Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Virginia Real Estate Salesperson License Exam

Virginia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
179	21	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 • 179 knowledge points • 21 chapters

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

Contents

01 Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for lic… 1

02 Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, volu… 6

03 Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120) 12

04 Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135) 16

05 Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, recor… 20

06 Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15) 25

07 Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or tra… 29

08 Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, bo… 34

09 Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and managemen… 38

10 Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 t… 42

11 Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsi… 46

12 Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410) 51

13 Supplement: Property Condition Disclosures 55

14 Supplement: Landlord-Tenant Law 56

15 Supplement: Fair Housing 57

16 Supplement: Transfer Taxes and Recording 58

17 Supplement: Condominium and HOA Law 59

18 Supplement: Closing Practice 60

19 Supplement: Foreclosure 61

Contents (cont.)

20 Supplement: Property Tax 62

21 Supplement: New Construction 63

CHAPTER 1

Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for licensure (54.

1.1 房地产经纪人的定义

房地产经纪人是指任何个人或商业实体（合伙企业、协会、公司或有限责任公司），为获得报酬或有价代价而从事特定房地产行为的人或机构。这包括代他人销售或提供销售、购买或提供购买、协商购买、销售或交换房地产（包括共有产权单位、合作社权益和分时所有权，即使被视为证券），或为他人租赁或出租房地产或改良房地产。

- ✓ 经纪人必须「为获得报酬或有价代价」而行动才能符合定义
- ✓ 经纪人可以是个人或商业实体（合伙企业、协会、公司或有限责任公司）
- ✓ 经纪人活动包括为他人进行房地产的销售、购买、交换、租赁和出租

1.2 房地产销售员的定义

房地产销售员是指任何个人或商业实体，为了获得报酬或有价对价，直接或间接受聘于房地产经纪人，或作为独立承包商与房地产经纪人相关联，从事销售、购买、协商或租赁房地产或改建物业的工作。

- ✓ 销售员必须与经纪人相关联（作为员工或独立承包商）才能从事房地产活动
- ✓ 销售员为了获得报酬或有价对价而行动
- ✓ 销售员的活动反映经纪人的活动，但必须在经纪人的监督下进行

1.3 房地产章节的豁免

某些人员和行为不受执业执照要求的约束，包括管理自己房产的业主/出租人、为最终履行无偿行动的事实律师、执行其法律职责的律师、法院任命的人员（破产管理人、受托人、遗产执行人）、信托/契据/遗嘱下的受托人、某些出租住房管理公司、收到转介费的现有租户、获得许可的拍卖师（竞价期限不超过48小时）以及协助商业房地产交易的州外执业人员。

- ✓ 处理自己房产的业主或出租人不需要获得执业执照
- ✓ 执行其法律职责的律师不受管制
- ✓ 在公开拍卖中出售房地产的拍卖师必须将竞价时间限制在不超过48小时，不能声称获得授权出售房地产
- ✓ 州外执业人员可协助弗吉尼亚州商业房地产交易，由弗吉尼亚州经纪人支付报酬，但不能以其他方式作为经纪人或房地产代理人行动

1.4 房地产委员会组成

房地产委员会由九名成员组成：七名在任命前已持续获得房地产经纪人或销售人员执照至少五年的成员，以及两名公民成员。委员会成员任期为四年。委员会从其成员中选举主席，并采用印章以验证诉讼程序。

- ✓ 委员会有九名成员：七名持证专业人士和两名公民成员
- ✓ 专业成员在任命前必须持证至少五年
- ✓ 委员会成员任期为四年
- ✓ 委员会从其成员中选举自己的主席

1.5 初级房地产经纪人执照的教育要求

申请初级房地产经纪人执照的每位申请人必须至少拥有高中文凭或同等学历，并必须完成一门包含至少四个学期学分（不少于60小时）的房地产原理课程，该课程须由经认证或批准的机构提供课堂、函授或远程学习教学。

- ✓ 房地产经纪人申请人必须至少拥有高中文凭或同等学历
- ✓ 房地产经纪人申请人必须完成至少60小时（4学期学分）的房地产原理课程

1.6 初始经纪人执照的教育要求

申请初始经纪人执照的每位申请人必须至少持有高中文凭或其同等学历，并必须完成至少12个学期的不动产课程学时，这些课程可以是课堂教学、函授或远程学习形式，且必须来自获得认证或批准的机构。

- ✓ 经纪人申请人必须至少持有高中文凭或其同等学历
- ✓ 经纪人申请人必须完成至少12个学期的不动产课程学时

1.7 新销售人员的执照后教育要求

委员会要求所有房地产销售人员在获得执照后的第一年内完成至少30小时的执照后教育课程。未在执照颁发月份的最后一天起一年内完成此课程，将导致执照被置于非活跃状态，直到课程完成为止。对于新执照持有人，执照后教育可替代继续教育要求。

- ✓ 新销售人员必须在获得执照后一年内完成30小时的执照后课程
- ✓ 未能完成此课程会导致执照被置于非活跃状态，直到课程完成
- ✓ 执照后教育替代新执照持有人的继续教育要求
- ✓ 课程涵盖合同撰写、定金、挂牌/租赁、代理、洪水危险区域、协会法律和房东-租户法律等主题

1.8 房地产团队的定义

房地产团队是指两个或两个以上的个人组成的团体，其中至少有一人是持证销售人员或经纪人，他们在同一房地产经纪公司内作为一个整体共同工作，向公众表示他们作为一个整体共同工作，并以虚构的名义自称。

- ✓ 房地产团队必须至少包括一名持证销售人员或经纪人
- ✓ 必须满足三个条件：在同一公司内作为一个整体工作、向公众表示为一个整体、使用虚构的名义
- ✓ 所有团队成员必须在同一房地产经纪公司内运营

1.9 监督经纪人的定义

监督经纪人是由主要经纪人指定的房地产经纪人，负责监督分支机构或房地产团队中的副经纪人和销售人员提供的房地产经纪服务。

- ✓ 监督经纪人由主要经纪人指定
- ✓ 监督适用于分支机构或房地产团队中的副经纪人和销售人员

1.10 执业人员准备房地产合同

任何执业人员可以为房地产的销售、购买、期权、交换或租赁准备书面合同，条件是该准备工作与执业人员参与的交易有附带关系，且执业人员不对合同准备收取单独费用。执业人员也可以协助当事人获得文件翻译，但不能对此协助或转介收取费用。

