以使一个人有资格参加经纪人考试——经验资格必须足以从事经纪人实践。

- ✓ 必须年满21岁或以上
- ✓ 必须是高中毕业生或已通过GED考试
- ✓ 必须具有3年持证销售员经验或同等经验/教育
- ✓ 必须获得16个学分（240小时）的专业房地产教育
- ✓ 仅持有销售员执照3年以上不足以使一个人有资格参加经纪人考试（Bhala诉州房地产委员会案）

3.2 经纪人教育要求标准和学位豁免

委员会接受某些学位作为满足16学分教育要求的资格：具有房地产专业的学士学位、具有相当于房地产专业课程的学士学位，或来自认可法学院的法律博士学位。没有此类学位的候选人必须完成16学分，其中包括房地产办公室管理课程的2学分和法律课程的2学分，剩余12学分中至少6学分必须来自3门或以上委员会开发的课程。用于销售员考试的学分不能重新用于经纪人教育要求。

- ✓ 房地产学士学位、同等课程学士学位或法律博士学位满足教育要求
- ✓ 无学位候选人需要16学分：办公室管理2学分，法律2学分
- ✓ 剩余12学分中至少6学分必须来自3门或以上委员会开发的课程
- ✓ 用于符合销售员考试资格的学分不能应用于经纪人要求
- ✓ 每门房地产课程和每个研究领域最多允许4个学分
- ✓ 课程必须在通过执业执照考试前10年内完成
- ✓ 在过去10年内每年从事州外活跃经纪人执业可获得2个学分

3.3 房地产经纪人执照考试要求

标准房地产经纪人考试的考生必须年满18岁，并成功完成4个学分（60小时）的房地产基础课程。申请与考试费用一起提交。学位豁免（房地产学士学位、同等学士学位或法学博士）适用。可接受的课程包括由经认证的学院或批准的教育提供者提供的《房地产基础知识》和《房地产实践》课程，必须在通过执照考试前的10年内完成。

- ✓ 必须年满18岁或以上
- ✓ 必须完成4个学分（60小时）的房地产基础课程
- ✓ 符合资格的学位（房地产学士学位、同等学位或法学博士）可免除特定课程
- ✓ 课程必须在通过房地产执照考试前的10年内完成

3.4 经纪人考试申请文件

经纪人考试考生必须提交完整的申请表及相关支持文件：课程学分的官方成绩单；房地产活动详细简历及受聘经纪人的宣誓声明（如为持证销售人员）；相关工作和教育经历的说明（如非销售人员）；许可证颁发机构对所声称的经纪业经验作为教育资格的认证；以及根据 35.203 条款所需的资格审查费和考试管理费。

- ✓ 必须提交证明课程学分的官方成绩单
- ✓ 持证销售人员考生必须提供简历及受聘经纪人的宣誓声明
- ✓ 非销售人员考生必须说明相关工作经验和教育背景
- ✓ 资格审查费（35.203 条款）和考试管理费必须随申请一起提交

3.5 墓园经纪人执照考试要求

墓园经纪人候选人必须至少21岁，具有3年的执业房地产销售人员或墓园销售人员经验（或同等资格），并完成4个学分（60小时）的基础房地产课程。申请需要提交成绩单、简历及雇用经纪人的宣誓声明（如已获得执照），以及根据§35.203规定的费用。房地产基本原理、房地产实践和墓园课程可获得学分，包括州外墓园协会课程，如果等同于经批准的英联邦课程。

- ✓ 必须21岁或以上
- ✓ 必须具有3年的执业房地产销售人员或墓园销售人员经验（或同等资格）
- ✓ 必须完成4个学分（60小时）的基础房地产课程
- ✓ 州外墓园协会课程如果等同于经批准的课程，则符合资格
- ✓ 课程必须在通过考试前10年内完成

3.6 建筑商-业主销售员考试要求

建筑商-业主销售员候选人必须年满18岁，且必须受雇于具有良好诚实、可信赖、正直和能力声誉的建筑商-业主。申请与考试费一并提交。值得注意的是，此执照类型不适用基础房地产课程要求——声誉就业标准替代了教育要求。

- ✓ 必须年满18岁或以上
- ✓ 必须受雇于具有良好诚实、可信赖、正直和能力声誉的建筑商-业主
- ✓ 此执照类型不适用基础房地产课程要求

3.7 出租房产推荐代理执业考试要求

出租房产推荐代理考生必须年满18岁，完成4个学分（60小时）的基础房地产课程，并随申请表提交考试费用。学位豁免适用于此，来自认证学院或批准提供商的房地产基础和房地产实践课程学分可被认可，且必须在通过考试前10年内完成。

- ✓ 必须年满18岁或以上
- ✓ 必须完成4个学分（60小时）的基础房地产课程
- ✓ 符合条件的学位可豁免特定课程
- ✓ 课程必须在通过考试前10年内完成

3.8 互惠执照转换考试豁免

互惠执照持有人转换为宾夕法尼亚州标准执照通常免除教育和经验要求，仅需通过考试的州部分。此豁免适用于经纪人、房产代理人、墓地经纪人和建筑商-业主房产代理人执照转换。

- ✓ 转换为标准经纪人执照的互惠执照持有人免除 § 35.271(a)条款，仅参加考试的州部分
- ✓ 互惠房产代理人、墓地经纪人和建筑商-业主转换同样仅需通过考试的州部分

3.9 相互许可证的续期、重新激活和转换

相互许可证要求在执业人员主要营业地所在州保持良好信誉。续期时，执业人员必须证明其本州许可证是最新的且信誉良好。如果执业人员在本州持有有效的同等标准许可证，则可以在不重新考试的情况下重新激活失效的相互许可证。如果执业人员将宾夕法尼亚州指定为主要营业地或失去其本州标准许可证，必须在30天内通知委员会并获得宾夕法尼亚州标准许可证，然后满足标准要求，包括继续教育。

- ✓ 续期要求证明本州许可证是最新的且信誉良好
- ✓ 如果执业人员持有本州有效的同等标准许可证，失效的相互许可证可以在不重新考试的情况下重新激活
- ✓ 指定宾夕法尼亚州为主要营业地或失去本州标准许可证的执业人员必须在30天内通知委员会
- ✓ 转换为标准许可证要求满足标准要求，包括继续教育

3.10 因疾病或伤害而更换经纪人

如果独资经纪人或记录经纪人因疾病或伤害而无法行使职能，指定代表（律师/授权代理持有人、公司高管或合伙人）必须在15天内通知委员会，已任命临时持证经纪人代理，直到原经纪人能够恢复职责。

- ✓ 必须在任命临时经纪人后的15天内向委员会发出通知
- ✓ 临时持证经纪人可由经纪人的律师/授权代理持有人、公司高管或合伙人任命
- ✓ 临时经纪人代理至原经纪人或记录经纪人能够恢复职责为止

CHAPTER 4

Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct

4.1 报酬所需的书面协议

经纪人（或由经纪人雇用的执照持有人）与必须支付费用、佣金或其他有价考虑的委托人/消费者之间的所有合同、承诺和协议必须以书面形式进行，并包含 § 35.331所要求的信息。执照持有人可以在协议签署前提供服务，但未经签署协议不能收取费用/佣金。