- ✓ 合同准备必须与执业人员参与的交易有附带关系
- ✓ 执业人员不能对准备合同收取单独费用
- ✓ 协助翻译的执业人员不能收取费用，也不对翻译不准确负责

1.11 房产管理中的免执照工资员工

代表业主受雇于持证经纪人的工资员工在不需要执照的情况下可从事有限的租赁活动，前提是这些活动仅限于展示住宅单位（如在场所内受雇）、提供事实性租赁信息、接受申请以及接受保证金和租金。此类员工不得协商保证金/租金金额或租赁协议。

- ✓ 工资员工的活动严格限于四项允许的行为
- ✓ 员工不得协商保证金或租金金额，也不得协商租赁协议
- ✓ 保证金和租金必须支付给业主或由业主雇用的经纪人

1.12 持证人尽管获得豁免仍需遵守规定

委员会许可证持有人必须遵守委员会的规定，即使该持证人根据附表A的规定本应免除许可要求。但这并不要求一个人在其他情况下免除时必须获得许可。

- ✓ 持证人在从事其他免除活动时必须遵守委员会规定
- ✓ 获得许可证并不消除可用的许可豁免

1.13 房地产委员会的一般权力

委员会可以采取一切必要和便宜的措施来实施本章，并可以颁布必要的规章。它建立最低教育要求，制定课程质量标准，可以界定无执照助手的允许活动，并可以将纪律案件提交审议，延期裁定，并根据条款和条件驳回诉讼。

- ✓ 委员会可以颁布实施本章所必需的规章
- ✓ 委员会可以为无执照人员的允许活动制定标准
- ✓ 委员会可以在纪律案件中延期裁定，并根据既定的条款和条件驳回该案件

1.14 继续教育时间及远程学习验证

每位申请作为执业销售员或经纪人重新取得执照的申请人必须在每次续期或重新激活前完成继续教育要求；这也适用于申请激活状态的非执业执照持有人。现役军人可在退役后六个月内完成继续教育。对于远程学习，委员会制定测试程序并要求公证宣誓书，但不能要求教室课程进行测试。

- ✓ 继续教育必须在每次执业执照续期或重新激活前完成
- ✓ 现役军人可在退役后六个月内完成继续教育
- ✓ 远程学习课程需要测试和公证宣誓书；教室课程不能被要求进行测试

1.15 律师转介赔偿限制

将客户转介给持证人的执业律师无权从挂牌公司或共同信息来源公司向合作经纪人提供的赔偿中获得报酬，除非该律师也获得房地产经纪人或销售员执照。

- ✓ 律师不得因转介而获得合作经纪人赔偿，除非也获得经纪人或销售员执照
- ✓ 来自挂牌公司的转介赔偿仅限于持证人

1.16 委员会豁免教育/经验要求的权限

当发现具有同等教育或经验时，委员会可以豁免教育或经验要求。在1975年7月1日之前获得执照且持续获得执照的人员无需满足增加的教育要求，但之前的销售人员执照不能使人员豁免经纪人教育要求。非学院性机构不能授予学院性学期时数。

- ✓ 如果证明具有同等教育或经验，委员会可以豁免要求
- ✓ 在1975年7月1日之前持续获得执照的销售人员仍必须满足成为经纪人的教育要求
- ✓ 非学院性机构不能授予学院性学期时数作为学术学分

1.17 房地产教育提供商监管

委员会可以监管提供房地产课程的学校（由其他州机构监管的学校除外），包括讲师资格、课程批准和财务责任证明。委员会的规定必须包括处理继续教育申请的程序，在收到申请后10个日历日内确认收据，并在75个日历日内提供批准或驳回通知。

- ✓ 委员会可以监管提供房地产课程的学校，包括讲师资格和课程批准
- ✓ 继续教育课程申请必须在收到后10个日历日内确认收据
- ✓ 委员会必须在75个日历日内通知申请人批准或驳回决定

CHAPTER 2

Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, voluntary co

2.1 不活跃执照持有人的重新激活教育

超过三年不活跃的销售员或经纪人必须满足补救教育要求以及重新激活时生效的教育要求。如果在不活跃期间，持有人从事保留房地产知识的职业，或者是驻扎在弗吉尼亚州外并保持在该领域最新的军人/配偶，委员会可以豁免这些要求。在参加州考试前需要提供身份证明。

- ✓ 超过三年的不活跃状态触发补救教育要求
- ✓ 重新激活的申请人必须满足重新激活时生效的教育要求
- ✓ 为从事房地产相关职业或驻扎在弗吉尼亚州外并保持最新状态的军人分配提供豁免
- ✓ 参加州考试前需要提供身份证明

2.2 房地产公司和商业实体执照要求

除了独资经营企业外，任何商业实体在没有公司执照的情况下不得作为房地产公司运营，该执照可以以虚构名义颁发。每一位积极参与的管理成员/高管/合伙人/关联方必须持有经纪人执照，每一位销售人员雇员/承包商必须获得执照。经纪人可以运营其拥有的独资企业而无需进一步的执照，但不能以虚构名义运营。非经纪人所有的独资企业必须获得执照。

- ✓ 商业实体（独资经营企业除外）需要公司执照，可以以虚构名义获得
- ✓ 每一位积极参与的所有者/高管/合伙人必须持有经纪人执照
- ✓ 经纪人可以运营其拥有的独资企业而无需进一步的执照，但不能以虚构名义运营
- ✓ 非经纪人所有的独资企业必须获得执照

2.3 经纪人、销售人员和业务实体销售人员执照

未持有经纪人执照的个人不得以经纪人身份行动，且经纪人可以为另一经纪人充当销售人员。未持有销售人员执照的个人不得以销售人员身份行动。业务实体只有持有单独的业务实体销售人员执照才能充当销售人员，该执照要求每位活跃参与的所有者/高管必须持有销售人员或经纪人执照。

- ✓ 个人需要经纪人或销售人员执照才能担任这些职位
- ✓ 持证经纪人可以为另一经纪人充当销售人员
- ✓ 业务实体销售人员需要单独的执照，所有活跃所有者/高管必须获得许可

2.4 房地产团队与分支机构

作为房地产团队运营的经纪人/销售人员群体必须首先获得商业实体销售人员执照；该团队可以雇用无证助理。如果主要经纪人在弗吉尼亚州维持多个营业地点，每个地点都需要分支机构执照，并且必须在分支机构场所保存一份副本。

- ✓ 房地产团队在开始运营前必须获得商业实体销售人员执照
- ✓ 每个额外的营业地点都需要分支机构执照，并在该地点保存一份副本

2.5 经纪人持有的第三方托管资金保护

任何持证人或经纪人不得挪用或滥用第三方托管或持有的资金。当委员会认为持证人无法充分保护相关当事人的利益时，可以向具有衡平权的法院申请，该法院可以禁止相关活动、保护和支付资金，以及任命接管人。接管人费用由持证人支付，或如果持证人无力支付，则由交易恢复基金或委员会基金支付；如果持证人被认定无过错，则由委员会支付。

- ✓ 持证人不得挪用或滥用第三方托管或持有的资金
- ✓ 委员会可以向衡平法院申请以保护资金并任命接管人
- ✓ 接管人费用由持证人支付，或如果持证人无力支付或被认定无过错，则由委员会/恢复基金支付

2.6 租金、保证金和申请押金的存放时间

持照人为房东客户收取的租金必须在收到后的第五个营业银行日结束前存入第三方保管账户，除非双方书面协议另有约定。保证金遵循相同的第五个营业银行日规则。申请押金必须在房东批准出租申请后的第五个营业银行日结束前存入第三方保管账户。资金在第三方保管账户中保管，直到根据租赁协议、管理协议或法规规定进行支付。

- ✓ 租金和保证金必须在收到后的第五个营业银行日结束前存入第三方保管账户
- ✓ 申请押金必须在房东批准出租申请后的第五个营业银行日结束前存入第三方保管账户
- ✓ 资金在第三方保管账户中保管，直到正确支付

2.7 购买交易中的定金托管

合同批准后，主要经纪人/监督经纪人或其代理人收到的定金必须在批准后的第五个营业银行日之前存入托管账户，除非委托人在书面上另有约定，并且必须保留在托管中，直到交易完成或终止。

- ✓ 定金在批准后第五个营业银行日之前存入托管
- ✓ 资金保持在托管中，直到交易完成或终止

2.8 争议定金返还

如果交易未成交，经纪人应将资金保管在托管账户中，直到满足以下任一条件：（i）所有当事人书面同意；（ii）法院下达返还令；（iii）资金被交存法院；或（iv）经纪人根据合同明确条款向有权方返还资金。经纪人可发送书面通知，表明在收到通知后15个日历日内如无书面异议，资金将被返还。遵守本条款的经纪人对各方免责。

- ✓ 经纪人保管争议定金，直到获得书面协议、法院命令、资金交存法院，或根据合同明确条款返还
- ✓ 经纪人可在发送通知后15个日历日内未收到书面异议的情况下返还资金
- ✓ 遵守本条款的经纪人对各方免除法律责任

2.9 监督经纪人的职责

每个营业地点、分支机构和房地产团队都必须由监督经纪人监督，该经纪人对指派的经纪关联人和销售人员提供的经纪服务进行合理充分的监督。经纪人可以指定另一名经纪人协助，但仍保持责任。合理充分的监督包括可随时审查/批准文件、确保有关托管、公平住房、广告、合同、无证助理、代理关系和披露的书面政策，以及保持三年内的必需记录。

- ✓ 每个办公室、分支机构和团队必须有进行合理充分监督的监督经纪人
- ✓ 向另一名经纪人的委托不会解除监督经纪人的责任
- ✓ 监督经纪人必须确保有关托管、公平住房、广告、合同和披露的书面政策
- ✓ 必需的记录必须保存三年，并根据委员会要求提供

2.10 继续教育学分结转和豁免

委员会必须建立程序，允许持证人将在当前执照期间完成的继续教育（CE）学分结转到下一个续期期间。委员会也可以在认证疾病或证明存在不当困难的情况下，授予豁免或减少/豁免所需的CE时数。

- ✓ 委员会必须建立程序，将当前期间完成的CE学分从当前期间结转到下一个续期期间
- ✓ 委员会可以在认证疾病或证明存在不当困难的情况下，豁免或减少所需的CE时数

2.11 住宅房产披露声明表格

房地产委员会必须根据弗吉尼亚州住宅房产披露法，在其网站上制定和维护住宅房产披露声明表格，以及一份由各方签署的单页确认表格，确认购买者已收到委员会网站上列出的披露信息。

- ✓ 委员会在其网站上维护住宅房产披露声明表格
- ✓ 委员会维护一份由各方签署的单页确认表格，确认买方已获知披露信息

2.12 针对无证经营活动的停止令

委员会可以对任何以经纪人或销售人员身份从事无证活动的人发布停止令。该令自发布之日起生效，除非该人在21天内根据《行政程序法》提出上诉，否则该令将变为最终决定。继续从事无证活动可能被转交执法部门，委员会可以对每笔交易处以最高1,000美元的民事罚款（或所收报酬中较大者），罚款支付给文学基金。

- ✓ 停止令自发布之日起生效；必须在21天内提出上诉，否则变为最终决定
- ✓ 民事罚款最高为每笔交易1,000美元或所收报酬中较大者
- ✓ 征收的罚款在支付委员会行政费用后进入文学基金

2.13 公司/独资企业更新执照的审计认证

在更新公司或独资企业执照时，主要经纪人或监督经纪人必须认证该公司的运营、政策和程序已进行审计，以确保符合该章节和委员会规定。审计必须在每个执照期限内至少进行一次，已签署的完整审计表格必须保存在场所内，并在委员会要求时出示。

- ✓ 主要经纪人或监督经纪人必须在每次公司/独资企业执照更新时认证合规审计
- ✓ 每个执照期限内至少进行一次审计
- ✓ 已签署的审计表格保存在场所内，供委员会检查时出示

2.14 单一行为构成房地产经纪人或销售员

代表他人为获取报酬而进行的任何单一行为，包括买卖、交换、出租或租赁房地产——除54.1-2103条款规定的例外情况外——均使该人士或实体成为受许可证管辖的房地产经纪人或销售员。

- ✓ 代表他人为获取报酬的单一行为会触发房地产经纪人/销售员身份
- ✓ 54.1-2103条款中的例外情况适用

2.15 托管资金与不动产抵押权实现

如果经纪人为被抵押权实现的房产所有人持有托管资金，经纪人可根据 16.1-77 条款提起第三方利益诉讼。在具有购买合同的单户住宅抵押权实现的情况下，抵押权实现终止合同，执业人可向未违约的购买人返还定金，无需进一步征求同意或发出通知。管理代理人可继续收取租金，并必须在收到租金后的第五个工作银行日之前将其存入托管账户。