- ✓ 报酬协议必须以书面形式进行，并包含 § 35.331信息
- ✓ 如果一方收到书面条款备忘录，开放式挂牌协议或非独家买方代理协议可以口头进行
- ✓ 与挂牌经纪人合作的交易执照持有人/次代理人无需从卖方/房东处获得书面协议
- ✓ 没有签署协议的情况下，任何费用、佣金或考虑都不可收回

4.2 披露利益和利益冲突

持证人必须在参与交易前以书面形式向所有参与方披露其在交易中涉及的任何房产所有权利益，且未经所有参与方的书面同意不得代表多于一方。管理出租房产的经纪人未经书面同意，不得接受出租人支出的佣金/折扣/利润。持证人不得要求消费者使用其辅助服务（财务、产权、保险、建筑、维修、检验），并在推荐此类服务时必须披露财务利益。

- ✓ 必须在参与前以书面形式向所有参与方披露房产所有权利益
- ✓ 未经所有参与方的书面同意，不得代表多于一方
- ✓ 管理出租房产的经纪人未经书面同意，不得接受出租人支出的佣金/折扣/利润
- ✓ 不得要求消费者使用持证人的辅助服务；在推荐此类服务时必须披露财务利益（如转介费）
- ✓ 持续有义务在合理可行的时间内披露利益冲突

4.3 商业关系披露的时间（消费者通知）

许可证持有人必须在初次面试时向买方/卖方提供消费者通知披露摘要（§ 35.336），如果初次面试是面对面进行的。如果初次面试不是面对面进行的，许可证持有人在初次面试时提供口头披露（§ 35.339），并在首次面对面会议或首次展示房产时间较早的时刻之前提供书面通知。为租户工作的许可证持有人使用 § 35.336；为业主工作的许可证持有人使用 § 35.337；分时度假卖方获得 § 35.338。

- ✓ 如果初次面试是面对面进行的，在初次面试时提供 § 35.336消费者通知
- ✓ 如果不是面对面进行的，在初次面试时提供口头披露（§ 35.339），并在首次面对面会议或首次展示房产时间较早的时刻之前提供书面通知
- ✓ 为租户工作的许可证持有人使用 § 35.336；为业主工作的许可证持有人使用 § 35.337；分时度假使用 § 35.338
- ✓ 提供已签署披露的副本，并在确认书上注明任何拒绝

4.4 卖方根据产权披露法的披露义务

卖方的执业人士/交易执业人士必须告知卖方其披露已知重大缺陷的义务，提供符合第35.335a条的产权披露声明，并在签订购销协议前将完成的（或「拒绝」的）声明交付给买方一方。买方的执业人士必须告知买方卖方的义务，并确保在签订协议前已交付声明。所有人必须以书面形式披露他们实际了解的所有重大缺陷，但无需进行独立调查；任何人都不必进行独立调查。

- ✓ 卖方的执业人士必须告知卖方披露重大缺陷的义务，并提供符合规定的披露声明
- ✓ 完成的或「拒绝」的披露声明必须在签订购销协议前交付给买方一方
- ✓ 执业人士必须以书面形式披露他们实际了解的所有重大缺陷
- ✓ 执业人士无需进行独立调查来确认卖方的披露

4.5 对所有消费者应尽的责任（不可放弃）

所有持证人对每位消费者都负有不可放弃的责任：合理的专业技能和勤勉；诚实和善意；在合理实行的时间内以书面形式呈现所有报价/沟通（仅当财产处于合同下时可以书面形式放弃）；遵守卖方披露法；适当的托管账户处理；在初次面谈时提供第608条信息；及时披露利益冲突/财务利益；建议寻求专家意见；胜任的服务；保持消费者知情；文件准备协助；以及在不提供法律意见的情况下就法律合规性提出建议。持证人无需独立检查财产或核实消费者的合理认为准确的陈述。

- ✓ 行使合理的专业技能和勤勉；诚实和善意地处理
- ✓ 在合理实行的时间内以书面形式呈现所有报价/沟通（仅当处于合同下时可以书面形式放弃）
- ✓ 对托管/定金资金进行会计处理并遵守卖方披露法
- ✓ 在初次面谈时提供第608条信息，并及时披露利益冲突
- ✓ 持证人无需独立检查财产或核实消费者的合理认为准确的陈述

4.6 被授权的代理关系 – 一般规则

持证人和消费者可以建立法案中规定的代理关系。经纪人不得在未获得委托人书面同意的情况下延伸或委托代理关系。一个经纪人向另一个经纪人支付的补偿本身不创建与消费者的代理关系。机密信息不得在代理期间或之后披露，除非在特定情况下（获得同意、向代表委托人的另一持证人披露、传票/法院命令、防止犯罪或为自己辩护）。

- ✓ 经纪人不得在未获得委托人书面同意的情况下延伸或委托代理关系
- ✓ 经纪人之间的补偿不创建与消费者的代理关系
- ✓ 机密信息仅在获得同意、根据传票或法院命令、为防止犯罪或为自己辩护时才能披露

4.7 卖方代理的义务

除了第35.292条的义务外，卖方代理对卖方/房东负有忠诚义务、保密义务（除必须披露已知的重大缺陷外）、持续尽力寻找买方的义务（除非已签订合同），以及向他人披露其为卖方代理的身份。显示替代或竞争物业不构成违反。卖方代理可以补偿共同代理人（其承担相同义务）、买方代理和交易执照持有人（其不承担相同义务）。根据书面协议，除指定代理适用外，每位执照持有人均为卖方代理。

- ✓ 卖方代理负有忠诚、保密（除已知重大缺陷外）、持续尽力和身份披露的义务
- ✓ 共同代理人承担卖方代理的义务；由卖方补偿的买方代理和交易执照持有人不承担此义务
- ✓ 在没有指定代理的情况下，经纪人的所有执照持有人在书面卖方协议下均为卖方代理

4.8 买方代理人的义务

除第 § 35.292条规定的义务外，买方代理人对买方/租户负有忠诚责任、保密责任、寻找房产的持续善意努力责任（除非已签订合同），以及披露其为买方代理人的责任。买方代理人代表买方的利益，即使由卖方/房东支付费用。将房产展示给其他买方不构成违反。根据书面买方协议，每位执业者都充当买方代理人，除非适用指定代理。

- ✓ 买方代理人对忠诚、保密、寻找房产的持续善意努力和角色披露负责
- ✓ 买方代理人代表买方的利益，即使由卖方/房东支付费用

4.9 双重代理的义务

持证人只有在双方书面同意的情况下才能担任双重代理人。双重代理人不得采取任何对任何一方不利或有害的行动，必须对双方做出持续的诚信努力（除非另有约定或一方已签订合同），并保持保密，除非必须披露已知的重大缺陷。展示竞争性或其他房产不构成违反。

- ✓ 双重代理需要双方的书面同意
- ✓ 双重代理人不得采取任何对任何一方不利或有害的行动，但必须披露已知的重大缺陷

4.10 指定代理人的职责

在委托人的书面同意下，经纪人可以指定执业人员在同一交易中专门代表卖方/房东，而其他人代表买方/承租人；经纪人自动成为双重代理人。指定可以随时发生，但后期指定需要书面同意，必要时需放弃之前的代理关系。非指定的执业人员与任何一方都没有代理关系。指定代理人应尽到忠诚义务、尽力履职、披露另一方有来自同一经纪人的指定代理人，并确认经纪人的双重代理身份；经纪人必须保护机密信息，进行监督且不得对任何一方采取不利行动。

- ✓ 指定代理需要委托人的书面同意；经纪人自动成为双重代理人
- ✓ 经纪人的非指定执业人员与任何一方都不存在代理关系
- ✓ 经纪人/指定代理人必须采取合理措施保护机密信息

4.11 交易型执照持有人的义务

交易型执照持有人提供服务时不代表任何一方，必须告知消费者该执照持有人不是代理人/倡导者，不应接收机密信息。交易型执照持有人承担有限的保密义务：不得披露卖方/房东愿意接受低于要价的价格、买方/租户愿意支付高于书面报价的价格，或任何一方愿意接受所提议条款以外融资条件的信息。与所有执照持有人一样，必须披露已知的重大缺陷。

- ✓ 交易型执照持有人不是代理人/倡导者，不应接收机密信息
- ✓ 不得披露卖方愿意接受更低价格、买方愿意支付更高价格，或接受其他融资条款
- ✓ 必须披露已知的重大缺陷

4.12 第三方资金的托管义务

经纪人必须将属于他人的资金存入联邦或州保险银行/存管机构的托管账户，待交割或无异议终止后，支付给有权获得该资金的当事人。作为物业经理收取的租金应存入单独的租赁管理账户，而非托管账户。租赁期结束时应支付安全押金；在出售或管理权变更时，押金可在书面通知每个租户的情况下转入出租人或出租人经纪人的托管账户。对于合伙企业或公司，记录在案的经纪人应确保托管义务得以履行。

- ✓ 属于他人的资金必须存入有保险的托管账户，并在交割或无异议终止时支付给有权获得该资金的当事人
- ✓ 作为物业经理收取的租金应存入单独的租赁管理账户，而非托管账户
- ✓ 记录在案的经纪人对实体经纪公司的托管义务负责

4.13 资金托管存款截止日期

经纪人必须在办公室收到属于他人的资金后的下一个营业日结束前将其存入托管账户。如果支票是作为要约的一部分提交的，经过双方的书面同意，经纪人可以暂扣该支票等待接受，然后必须在卖方/出租人接受后的1个营业日内存入。

- ✓ 在收到资金后的下一个营业日结束前存入托管账户
- ✓ 经过双方的书面同意，支票可以暂扣等待接受，然后在接受后的1个营业日内存入

4.14 第三方托管账户要求

第三方托管账户必须开立在联邦或州保险的银行/存管机构，指定经纪人为受信人，允许无需提前通知即可提取资金，并仅用于第三方托管。如果资金持有超过6个月，建议经纪人使用计息账户；利息按照与本金相同的比例方式持有/支付，除非双方另有约定；经纪人不得申领利息（房东根据《房东与租户法》的情况除外）。经纪人必须应委托者要求或检查时向委托者提供银行授权信。

- ✓ 第三方托管账户必须有保险、指定经纪人为受信人、允许无需提前通知即可提取资金，并仅用于第三方托管
- ✓ 第三方托管账户的利息按照与本金相同的比例方式支付；经纪人不得申领利息（房东根据《房东与租户法》的情况除外）

4.15 禁止混合或挪用客户资金

经纪人不得将客户资金或利息与业务、个人或其他资金混合，除非为了支付银行服务费或保持所需的最低余额而存入业务/个人资金。经纪人不得为了业务、个人或其他目的而挪用客户资金或利息。

- ✓ 禁止混合客户资金，除非用于支付服务费或保持所需的最低余额
- ✓ 禁止为任何目的挪用客户资金或利息

4.16 书面协议的必需内容（§35.331）

承诺消费者支付款项的书面经纪人-消费者协议必须包括：房地产回收基金通知；支付款项由代管账户持有的通知；佣金和期限已协商的通知；服务和费用的描述；可能存在多方代理及相关义务/费用的通知；持续披露利益冲突的义务；以及卖方协议的角色特定披露（次级代理/买方代理合作、双重代理的可能性）和买方协议（补偿基础、合作政策、双重代理的可能性）。披露摘要中的信息可通过引用方式纳入。

- ✓ 书面协议必须包括回收基金通知、代管通知、协商佣金通知、服务/费用、多方代理通知和持续利益冲突披露通知
- ✓ 卖方和买方协议必须披露合作条款和任何双重代理的可能性
- ✓ 披露摘要中的信息可通过引用方式纳入

4.17 独家挂牌协议的要求和禁止事项

独家挂牌可以是独家代理或独家销售/租赁权。除了§35.331的规定外，必须说明销售/租赁价格、佣金、期限，以及（对于独家销售/租赁权）必须以加粗字体说明代理人在挂牌期间通过任何方式（包括由业主自己）进行的任何销售/租赁都可获得佣金。不得包含：超过1年的挂牌期限；自动续期条款；要求在挂牌期结束时发出取消通知；代理人代表业主执行销售/租赁的权力；代理人购买该物业的选择权；或代理人代表业主认可判决的权力。

- ✓ 独家销售/租赁权必须包括加粗字体的声明，说明在挂牌期间任何销售/租赁（包括业主进行的销售/租赁）都能获得佣金
- ✓ 挂牌期限不得超过1年，也不得包含自动续期条款
- ✓ 不得授予代理人购买选择权、执行协议的权力或认可判决的权力

4.18 房地产销售协议的必需内容

销售协议（非墓地）必须包含：日期；买方和卖方的姓名；房产描述和所转让的权益；销售价格；付款和产权转让日期；分区分类（单一家庭除外，含可撤销声明）；关于经纪人能力及向他人提供服务的声明；第三方托管条款；房地产恢复基金声明；说明公共道路通行可能需要宾州交通部公路占用许可证的声明；以及分时度假／露营地购买时，显著的5天取消通知。与抵押贷款相关的协议必须说明抵押贷款类型、本金、最高利率、最短期限、截止日期和经纪人协助。某些卖方保护条款和建筑商样板房条款必须以粗体显示。墓地协议仅需要第(a)(1)-(5)和(9)项。

- ✓ 销售协议必须包括日期、当事人、房产描述、价格、付款/产权转让日期、分区分类、第三方托管条款和房地产恢复基金声明
- ✓ 分时度假或露营地购买需要一份显著的5天取消权通知，并以粗体显示
- ✓ 与抵押贷款相关的协议必须说明类型、本金、最高利率、最短期限、截止日期和经纪人协助

4.19 消费者通知内容和代理描述 (§35.336)

持证人必须在初始访谈时提供消费者通知（标题为「消费者通知」、「本文件非合同」），并保留已签署或拒绝的确认书6个月。它描述卖方代理、买方代理、双重代理、指定代理和交易持证人之间的关系，列出对所有消费者应尽的义务，说明可协商的合同条款（期限、费用、范围、合作），记录分区分类要求，描述恢复基金，并警告未经书面协议签署，不得推定存在商业关系。