- ✓ 为被抵押权实现房产持有托管资金的经纪人可根据 16.1-77 条款提起第三方利益诉讼
- ✓ 抵押权实现终止购买合同；定金可向未违约的购买人返还，无需进一步同意
- ✓ 管理代理人必须在收到租金后的第五个工作银行日之前将所收租金存入托管账户

2.16 止赎对租户和物业管理的影响

单户家族住宅在租户占用情况下被止赎时，作为主要住宅购买该房产的继承人必须给予租户至少90天的书面腾房通知；为其他目的购买该房产的继承人则受现有租赁协议约束。止赎将现有的书面物业管理协议转换为继承地主与物业管理人员之间的按月租赁协议，双方均可在30天书面通知后终止该协议。

- ✓ 作为主要住宅购买该房产的继承人必须给予租户至少90天的书面腾房通知
- ✓ 为其他目的购买该房产的继承人受现有租赁协议约束
- ✓ 止赎将物业管理协议转换为按月租赁，双方均可在30天书面通知后终止

2.17 管理代理人终止与豁免权

除了止赎情况外，管理代理人终止物业管理协议时，可以在向每位租户提供书面通知的情况下，在未经同意的情况下将托管资金转移给业主客户。在止赎情况下，持证人不得将资金转移给被止赎的业主客户。符合这些规定的管理代理人在没有重大过失或故意不当行为的情况下，可获得责任豁免权。

- ✓ 管理代理人在终止时可以向业主转移托管资金，并向每位租户提供书面通知，止赎情况除外
- ✓ 不得将资金转移给其物业已被止赎的业主客户
- ✓ 符合要求的管理代理人可获得豁免权，但重大过失或故意不当行为除外

2.18 经纪人的死亡或丧失行为能力

独资经营中的唯一经纪人或公司中唯一持证经纪人死亡或丧失行为能力时，委员会批准在180天内终止业务。权限按以下优先顺序分配：(1) 符合资格的个人代理人，(2) 根据本条款签署授权委托书的代理人，(3) 遗嘱中指定的遗产执行人，(4) 成年家庭成员，(5) 员工/独立承包商。如果以上均不合适，委员会可以任命其他合适人士在180天内清理业务。

- ✓ 唯一经纪人死亡或丧失行为能力后，业务可在180天内进行终止
- ✓ 权限按法定优先顺序执行：个人代理人、授权委托代理人、遗产执行人、家庭成员、员工
- ✓ 如无合适人选，委员会可任命其他合适人士进行清理

2.19 监督经纪人距离及更新职责

如果监督经纪人的住所距有执照人员定期从事业务的分支办公室超过50英里，则必须在董事会表格上按季度认证合规情况。作为分支办公室执照更新的条件，监督经纪人必须向董事会提供与分支机构关联的每个执照人员的姓名和执照号码。

- ✓ 距分支办公室超过50英里的监督经纪人必须按季度认证合规情况
- ✓ 分支办公室更新需要提供关联执照人员的姓名和执照号码

2.20 居住经纪人营业地点

每位居住房地产经纪人必须在弗吉尼亚州联邦内维持营业地点。

- ✓ 居住经纪人必须在弗吉尼亚州维持营业地点

2.21 非居民同意诉讼和送达程序

每位非居民申请人必须提交不可撤销的同意书，允许在适当的弗吉尼亚州法院对其提起诉讼，该法院为案件产生地或原告居住地，送达由DPOR主任接收，其效力与亲自送达相同。主任接收诉讼程序，并立即通过挂号邮件将副本转发至被许可人最后已知地址的主办公室。

- ✓ 非居民申请人必须向DPOR主任提交不可撤销的诉讼程序送达同意书
- ✓ 向主任送达在弗吉尼亚州的约束力等同于亲自送达
- ✓ 主任通过挂号邮件将诉讼程序转发至被许可人最后已知地址的主办公室

CHAPTER 3

Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120)

3.1 弗吉尼亚房地产交易追偿法关键定义

弗吉尼亚房地产交易追偿法使用特定的定义术语。「监管人」是指由房地产委员会作为经纪人或销售人员持证的任何个人或实体。「申请人」是指对监管人拥有未满足的判决书且已提交经核实申请的个人。「不当或不诚实行为」仅限于非法或欺诈性地夺取或挪用金钱、财产或价值，或重大虚假陈述或欺骗。「经核实申请」是指已完成的委员会申请表，在公证人面前公证，附带所有必需的辅助文件，由该部门妥当收取。

- ✓ 「监管人」是指由房地产委员会作为经纪人或销售人员持证的个人、合伙企业、协会、公司、机构、公司或实体
- ✓ 「不当或不诚实行为」仅包括非法或欺诈性地夺取或挪用金钱、财产或价值，或重大虚假陈述或欺骗
- ✓ 经核实申请必须在公证人面前进行证明，并附带所有必需的辅助文件
- ✓ 驳回令不被视为基金目的的判决书

3.2 基金评估和最低余额

每位初始监管人在获得许可证时被评估20美元，专门分配给该基金。该基金的最低余额为400,000美元。如果余额低于最低限额且利息收入不足，委员会对每位监管人进行评估以恢复最低限额，但在任何两年许可证期间内，任何监管人被评估的金额不得超过20美元。当基金在财政年度末超过200万美元时，超额部分转入弗吉尼亚住房信托基金。

- ✓ 每位初始监管人在获得许可证时被评估20美元，分配给该基金
- ✓ 该基金的最低余额为400,000美元
- ✓ 在任何两年许可证期间内（于偶数年的6月30日到期），任何监管人被评估的总金额不得超过20美元
- ✓ 基金余额在财政年度末超过200万美元的部分转入弗吉尼亚住房信托基金
- ✓ 在支付未清评估款之前，任何许可证都不得续期或重新颁发

3.3 从基金中收回的资格

申请人可在对被监管人提出的不当或不诚实行为获得最终判决后从基金中获得赔偿，该行为发生在被监管人以经纪人或销售人员身份行动时（而非以主本人或自己账户名义）。某些人被排除在外：被监管人、被监管人的个人代表、被针对判决的被监管人的配偶/子女（或其代表）、以及从事房地产贷款/金融机构或从事房地产建设/开发的人。