- ✓ 消费者通知必须在初始访谈时提供，且已签署或拒绝的确认书应保留6个月。
- ✓ 它必须描述所有代理选项，并警告未经书面协议签署，商业关系「不」被推定存在。
- ✓ 可协商的条款（期限、费用、活动范围、经纪人合作）必须在协议或披露声明中予以说明。

4.20 禁止误导建议和虚假陈述

执业者不得就房地产交易提供执业者知道或应合理知道是不正确、不准确或不可能的保证或建议，也不得在以代理身份行动时故意参与任何物质性虚假或不准确的书面陈述。

- ✓ 不得提供已知或应合理预期为不正确、不准确或不可能的建议或保证
- ✓ 不得在代理身份下故意参与物质性虚假或不准确的书面陈述

4.21 记录的保留和出示

经纪人或墓地经纪人必须保留与交易相关的记录至少3年，自交易完成之日起计算。但消费者通知的某些确认部分和转代理/交易执照持有人的书面披露声明仅保留6个月。应美国宾州地产委员会的书面要求或在办公室检查时，必须出示这些记录。

- ✓ 交易记录自完成之日起至少保留3年
- ✓ 某些确认/披露项目仅保留6个月
- ✓ 根据§35.246，应书面要求或办公室检查时必须出示记录

4.22 销售员房产管理限制

销售员只有在受聘用经纪人监督和控制的情况下才可协助房产管理，不得独立谈判租赁条款或代表出租人执行租赁协议。

- ✓ 房产管理协助必须由聘用经纪人监督和控制
- ✓ 销售员不得独立谈判租赁条款或代表出租人执行租赁协议

4.23 出售或出租自有房地产的义务

出售或出租自有房地产的经纪人或销售员必须遵守该法和本章，并必须在潜在买家/承租人订立销售或租赁协议之前向其披露许可证持有人身份。

- ✓ 许可证持有人出售/出租自有房产必须遵守该法和本章
- ✓ 必须在买家/承租人订立销售或租赁协议之前披露许可证持有人身份

4.24 犯罪和纪律处分的报告

持证人必须在被判犯重罪或轻罪或认罪/不予否认后30天内通知委员会，以及在收到另一司法管辖区房地产许可证颁发机构采取纪律处分后30天内通知委员会。

- ✓ 在30天内向委员会报告重罪或轻罪定罪或认罪
- ✓ 在收到州外纪律处分通知后30天内向委员会报告

4.25 未经授权的广告和招揽

执证人不得在未获得卖方/出租人或其代理人授权的情况下宣传房地产的销售/出租或招揽买方/租户。出租列表转介代理人不得在出租人/物业经理明确表示不应列出该房产时发布有关该房产的信息。

- ✓ 在未获得卖方/出租人或其代理人授权的情况下，不得进行广告宣传或招揽
- ✓ 出租列表转介代理人不得发布出租人/经理明确排除的房产

4.26 禁止骚扰和恐慌性抛售

许可证持有人不得以足以构成明显骚扰的频率征求房地产的销售或处置。试图引发恐慌性抛售以获利属于该法下的恶意行为；恐慌性抛售是指基于与内在价值无关的价值下降恐惧而在社区内频繁进行的销售努力。系统性地征求挂牌可能是试图引发恐慌性抛售的证据。

- ✓ 征求不得构成对业主/控制人的明显骚扰
- ✓ 试图引发恐慌性抛售以获利属于 § 604(a)(20)下的恶意行为
- ✓ 恐慌性抛售是基于与内在价值无关的价值下降恐惧而进行的频繁销售努力
- ✓ 系统性地征求挂牌是试图引发恐慌性抛售的证据（非决定性证据）

4.27 自有房产广告中的执业执照披露

出售或出租自有房地产的执业者必须在广告中披露其为房地产执业者的身份；如果该房产已由房地产公司代理上市，则此要求不适用。

- ✓ 必须在自有房产的广告中披露执业者身份
- ✓ 如果该房产已由房地产公司代理上市，则此要求不适用

4.28 广告中的营业名称和雇用经纪人

房地产经纪公司（包括独资企业）、公墓公司和租赁名单转介代理必须仅以其执照上指定的营业名称刊登广告。副经纪人/销售人员的广告必须包含雇用经纪人的营业名称和电话号码，字体大小相等。使用昵称的执照持有人必须在许可证申请或续期申请中包含该昵称。

- ✓ 仅以执照上指定的营业名称刊登广告
- ✓ 销售人员/副经纪人的广告必须以相等的字体大小显示雇用经纪人的名称和电话号码
- ✓ 昵称必须包含在许可证申请或两年期续期申请中

4.29 第三方托管责任不可弃权

经纪人的第三方托管责任不能通过任何协议（包括各方之间、经纪人与各方之间或经纪人之间的协议）而被弃权或改变。（判例法：当定金从未被托付给代理人，且买方明知直接向建筑商支付时，不产生第三方托管责任。）

- ✓ 第三方托管责任不能通过任何协议被弃权或改变
- ✓ 第三方托管责任仅适用于实际托付给经纪人的资金

4.30 共同经纪交易中的第三方保管责任

如果买方将定金交付给挂牌经纪人，挂牌经纪人承担第三方保管责任。如果交付给销售经纪人，并事先通知该定金将转交给挂牌经纪人，则挂牌经纪人承担该责任（买方必须书面确认所需通知事项）。如果交付给销售经纪人但未事先通知，则销售经纪人承担第三方保管责任。

- ✓ 定金交付给挂牌经纪人意味着挂牌经纪人持有第三方保管责任
- ✓ 定金交付给销售经纪人且有适当事先通知意味着挂牌经纪人持有第三方保管责任（需获得买方书面确认）
- ✓ 定金交付给销售经纪人且无事先通知意味着销售经纪人持有第三方保管责任

4.31 争议托管资金的处理程序

如果当事人对托管资金的权利提出争议，经纪人必须将其保留在托管中直至争议解决。如果在没有法律诉讼的情况下似乎无法解决，经纪人可以在向当事人发出30天通知后，向县法院申请介入相互对立的申请人。

- ✓ 保留争议托管资金直至争议解决
- ✓ 在30天通知后，经纪人可申请法院介入相互对立的申请人

4.32 托管记录保存要求

经纪人必须保存托管资金的记录，并应委员会的书面要求或检查时提供这些记录。记录必须显示资金的收款方、资金所有人、资金存入的账户所有人，以及资金收到、存入和提取的日期。

- ✓ 托管记录必须标识付款人、所有人和账户当事人
- ✓ 记录必须显示资金收到、存入托管账户和从托管账户提取的日期

4.33 预计费用和回报声明

在签署销售协议之前，经纪人必须向各方提供合理预见费用的书面估计（经纪人佣金、抵押贷款付款/融资成本、税金/评估、结算费用）。估计必须与经验丰富的房地产专业人士的合理期望一样准确。提供了买方和卖方结算声明样本作为参考。

- ✓ 在签署销售协议之前，向各方提供合理预见费用的书面估计
- ✓ 估计必须与具有知识和经验的专业人士的合理期望一样准确

4.34 卖方财产披露声明内容

卖方财产披露声明（§ 35.335a）必须至少涵盖以下内容：卖方专业知识、占用情况、屋顶、地下室/爬行空间、白蚁/害虫、结构项目、加建/改造、供水和污水、管道、供暖/空调、电气、设备/电器、土地（土壤、排水、边界、陷阱坑）、危险物质、共管公寓/业主协会、雨水设施以及杂项（法律诉讼、代码违规、产权质押、产权缺陷、其他重大缺陷）。重大缺陷是指对价值造成显著不利影响或对人身造成不合理风险的问题；仅有使用寿命到期的状况不构成缺陷。卖方签署以证明准确性；买方签署确认收到，并且该声明不构成保证。

- ✓ 披露声明必须至少涵盖所有列出的系统/状况类别
- ✓ 重大缺陷是指对价值造成显著不利影响或对人身造成不合理风险的问题；仅有使用寿命到期不构成缺陷
- ✓ 卖方证明准确性并必须以书面形式告知买方所有变更；买方确认收到，并且该声明不构成保证

4.35 口头披露要求

在提供书面消费者通知之前讨论房地产时，许可证持有人必须逐字朗读第 § 35.339条口头披露，告知消费者任何提供的信息在建立业务关系之前不是机密的，并且在第一次会议时将提供说明关系和义务的书面消费者通知。

- ✓ 在提供书面通知之前讨论房地产时，必须逐字朗读口头披露
- ✓ 必须告知在建立业务关系之前提供的信息不是机密的

4.36 比较市场分析免责声明

比较市场分析必须在首页上包含一份醒目的声明，说明该分析未按照《统一专业估价实践标准》进行，不是估价，也不能被用作任何目的的估价。

- ✓ 比较市场分析必须在首页上醒目地包含所需的USPAP/估价免责声明
- ✓ 比较市场分析不是估价，也不能被用作估价

4.37 租赁列表有效性验证

租赁转介代理的列表必须符合租赁协议中的规格，代理必须在向潜在承租人收取费用前不超过4天内验证租赁单位的可用性。

- ✓ 租赁列表必须符合租赁协议中租户的规格
- ✓ 必须在收取费用前不超过4天内验证可用性

4.38 悬挂暂停执业通知书

执照被暂停的经纪人或墓地经纪人必须将执照返还给委员会，并在主要办公室和分支机构的公众入口处醒目地张贴委员会提供的暂停通知书；未能张贴将成为进一步纪律处分的理由。

- ✓ 被暂停的经纪人必须返还执照并在每个办公室入口处张贴委员会的通知书
- ✓ 未能张贴构成进一步纪律处分的理由

4.39 广告奖品、竞赛和彩票

采用彩票/竞赛或提供奖品、证书、礼物或地块的广告必须披露每项的描述、前提条件、数量限制、公平市场价值和中奖概率（印刷媒体需符合字体/大小要求）。持牌人必须保留所颁发奖品和获奖人的记录。不遵守、未披露可能不分配、广告宣传不可用奖品或误导性描述构成根据 § 604(a)(18) 的欺骗性行为。

- ✓ 奖品/竞赛广告必须披露描述、前提条件、数量限制、公平市场价值和中奖概率
- ✓ 印刷广告必须以相同大小的字体显示公平市场价值和中奖概率，中奖概率应与描述相邻
- ✓ 不遵守或误导性奖品实践构成根据 § 604(a)(18) 的欺骗性行为

4.40 销售额、市场地位和办公室的广告宣传

关于「销售额」或「产出」的广告必须仅指已成交交易（已售挂牌或交付完全执行契约后的销售）。关于「市场」地位的广告必须注明构成该市场的市镇。关于办公室数量的广告必须仅指持有分公司许可证的办公室。

- ✓ 销售额/产出广告必须仅指已成交交易
- ✓ 市场地位广告必须注明构成该市场的市镇
- ✓ 办公室数量广告必须仅指获得委员会许可的分公司办公室

4.41 租赁列表转介协议内容

租赁列表转介代理与潜在租户之间的协议必须包含租户的租赁规格（如地点和租金）以及粗体声明，说明该代理仅为转介服务，不作为销售人员/经纪人行为，不保证令人满意的租赁，仅提供可用租赁的列表。

- ✓ 必须说明租户的租赁规格，如地点和租金
- ✓ 必须包含必需的粗体「仅为转介服务/无保证」声明

CHAPTER 5

Subch. H: Continuing education

5.1 执照更新的继续教育要求

持有标准执照的经纪人或销售人员如果希望更新当前执照，必须在前一个执照期间内完成委员会批准的14小时继续教育，这是更新执照的先决条件。必须在5月31日的更新截止日期前完成。该要求与两年一次的执照期限相关联。

- ✓ 在前一个执照期间内需要完成委员会批准的14小时继续教育，以更新当前标准执照
- ✓ 继续教育必须在5月31日的更新截止日期前完成
- ✓ 完成继续教育是执照更新的先决条件
- ✓ 适用于持有标准执照的经纪人和销售人员

5.2 重新激活非现行执照所需的继续教育要求

持有标准执照的经纪人或销售员若要重新激活和更新非现行执照，必须在提交重新激活申请之日前的2年期间内完成14小时的委员会批准的继续教育课程。同一课程不能同时用于满足重新激活要求和现行执照更新要求。

- ✓ 在提交重新激活申请之日前的2年期间内需要14小时的继续教育课程
- ✓ 继续教育是重新激活和更新非现行执照的前置条件
- ✓ 同一继续教育课程不能同时用于满足重新激活和现行执照更新的要求

5.3 继续教育要求的例外情况

继续教育要求不适用于某些许可证类别。互惠许可证持有人和指定专业许可证持有人即使持有标准许可证也可获得豁免。

- ✓ 互惠许可证持有人豁免继续教育要求
- ✓ 持有标准许可证的墓地经纪人、墓地销售人员、建筑商-所有者销售人员、分时度假销售人员、露营地会员销售人员和出租房源转介代理人可获得豁免
- ✓ 许可证持有人必须向委员会提供建立符合继续教育分章要求所需的信息

5.4 继续教育要求的豁免

委员会可以在标准执照持有人因疾病、紧急情况或困难而无法履行持续教育要求的情况下，豁免全部或部分继续教育要求。某些特定的困难情况符合全部或部分豁免的条件，豁免申请有提交截止日期。

- ✓ 可以因疾病、紧急情况或困难而批准豁免
- ✓ 在两年期限内6个月内最初颁发的执照获得完全困难豁免
- ✓ 在两年期限内6个月内从非流通状态重新激活的执照获得完全困难豁免
- ✓ 合格的继续教育讲师每实际课堂教学1小时可豁免1小时（同一期间内同一主题的小时数不重复计算）
- ✓ 豁免申请必须在续期年的3月31日或之前提交，除非申请人证明这样做是不切实际的

5.5 符合条件的课程和格式要求

执业人员必须以每次至少2小时的增量完成14小时的继续教育认可课程。委员会可以在提供充分通知的情况下要求在特定的两年期内完成特定主题，新执业人员必须在其第一个两年期继续教育期间完成委员会开发的14小时必修课程。

- ✓ 14小时必须通过每次至少2小时的增量在符合条件的课程中完成
- ✓ 委员会可以在提供充分通知的情况下要求在特定的两年期内在必修主题中完成全部或部分14小时
- ✓ 在继续教育要求的第一个两年期内，新执业人员必须完成委员会为新执业人员开发的14小时必修课程