- ✓ 收回需要对被监管人的不当或不诚实行为获得最终判决
- ✓ 该行为必须发生在被监管人以经纪人或销售人员身份行动时，而非以主本人或自己账户名义
- ✓ 申请人不能是被监管人、被监管人的个人代表或被监管人的配偶/子女
- ✓ 申请人不能是从事贷款/金融业务的机构或从事房地产建设/开发的人

3.4 索赔条件和提交截止期限

提交前，申请人必须通过挂号邮件向委员会送达投诉书副本，向委员会提供后续诉讼文件，进行（或合理尝试）债务人质证以查找资产，并采取所有法律可用行动来处置任何披露的资产。经过核实的索赔必须在不存在上诉权的最终判决生效后12个月内向主任提交。如果债务人申请了破产，申请人必须先向破产法院提交，并在破产释放或驳回后12个月内向委员会提交。

- ✓ 经过核实的索赔必须在不存在上诉权的最终判决生效后12个月内提交
- ✓ 申请人必须通过挂号邮件（或同等方式）向委员会送达投诉书副本
- ✓ 申请人必须进行或尝试债务人质证，并在提交前追偿可用资产
- ✓ 如果债务人申请了破产，索赔必须在破产释放或驳回后12个月内向委员会提交

3.5 基金赔偿限额

从基金中的赔偿受法定上限限制。对于单一交易，针对一个受监管人的所有索赔总额限制为50,000美元，任何一个索赔人对单一交易的最高赔偿为20,000美元（无论未支付判决书金额如何）。在两年许可期内进行的多项交易中，针对一个受监管人的索赔总额限制为100,000美元。利息和惩罚性赔偿金被排除在可赔偿金额之外，但诉讼费用和律师费可能包括在内。

- ✓ 针对单一交易中一个受监管人的索赔总额限制为50,000美元
- ✓ 任何一个索赔人对单一交易的最高索赔限制为20,000美元
- ✓ 两年许可期内针对一个受监管人进行多项交易的索赔总额限制为100,000美元
- ✓ 利息和惩罚性赔偿金被排除；诉讼费用和律师费可能包括在内
- ✓ 超额索赔按索赔人未支付判决书金额的比例在索赔人之间分配

3.6 付款、转让和许可证撤销

按照委员会指示，董事在申请人将其对违规人的权利转让给委员会且以基金满足的范围内，从基金中向申请人支付。支付后，委员会立即撤销导致基金支付的违规人的许可证。该违规人在全额偿还基金加上自支付之日起按判决利率计算的利息后，方可申请新的经纪人/销售人员许可证。基金支付不放弃或限制委员会的单独纪律权限。

- ✓ 申请人必须将其对违规人的权利在基金满足的范围内转让给委员会
- ✓ 委员会立即撤销导致基金支付的违规人的许可证
- ✓ 违规人必须在全额偿还基金加上自支付之日起按判决利率计算的利息后，才能重新申请许可证
- ✓ 基金支付不限制委员会采取纪律处分行动的权限

3.7 未支付评估费用的执照暂停

如果执业人员未在邮寄通知后45天内缴付所需评估费用，主任将以第一类邮件方式将第二份通知寄至记录中最新的地址。如果在第二份通知后30天内未收到任何付款，执照将自动暂停，仅在主任实际收到逾期评估费用时才能恢复。

- ✓ 评估费用应在邮寄通知后45天内支付
- ✓ 如果未在45天内收到付款，则邮寄第二份通知
- ✓ 如果在第二份通知后30天内未收到付款，执照自动暂停
- ✓ 执照仅在主任实际收到逾期评估费用时才能恢复

3.8 委员会处理与沉默判决

部门迅速审议经过验证的索赔；如果提出初步证明，被规管人将收到通知，提供根据《行政程序法》进行的非正式事实认定会议。如果被规管人在30天内（邮寄情况下加3天）未提出会议申请，索赔将提交委员会并建议支付。仅因判决书缺乏具体的不当行为/欺诈行为认定而拒绝申请人恢复权利是不合理的；当判决书沉默时，委员会可根据经过验证的索赔中的实质性证据来确定此类行为。

- ✓ 被规管人有30天时间（邮寄情况下加3天）申请非正式事实认定会议
- ✓ 仅因判决缺乏具体的不当行为/欺诈行为认定而拒绝申请人恢复权利是不合理的
- ✓ 当判决书沉默时，委员会可根据经过验证的索赔中的实质性证据来确定不当行为/欺诈行为
- ✓ 委员会的认定构成「案件决定」，受《行政程序法》下司法审查的约束

3.9 资金不足和非排除条款

如果基金资金不足以支付索赔，则一旦资金充足，索赔人将按照其索赔提交的顺序获得赔付。如果预期会有其他相关索赔，董事会可以扣留付款长达一年。如果索赔人在其他方面有权获得赔偿，索赔人未能遵守某些诉讼程序规定（诉状送达、54.1-2114 B 1和2项下的后续答辩状以及54.1-2117项下的董事会参与）并不会影响其获得赔偿的权利。

- ✓ 资金充足后，索赔按提交顺序获得赔付
- ✓ 如果预期会有其他相关索赔，董事会可以扣留付款长达一年
- ✓ 如果索赔人在其他方面有权获得赔偿，未能送达诉状或提供答辩状不会影响其获得赔偿的权利

3.10 委员会调查和参与权

在接收针对受规管人的诉讼通知后，根据§54.1-306，部门可进行自身调查。收到诉状后，委员会、主任或授权代表有权请求法院准许其在针对受规管人的诉讼中进行干预。

- ✓ 在接收针对受规管人的诉讼通知后，部门可进行自身调查
- ✓ 在收到诉状后，委员会可请求法院准许其在诉讼程序中进行干预

CHAPTER 4

Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135)

4.1 经纪关系中的关键定义

第54.1-2130条款定义了整个经纪关系条款中使用的核心术语。「代理」是指持证人按照明确授权在商业或住宅交易中代表或为某人行事的任何关系。「客户」是指已订立经纪关系的人，而「第三方」是指未订立经纪关系但持证人为其执行例行行为的人。在法律上推定，除非订立经纪关系，否则某人是第三方而非客户。「经纪关系」是指客户与被委任以获得卖方、买方、期权、租户或房东的持证人之间的契约关系。