5.6 可接受和不可接受的继续教育课程主题

该法规列举了25个可接受的课程主题领域，涵盖实质性房地产实践、法律、金融和伦理。它还将不可接受的课程定义为与公共利益无关的机械性办公和商业技能。

- ✓ 可接受的主题包括房地产伦理、影响房地产的法律、融资和数学、估价、物业管理、土地使用和分区、代理关系、房东-租户法律、环境和反垄断问题，以及消费者保护和披露
- ✓ 涵盖第E章子编第下的监管责任和行为标准的经纪人课程是可接受的
- ✓ 不可接受的课程包括机械性办公和商业技能，例如打字、速记、广告文案编写、文字处理、计算器/计算机操作和与公共利益无关的办公室管理

CHAPTER 6

Subch. J: Broker price opinions

6.1 必需的经纪人价格意见免责声明

每份经纪人价格意见（BPO）必须包含一份特定的免责声明，该声明应以显著方式显示，且不得进行任何更改。该声明阐明该分析并非根据《统一专业评估实践标准》（USPAP）编制，不是评估，也不能用作任何目的的评估。这将BPO与正式评估区分开来。

- ✓ BPO必须以显著方式显示规定的USPAP免责声明，且不得进行任何更改
- ✓ 该声明必须声明BPO不应被解释为评估，且不能以任何目的用作评估

6.2 经纪人价格意见的必需内容

BPO必须由准备人手动或电子方式签署，并且必须包含九项特定信息，包括预期使用者/用途的标识、对房产和房产权益的描述、价格结论的基础、假设/限制条件、准备人的现有/预期权益、生效日期、签署日期和许可证号码。

- ✓ BPO必须由准备人手动或电子方式签署
- ✓ BPO必须标识预期使用者/用途，描述房产和房产权益，并说明价格结论的基础（市场数据、成本数据或资本化）
- ✓ BPO必须披露每项假设/限制条件、准备该意见的许可证持有人的每项权益、生效日期、签署日期以及准备人和任何审查经纪人的不动产许可证号码

6.3 销售人员准备经纪人价格意见的限制

销售人员只有在经纪人价格意见生效日期前的3年内持续保持有效执业证书，并满足第35.503条规定的教育要求，才能准备经纪人价格意见。此外，销售人员准备的经纪人价格意见必须由销售人员签署，然后由其所属经纪人或指定的合伙经纪人审核并签署。

- ✓ 销售人员必须在经纪人价格意见生效日期前的3年内持续保持有效执业证书，才能准备经纪人价格意见
- ✓ 销售人员在准备经纪人价格意见前必须满足第35.503条规定的教育要求
- ✓ 销售人员准备的经纪人价格意见必须由其所属经纪人或指定的合伙经纪人审核并签署

6.4 BPO的批准使用情况

经纪人、副经纪人或销售人员只能为以下特定批准情况准备BPO：贷款人所有的房产在未成功的止赎拍卖后、首/次级抵押贷款或信用额度的修改、财产短售，或房产组合的评估或监控。

- ✓ BPO只能用于以下情况：贷款人所有（REO）房产在止赎拍卖失败后、抵押贷款或信用额度修改、短售，或房产组合的评估和监控
- ✓ BPO仅限于这些列举的批准用途

6.5 房产评估意见书(BPO)的禁止用途

房产评估意见书(BPO)不得作为为抵押贷款发放(首次/次级抵押贷款、再融资或信用额度)确定房产价值的基础。它也不得为征地、联邦/州/地方税务上诉、破产或无偿付能力诉讼、离婚或财产分割事项、任何法院诉讼或死者遗产分配而编制。

- ✓ 房产评估意见书(BPO)不得用作为抵押贷款发放、再融资或信用额度确定房产价值的基础
- ✓ 房产评估意见书(BPO)不得用于征地、税务上诉、破产/无偿付能力诉讼、离婚/财产分割、法院诉讼或死者遗产分配

6.6 BPO初始教育要求

经纪人、副经纪人或销售员未完成委员会批准的BPO准备初始教育课程，不得准备BPO。同样，经纪人或副经纪人未完成同一批准的初始教育课程，不得签署销售员准备的BPO。

- ✓ 在准备BPO之前，必须完成委员会批准的BPO初始教育课程
- ✓ 经纪人/副经纪人在签署销售员的BPO之前，必须完成批准的初始课程

6.7 BPO 继续教育要求

持证人只有在当前或紧接着的2年执照期间内完成至少3小时的委员会批准的BPO主题继续教育后，才能准备BPO。持证人必须保留所有必需BPO课程的成绩单或证书，并根据委员会要求提供副本。

- ✓ 在当前或紧接着的2年执照期间内，必须完成至少3小时的委员会批准的BPO继续教育
- ✓ 持证人必须保留BPO课程的成绩单或证书，并根据委员会要求提供副本

6.8 支付给雇用经纪人的BPO费用

任何经纪人价格意见（BPO）的费用或有价对价必须直接支付给雇用经纪人，而不是支付给销售员或关联经纪人个人。这反映了持证人通过其雇用经纪人获得报酬的一般规则。

- ✓ BPO的费用或有价对价（如有）必须直接支付给雇用经纪人

6.9 认可的BPO课程和必修主题

委员会已批准四门执业前课程以满足初始BPO教育要求：住宅地产评估、收益型地产评估、基础评估原理和基础评估程序。如果其他3小时或以上的课程涵盖评估定义（BPO、CMA、AVM）、许可/非许可用途、资格/限制和BPO准备基础知识，可满足初始或继续教育要求。

- ✓ 认可的初始课程包括住宅地产评估、收益型地产评估、基础评估原理和基础评估程序
- ✓ 替代课程必须至少3小时，并涵盖评估定义（BPO、CMA、AVM）、适用性/许可用途、资格/限制和BPO准备基础知识

CHAPTER 7

Supplement: License law – recovery fund

7.1 房地产回收基金

房地产回收基金（RELRA §§801-803）为获得针对房地产执业者的最终民事判决书的消费者提供赔偿，该判决涉及欺诈、虚假陈述或欺骗行为，但消费者无法追讨。每位新执业者在初始执业时向基金支付10美元；若基金余额低于300,000美元，委员会可在续期时向每位执业者征收最多10美元。申请人必须在判决书生效后的一年内向委员会提交申请，且每笔交易的赔偿额上限为20,000美元，不论申请人数量多少。当基金支付赔款时，该执业者的执业执照将自动被暂停，直到基金全额偿还加上年利率10%的利息后才能恢复。资料来源：RELRA §§801-803，63 P.S. §§455.801-455.803

- ✓ 基金对每笔交易的最高赔偿额为20,000美元。
- ✓ 申请人必须首先获得针对执业者的最终民事判决书，并在判决书生效后的一年内向委员会提交申请。
- ✓ 新执业者向基金支付10美元；若基金余额低于300,000美元，执业者在续期时可被征收最多10美元。
- ✓ 其行为导致基金支付赔款的执业者将自动被暂停执业，直到基金加上10%年利息全额偿还为止。