- ✓ 「客户」已订立经纪关系；「第三方」未订立
- ✓ 除非订立经纪关系，否则某人推定为第三方而非客户
- ✓ 「例行行为」是不涉及酌量权或持证人自身判断的常规行为
- ✓ 在住宅交易中从事代理关系的持证人必须以标准代理或有限服务代理的身份代表客户

4.2 标准经纪人与有限服务经纪人

「标准经纪人」在住宅交易中代理或代表客户，具有本条款规定的所有义务以及任何额外协议的义务。「有限服务经纪人」根据经纪协议行事，该协议规定经纪人不会履行§§ 54.1-2131至54.1-2134第A 2小节中的一项或多项义务。有限服务经纪人仍必须提供所有必需的联邦/州/地方披露，并必须以书面形式披露：(i)客户在《弗吉尼亚住宅房产披露法》下的权利；(ii)如出售公寓，则需披露公寓转售证书义务；以及(iii)如根据《业主协会法》出售房产，则需披露业主协会披露包义务。

- ✓ 标准经纪人具有所有法定义务加上任何额外协议的义务
- ✓ 有限服务经纪人可以省略第A 2小节中的一项或多项义务，但必须在经纪协议中说明
- ✓ 有限服务经纪人必须仍然提供所有必需的披露，并以书面形式披露客户在《住宅房产披露法》、公寓转售和业主协会披露包义务下的权利

4.3 双重代理/代表与指定代理/代表

「双重代理」或「双重代表」与同一交易中的双方（卖方和买方，或房东和租户）有经纪关系。双重代理具有代理关系；双重代表具有独立承包商关系——双重代表仅应作为独立承包商行动。「指定代理」或「指定代表」是由委托人或监督经纪人指派的持证人，用于在同一交易中由同一经纪人也代表另一个客户时代表一个客户；指定代表仅应作为独立承包商行动。

- ✓ 双重代理/代表在一项交易中代表双方（买方和卖方，或房东和租户）
- ✓ 双重代表和指定代表仅应作为独立承包商行动
- ✓ 当经纪人在同一交易中代表两个客户时，指定代理由委托人/监督经纪人指派

4.4 对客户的责任义务（卖方、买方、房东、租户）

第54.1-2131至54.1-2134条对与卖方、买方、房东和租户签订委托合同的执业人员施加了相似的法定责任。在每种情况下，执业人员必须：(1)根据经纪协议履行职责；(2)维护客户的利益（市场营销/物业搜索、起草和谈判要约、及时呈递所有书面要约和反要约，即使已存在合同，并为结清提供合理协助）；(3)保守个人和财务信息的秘密，以及客户要求保密的任何信息；(4)行使普通注意义务；(5)及时对所有资金和财产进行账户核算；(6)披露执业人员实际了解的与物业或交易相关的重大事实；以及(7)遵守该条款、公平住房法和其他适用的法规。

- ✓ 所有客户责任：履行、维护利益、保守秘密、行使普通注意义务、进行资金核算、披露实际了解的重大事实，以及遵守法律
- ✓ 执业人员必须及时呈递所有书面要约和反要约，即使该物业已受现有合同或租赁约束
- ✓ 个人和财务信息的保密性持续有效，除非法律要求披露或客户以书面形式同意

4.5 对客户的义务和诚实对待

根据每项义务法规的第B小节，执业者必须对所有潜在买家、卖家、租户和房东进行诚实对待，不得故意向其提供虚假信息。由卖家（或房东）聘用的执业者必须以书面形式向潜在买家/租户披露所有已知的关于该房产物理状况的重大不利事实。「房产的物理状况」仅指土地和改善——不包括边界外的事项、相邻房产、政府土地使用规定或高速公路/公共街道。披露必须以书面形式进行。执业者因披露法律要求的信息而不承担任何诉讼责任。

- ✓ 执业者必须对所有各方诚实对待，不得故意提供虚假信息
- ✓ 卖家/房东的代理人必须以书面形式披露所有已知的关于房产物理状况的重大不利事实
- ✓ 「物理状况」排除场外事项、相邻房产、土地使用规定和高速公路/公共街道

4.6 受聘管理房地产的许可证持有人

根据第 54.1-2135 条款，房产经理必须：按照房产管理协议执行；行使普通谨慎义务；及时披露经理实际知道的重大事实；维护机密性；及时说明资金和财产的帐目。经理通过代理其他业主而不违反义务。如果经纪关系规定，经理也可以代理业主作为卖方或房东。住宅房产管理协议必须采用书面形式，必须具有明确的终止日期或期限（如果未指定，则默认为协议日期后 90 天），必须说明管理费用及其支付方式/时间，说明提供的服务，并包括其他约定条款。第 54.1-2135 条款不适用于商业房地产交易。

- ✓ 住宅房产管理协议必须采用书面形式，具有明确的终止日期或期限
- ✓ 如果未指定终止日期，协议将在其日期后 90 天终止
- ✓ 协议必须说明管理费用（金额和支付条款）和提供的服务
- ✓ 房产管理义务条款不适用于商业交易

4.7 独立承包人关系

「独立承包人」是指根据书面协议与经纪公司建立经纪关系的持证人，该协议明确规定持证人作为独立承包人而非代理人行动。此类持证人仅承担经纪协议中约定的义务，加上法定强制最低标准：遵守《弗吉尼亚州法》第54.1-2131至54.1-2134条第A款第3至7项和第B、E小节，以及第54.1-2135条第A款第2至6项和第C、D小节的规定。除此之外，持证人不承担《弗吉尼亚州法》第54.1-2131至54.1-2135条下的任何义务。经纪协议必须说明持证人是作为代理人还是独立承包人代表客户。

- ✓ 独立承包人关系必须在经纪协议中明确书面规定
- ✓ 独立承包人仍必须遵守适用职责法令的第A款第3至7项和第B、E小节
- ✓ 经纪协议必须说明持证人作为代理人还是独立承包人行动

4.8 商业地产与住宅地产定义

「住宅地产」是指包含一至四个住宅单位的不动产，以及包含一至四个住宅单位的地块销售。「商业地产」是指任何EXCEPT包含一至四个住宅单位或根据§ 58.1-3230分类的地产之外的不动产。商业地产不包括单户住宅单位（公寓、联排别墅、公寓、细分社区中的住房），即使是按单位出租的，即使是四个单位以上建筑物的一部分。