CHAPTER 8

Supplement: License law – discipline

8.1 纪律处分、民事和刑事处罚的理由

《房地产许可法》(RELRA) §604(a) 列举了委员会可以暂停、撤销或拒绝更新执照的理由，包括虚假陈述、欺诈、未披露的双重代理、资金混合、未能交付协议副本、向无执照人士支付费用、重罪定罪、歧视和违反委员会规定。根据 RELRA §305，委员会可对持证人和无执照从事无执照执业的人员每次违规处以最高 1,000 美元的民事罚款。根据 RELRA §303，无执照执业对于首次违规是简易犯罪（罚款 500 至 2,000 美元或监禁最多 3 个月，或两者兼罚），对于后续违规是三级轻罪（罚款 2,000 至 5,000 美元或监禁 1 至 2 年，或两者兼罚）。持证人在受到纪律处分前有权获得通知和听证机会，并可向联邦法院上诉。资料来源：RELRA §§303, 305, 604；63 P.S. §§455.303, 455.305, 455.604

- ✓ 委员会可对每次违规处以最高 1,000 美元的民事罚款。
- ✓ 首次无执照执业：简易犯罪，罚款 500 至 2,000 美元和/或监禁最多 3 个月。
- ✓ 后续无执照执业：三级轻罪，罚款 2,000 至 5,000 美元和/或监禁 1 至 2 年。
- ✓ 纪律处分需要通知和正式听证机会；上诉提交至联邦法院。

CHAPTER 9

Supplement: Fair housing – state law

9.1 宾夕法尼亚州人际关系法 – 受保护阶级和豁免

宾夕法尼亚州人际关系法（43 P.S. § § 951-963）禁止在房地产和商业财产的销售、出租、融资和广告中因种族、肤色、宗教信仰、祖籍、年龄、性别、民族血统、家庭状况、残疾或伤残、导盲犬或服务动物的使用或处理，以及与残疾人士的关联而进行的歧视。2023年生效的PHRC法规将性别解释为包括性倾向和性别认同，该法还涵盖年龄、祖籍和服务动物的使用，超出了联邦《公平住房法》的范围。该法豁免了业主自住二户住宅中的单位租赁和某些老年人住房；然而，持照人代表他人行动时永远不受豁免。投诉应在涉嫌行为发生后180天内向宾夕法尼亚州人际关系委员会提出，违反该法的歧视行为也是RELRA § 604(a)下的执照纪律处分根据。来源：43 P.S. § § 951-963；16 Pa. Code ch. 41

- ✓ 超出联邦法律的州保护阶级包括年龄、祖籍、导盲犬或服务动物的使用，以及（根据2023年法规）性倾向和性别认同作为性别的一部分。
- ✓ 投诉应在180天内提交至宾夕法尼亚州人际关系委员会。
- ✓ 当未使用持照人时，业主自住二户住宅对出租条款享⊠⊠豁免。
- ✓ 违反PHRA的歧视也是执照暂停或撤销的理由。

CHAPTER 10

Supplement: Landlord-tenant law

10.1 《房东与租户法》下的安全押金

1951年《房东与租户法》（68 P.S. § § 250.511a-250.512）规定，住宅安全押金限制为租赁第一年两个月租金，之后为一个月租金；五年后，即使租金上升，押金也不能增加。超过100美元的押金必须存放在州或联邦监管机构的第三方账户中（或由债券担保），第二年后租户有权获得押金利息，减去房东可保留的每年1%的管理费。租户搬离并提供书面转发地址后，房东必须在30天内退还押金并附上扣除损害赔偿的逐项清单。未能这样做的房东将失去保留任何押金的权利，并对错误扣留的金额承担双倍赔偿责任；未能提供转发地址的租户则失去获得双倍赔偿的权利。来源：68 P.S. § § 250.511a-250.512

- ✓ 最高押金：第一年为两个月租金，之后为一个月租金；五年后不得增加。
- ✓ 超过100美元的押金必须存放在第三方账户；从第三年开始应支付租户利息（房东可保留1%）。
- ✓ 房东必须在租户离开并提供转发地址后30天内退还押金并附上逐项清单。
- ✓ 错误扣留押金使房东对扣留的金额承担双倍赔偿责任。

10.2 退租通知和驱逐程序

根据《房东与租户法》(68 P.S. § 250.501)，房东在提起占有权诉讼前必须给予书面退租通知：未支付租金时10天，租赁期限届满或租赁期为一年或以下或不定期租赁的违约时15天，租赁期超过一年时30天。租户可在书面租赁中放弃通知要求。驱逐通过向地方法官提起诉讼进行，随后发出占有令；自行驱逐如更换锁具和切断公用设施不被允许。租户搬离后，遗留的个人财产根据68 P.S. § 250.505a处理，该法规给予租户10天时间回应房东通知，30天时间取回财产。来源：68 P.S. § § 250.501, 250.505a

- ✓ 退租通知：未支付租金时10天、一年或以下租赁时15天、超过一年租赁时30天。
- ✓ 退租通知可在租赁协议中放弃。
- ✓ 房东必须通过地方法官进行驱逐；自行驱逐被禁止。
- ✓ 遗弃的租户财产：租户有10天时间回应通知，30天时间取回财产。

CHAPTER 11

Supplement: Taxes and closing

11.1 宾夕法尼亚州房地产转让税

宾夕法尼亚州对转让不动产的文件征收州房地产转让税，税率为价值（对价）的1%，在契约登记时征收（72 P.S. § 8101-C及以后条款）。地方政府（市政府和学区）通常征收额外的1%税，通常总计2%，但某些地方收取更高税率，特别是费城（当地3.278%，总计4.278%）和匹兹堡（请核实当前当地税率）。买卖双方负连带责任，按习惯做法，税款在他们之间平均分配，除非买卖协议另有规定。豁免转让包括配偶间、父母与子女间、兄弟姐妹间、祖父母与孙辈间的转让，遗嘱或法定继承转让，政府机构转让，以及更正或确认性契约；当契约未声明完整对价或声称豁免时，必须提交价值陈述。来源：72 P.S. § § 8101-C至8113-C；61 Pa. Code ch. 91

- ✓ 州转让税为价值的1%；地方税通常为额外1%，典型总计2%。
- ✓ 费城总转让税为4.278%（1%州税+ 3.278%地方税）。
- ✓ 买卖双方负连带责任；通常分配方式为50/50。
- ✓ 配偶间、父母与子女间、兄弟姐妹间的转让以及遗嘱或法定继承转让豁免。

11.2 房产税评估、家庭主宅豁免和清洁与绿色计划

宾州的不动产由县进行评估，税款由县、市镇和学区通过对评估价值应用税率而征收；州税收平衡委员会为每个县发布常见水平比率，用于将市场价值转换为评估价值以及在评估上诉中使用。《纳税人救济法》（2006年第1号法案，53 Pa.C.S. § 8581及以下）允许学区和其他税收机构向自住的主要住宅所有人授予高达家庭主宅评估价值中位数50%的家庭主宅和农场豁免；所有人通常在3月1日之前向县评估员申请。《清洁与绿色计划》（第319号法案，72 P.S. § 5490.1及以下）为至少10英亩的农业、农业保留和林地（或每年产生至少2000美元农场收入）提供优惠使用价值评估；如果土地转换为不符合条件的用途，需要支付长达7年加6%利息的回扣税。未付的房产税是对该房产的留置权，可能导致根据《不动产税收出售法》进行紧急和司法税收出售。来源：53 Pa.C.S. § 8581及以下；72 P.S. § 5490.1及以下；72 P.S. § 5860.101及以下。