- ✓ 住宅地产 = 1至4个住宅单位
- ✓ 商业地产 = 除1–4个住宅单位或根据§ 58.1-3230分类的地产以外的任何地产
- ✓ 单户住宅单位按单位出租时不是商业地产，即使是建筑物的一部分

4.9 有缺陷干墙和铅的强制披露

如果持证人实际知道住宅物业存在有缺陷的干墙（如§ 36-156.1所定义），持证人必须向潜在买方或租户披露。对于房东/租户租赁交易，如果持证人实际知道住宅物业中存在任何不符合联邦《安全饮用水法》「无铅」定义（42 U.S.C. § 300g-6）的管道、管道配件、装置、焊料或焊剂，持证人必须向潜在租户披露。这些披露适用于所有卖方、买方、房东和租户代理情况。

- ✓ 住宅物业中有缺陷干墙的实际知识必须向买方/租户披露
- ✓ 在租赁交易中，关于非「无铅」管道组件的实际知识必须向潜在租户披露
- ✓ 「有缺陷的干墙」由对§ 36-156.1的引用定义

4.10 买方主要住宅披露

在住宅交易中，由买方聘请的房产经纪人必须向卖方披露买方是否打算将该房产作为主要住宅占用。买方在购房合同中对此意图的表示满足此披露要求，且因披露、披露中的任何不准确或买方未披露此意图而对房产经纪人不产生诉讼理由。

- ✓ 买方的代理人必须向卖方披露买方是否打算将该房产作为主要住宅占用
- ✓ 买方在购房合同中对意图的声明满足披露要求
- ✓ 因不准确或未披露此意图而对房产经纪人不产生诉讼理由

4.11 部长级行为和无违反职责

由一方聘请的持证人可以通过执行部长级行为为对方当事人提供帮助（除非法律或经纪协议禁止）。执行此类行为，如果与第A条款不违反，不会违反经纪协议，也不会与对方形成经纪关系。持证人也不会因向客户或消费者展示替代房产或代理其他客户处理其他房产而违反任何职责。

- ✓ 为对方当事人执行部长级行为不会与该方形成经纪关系
- ✓ 部长级行为不会违反现有经纪协议，除非明确禁止
- ✓ 持证人不会因展示替代房产或代理其他客户而违反职责

4.12 必需披露经纪关系

每项职责法律的第E小节要求住宅房地产交易中的持证人根据条款规定披露经纪关系。此外，持证人无需披露结算服务是由律师还是非律师结算代理人提供。在持证人向潜在买家或租户展示房产之前，无需执行持证人与潜在买家或租户之间的书面协议。

- ✓ 住宅交易中的持证人必须按照条款要求披露经纪关系
- ✓ 在向潜在买家或租户展示房产之前，无需书面经纪协议
- ✓ 持证人无需披露结算服务是由律师还是非律师代理人提供

CHAPTER 5

Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, record maintenance (54.

5.1 书面经纪协议中的必需条款

每份经纪协议必须以书面形式签署，并包含特定的强制性条款。协议必须说明经纪费的金额及其支付方式和时间、描述持证人应提供的服务、包含所有其他商定条款，并且——如果同意双重代理——包含《弗吉尼亚州法典》第 § 54.1-2139(A) 条要求的披露。

- ✓ 经纪协议必须说明经纪费的金额及其支付方式和时间
- ✓ 必须说明持证人应提供的服务并包含其他商定条款
- ✓ 如果同意双重代理，必须包含《弗吉尼亚州法典》第 § 54.1-2139(A) 条中规定的披露

5.2 经纪协议终止后特许持证人的义务

经纪协议终止、期满或完成后，特许持证人对客户不再承担任何义务，但以下两项除外：(i) 对与该关系相关的所有资金和财产进行结算，以及 (ii) 对所有个人/财务信息以及客户要求保密的任何其他信息保持保密——除非法律要求披露或客户以书面形式同意。

- ✓ 终止后，特许持证人必须对与经纪关系相关的所有资金和财产进行结算
- ✓ 终止后的保密义务继续有效，除非法律另有规定或客户以书面形式同意
- ✓ 这些持续义务适用，除非以书面形式另有约定

5.3 住宅交易中的经纪关系披露

当持证人与未代表的真实/潜在买方或卖方（非持证人的客户）就特定财产进行实质性讨论时，持证人必须披露与另一方的任何经纪关系。除§§54.1-2139或54.1-2139.1规定外，披露必须以书面形式进行，应当在最早的实际时间进行，最晚不得晚于首次提供特定房地产协助时。如与其他披露内容合并，必须显著标注（加粗、全大写、下划线或单独成框）。

- ✓ 披露由与未代表的非客户就特定财产的实质性讨论触发
- ✓ 需在最早的实际时间进行书面披露，最晚不得晚于首次提供特定房地产协助时
- ✓ 披露必须显著标注——加粗字体、全大写、下划线或单独成框

5.4 有限服务代理合同披露

执业人只能在书面经纪协议下在住宅交易中充当有限服务代理，该协议应当(i)披露该执业人是有限服务代理，(ii)列明提供的具体服务，以及(iii)列明不提供的具体标准代理职责。该披露必须显著易见（加粗或全大写，且带下划线或在单独的方框内）。有限服务代理还必须根据第54.1-2139条款披露双重代理。

- ✓ 有限服务代理需要书面经纪协议披露该身份
- ✓ 协议必须列明提供的具体服务，以及不提供的具体标准代理职责
- ✓ 披露必须显著易见，有限服务代理仍必须根据第54.1-2139条款披露双重代理

5.5 住宅交易中的披露双重代理

许可证持有人在住宅交易中不得充当双重代理/代表，除非事先获得所有当事人在书面披露后果后的书面同意。双重代理具有代理关系；双重代表具有独立承包商关系。披露必须以书面形式进行，并在双重代理/代表开始前交付给双方。如果披露未由客户签署，或在购买协议、租赁或其他交易文件中给出，则披露无效。

- ✓ 双重代理/代表需要所有当事人在书面披露后果后的事先书面同意
- ✓ 披露必须以书面形式交付给双方，然后再开始双重关系
- ✓ 如果披露未由客户签署，或在购买协议、租赁或其他交易文件中给出，则该披露无效

5.6 指定代理及授权代理

主要/监管经纪人可以指派不同的附属持证代理在同一住宅交易中代表不同的客户。如果每个指定代理仅代表一个客户，则对指定代理而言这不是双重代理，但监管经纪人被视为双重代理人。指定代理只能向其经纪人披露客户机密信息。指定代理的使用必须按照法定表格明显披露。