- ✓ 县进行房产评估；常见水平比率将评估价值与市场价值相关联。
- ✓ 家庭主宅/农场豁免仅适用于自住主要住宅，需要向县评估员申请。
- ✓ 清洁与绿色计划要求至少10英亩或每年2000美元的农场收入；转换触发长达7年的回扣税加6%利息。
- ✓ 逾期未付房产税是留置权，可能导致税收出售。

CHAPTER 12

Supplement: Condominium/HOA law

12.1 共管公寓和规划社区转售证书

根据《统一共管公寓法》(68 Pa.C.S. § 3407) 和《统一规划社区法》(68 Pa.C.S. § 5407)，转售单位的单位所有人必须在产权转让前向买方提供宣言书、章程和规则的副本，以及来自协会的转售证书，其中显示当前评估、未付费用、资本支出、准备金、待诉讼、保险覆盖范围和其他必需项目。协会必须在所有人提出请求后的10天内提供证书，可以收取合理费用;卖方对协会提供的信息中的错误不承担责任。买方可在收到证书后5天内或直到产权转让前（以先发生者为准）取消购销协议。从宣言人处购买新单位的买方必须收到公开募股说明书，并可在收到后7天内取消。来源：68 Pa.C.S. § § 3402-3407, 5402-5407

- ✓ 买方可在收到转售证书后5天内取消（或在产权转让前取消，以先发生者为准）。
- ✓ 协会必须在收到请求后10天内提供转售证书。
- ✓ 卖方对协会提供的信息中的错误不承担责任。
- ✓ 从宣言人处购买的买方会收到公开募股说明书，享有7天的取消权。

CHAPTER 13

Supplement: State disclosures

13.1 销售协议中的法定通知要求（煤炭、污水、公路通行权）

宾夕法尼亚州的多项法规要求在销售协议和契据中提供超出委员会自身规则的具体通知。煤炭通知法（1957年7月17日法案，P.L. 984；52 P.S. § 1551 et seq.）要求对于煤炭权或表层支持权可能已被分离的土地的协议和契据必须载有明显通知，表明该文件可能不包含或保证针对地面沉陷的保护权，且买方必须签署单独的确认书。污水设施法（35 P.S. § 750.7a）要求对于没有可用社区污水系统的地块的任何销售协议都必须声明该事实，以及买方必须获得个别地块污水系统的许可证，或披露尚未完成任何许可证或场地测试。州公路法（36 P.S. § 670-420）要求与州公路相邻的房产销售协议必须通知买方，通行需要来自宾州交通部的公路占用许可证。来源：52 P.S. § 1551 et seq.；35 P.S. § 750.7a；36 P.S. § 670-420

- ✓ 煤炭通知必须出现在表层支持可能被分离的协议和契据中，并附有买方签署的确认书。
- ✓ 缺乏社区污水的地块协议必须声明需要个别地块污水许可证（537法案）。
- ✓ 与州公路相邻的房产在销售协议中需要公路占用许可证通知。
- ✓ 未能包含所需通知可能给买方提供撤销协议的理由。

CHAPTER 14

Supplement: License law – commission

14.1 州房地产委员会 – 组成和权力

州房地产委员会由RELRA §201-202创建，隶属于州政府下属的专业和职业事务局，由11名成员组成：专业和职业事务专员、消费者保护局局长（或其指定代理人）、三名公众成员、五名获得执业执照并至少连续从事房地产经纪人工作10年以上的成员，以及一名持证的墓园经纪人（需验证组成）。成员由州长任命，经参议院同意，任期为5年。委员会负责管理该法案、制定法规（49 Pa. Code第35章）、批准教育、颁发和更新执照、调查投诉、举行听证会、实施纪律处分和民事处罚，并可发布咨询意见。来源：RELRA §§201-202, 404; 63 P.S. §§455.201-455.202

- ✓ 委员会由11名成员组成，由州长任命，经参议院同意，任期为5年。
- ✓ 经纪人成员必须具有至少10年的有效执业经验。
- ✓ 委员会在州政府专业和职业事务局下运作。
- ✓ 其权力包括制定规则、颁发执照、调查、举行听证会、实施纪律处分和民事处罚。

CHAPTER 15

Supplement: Financing and foreclosure

15.1 抵押权止赎、第6法案/第91法案通知及止赎后无赎回权

宾夕法尼亚州是留置权理论州，抵押权通过普通法庭诉讼后的警长拍卖进行司法止赎。根据《贷款利息保护法》(第6法案,41 P.S. § 403)，贷款人必须向住宅抵押债务人提供至少30天的书面止赎意向通知，债务人可以在警长拍卖前1小时之前的任何时间通过支付全部欠款和费用来补救违约(41 P.S. § 404);第6法案适用于低于或等于指数基准金额的住宅抵押(验证当前金额)。《房主紧急抵押援助计划》(第91法案,35 P.S. § 1680.402c)要求进一步通知,给予业主33天与消费者信用咨询机构会面并申请州援助的时间。抵押权司法止赎警长拍卖后不存在法定赎回权;不足额判决由《不足额判决法》管辖，要求贷款人在6个月内提交公平价值确定请愿。来源:41 P.S. § § 403-404; 35 P.S. § 1680.402c; 42 Pa.C.S. § 8103

- ✓ 止赎为司法程序，以警长拍卖结束；宾夕法尼亚州是留置权理论州。
- ✓ 第6法案要求对住宅抵押提供30天的止赎意向通知，允许在拍卖前1小时补救。
- ✓ 第91法案通知给予业主33天寻求HEMAP援助的时间。
- ✓ 警长拍卖后不存在法定赎回权；不足额索赔必须在6个月内提交。

CHAPTER 16

Supplement: License law – compensation

16.1 报酬仅通过聘用经纪人流动；禁止向无证人士支付费用

根据RELRA第604(a)条，经纪人向持证人的聘用经纪人以外的任何人支付或持证人接受任何佣金、费用或其他有价代价，以及持证人向任何未在该法下获得许可的人支付佣金或转介费，均属违纪理由。销售员或副经纪人只能由其获得许可的记录经纪人支付报酬，不得直接从买方、卖方、贷款人、产权公司或其他经纪人处获得报酬。宾夕法尼亚州经纪人可向在其他州获得许可的经纪人支付转介费或与其分享佣金，以换取该经纪人参与的交易。禁止向无证人士支付介绍费或赠送礼物以介绍买方、卖方或租户，持证人不得在没有书面协议的情况下追讨或收取报酬（参见现有书面协议要点）。来源：RELRA第604(a)条；63 P.S.第455.604(a)条

- ✓ 销售员只能接受其聘用的记录经纪人的报酬。
- ✓ 向无证人士支付佣金或转介费属于违纪理由。
- ✓ 经纪人可以与在其他州获得许可的经纪人分享佣金。
- ✓ 禁止客户、贷款人或其他经纪人直接向销售员支付费用。