- ✓ 由监管经纪人指派的指定代理各代表一个客户，不属于双重代理
- ✓ 监督交易的主要/监管经纪人被视为双重代理人
- ✓ 指定代理只能向其自己的经纪人披露客户机密信息；使用情况必须被披露

5.7 房东和租户的经纪关系披露

许可证持有人必须以书面形式向未被代理的真实或潜在房东或租户披露，该许可证持有人与另一方存在经纪关系。本披露必须包含在所有租赁申请书或租赁协议本身中（以较早者为准），且不迟于租赁签署时。该要求不适用于单户或多户住宅单位中期限少于两个月的租赁。

- ✓ 在所有租赁申请书或租赁协议本身中需要进行书面披露（以较早者为准）
- ✓ 如果披露未包含在租赁条款中，必须在租赁签署时或之前进行披露
- ✓ 豁免适用于期限少于两个月的住宅租赁

5.8 关系变化和披露文件的保留

如果持证人与客户或顾客的关系发生变化，持证人必须以书面形式向所有已参与预期交易的客户和顾客披露该事实。与完全执行的购买合同相关的披露副本必须保留三年作为证明，无论收件人是否以书面形式确认。

- ✓ 与客户/顾客关系的变化需要书面披露给所有已参与交易的人
- ✓ 与完全执行的购买合同相关的披露必须保留三年
- ✓ 无论披露是否得到书面确认，保留要求均适用

5.9 在不创建代理关系的情况下协助另一方

由一个客户委聘的执业者，在未获得额外报酬的情况下，向另一方（无代理人或受限代理人代表的）当事人提供交易信息或协助的，除故意重大过失或故意不当行为外，不承担责任，且不因此创建经纪关系。执业者可向另一方收取服务费；此项付款不创建经纪关系，但执业者应遵守普通注意义务标准。

- ✓ 向另一方提供信息或协助不创建经纪关系
- ✓ 对此类无偿协助的责任仅因故意重大过失或故意不当行为而产生
- ✓ 向另一方收取服务费不创建代理关系，但施加普通注意义务标准

5.10 披露房产所有权权益的义务

如果持证人知道或应该知道他本人、家庭成员、其公司或公司成员，或他有所有权权益的实体正在购买、出售或租赁房产，且持证人是交易的一方，他必须以书面形式披露他是持证人以及该所有权权益存在或将存在。披露应在关于特定房产的实质性讨论时向买方、卖方、出租人或承租人进行。

- ✓ 作为交易一方的持证人必须以书面形式披露他是持证人
- ✓ 必须披露他本人、家庭成员、公司、公司成员或他拥有的实体的任何所有权权益
- ✓ 在关于特定房产的实质性讨论时需要进行披露

5.11 双重代理撤销与无诉讼原因

对于双重代理人/代表进行必需的经纪披露而言，不产生诉讼原因，进行这些披露也不会终止任何经纪关系。如果客户拒绝同意披露的双重代理，持证人可以无责地撤销代理关系，终止该关系，但不损害继续代理另一客户或拒绝方客户进行不相关交易的权利。

- ✓ 对于双重代理人进行允许的/必需的披露，不产生诉讼原因
- ✓ 如果客户拒绝同意双重代理，持证人可以无责地撤销代理
- ✓ 撤销不损害在其他交易中继续代理另一客户或拒绝方客户的权利

5.12 双重代理披露表内容（住宅）

住宅双重代理披露表确认执业者、公司、代理方及职位（标准代理、有限服务代理或独立承包商）。必须包含保密确认声明（不得向另一方当事人披露一方的机密信息）。对于一个现有客户加一个新客户的情况，必须警告执业者不能就出价/反要价条款、物业适宜性/状况、维修或争议提供建议，可能缺乏对客户需求的了解，且任一方可聘请另一执业者但需承担额外费用。

- ✓ 表格必须声明保密限制：双重代理人不得向另一方当事人披露一方的机密信息
- ✓ 一个现有客户/一个新客户的表格必须警告执业者不能就条款、适宜性、状况、维修或争议提供建议
- ✓ 表格必须声明任一方可聘请另一执业者但需承担额外费用

5.13 商业交易中的披露双重代理

许可证持有人只能在获得所有客户的书面同意的情况下，在商业房地产交易中充当双重代理/代表。双重代理具有代理关系；双重代表具有独立承包商关系。对于签署披露的任何客户，书面同意被推定为已给予。如果披露与其他信息结合，必须使其清晰可见，并必须包含保密确认。

- ✓ 商业双重代理需要所有客户的书面同意
- ✓ 对于签署披露的任何客户，同意和披露被推定为已给予
- ✓ 披露与其他信息结合时必须清晰可见，并包括保密限制

5.14 补偿不产生经纪关系

向房地产经纪人支付或承诺支付/补偿本身不会在任何经纪人、卖方、房东、买方或租户之间产生经纪关系。同样，买方/租户的持证人仅通过使用共同信息源公司（例如MLS）就不被视为与卖方、房东或其他持证人之间存在经纪关系。

- ✓ 向经纪人支付或承诺补偿不产生经纪关系
- ✓ 仅使用共同信息源不会产生经纪关系
- ✓ 共同信息源可能要求持证人披露其经纪关系的性质

5.15 客户和经纪人责任限制

客户通常不对执证人的虚假陈述承担责任，除非客户知道或应该知道且未及时纠正，也不对执证人的过失或故意行为承担责任。与另一经纪人合作的经纪人不对该经纪人的虚假陈述（除非已知且未纠正）或过失承担责任。客户和执证人仅拥有实际知识——知识不在他们之间推定。这些限制不适用于非法歧视性住房行为。

- ✓ 客户不对执证人的虚假陈述承担责任，除非客户知道或应该知道且未及时纠正
- ✓ 知识和信息不在客户和执证人之间推定——仅实际知识计算
- ✓ 责任限制不适用于涉及非法歧视性住房行为的事项

5.16 持证人对某些虚假信息不承担责任

如果虚假信息来自委托人、政府部门、从政府部门获得该信息的非政府来源或获得许可/认证/注册的专业人士，持证人对提供虚假信息不承担责任——前提是持证人没有实际知道该信息是虚假的，且没有故意无视事实真相。这涵盖监管和民事诉讼。

- ✓ 对来自委托人、政府或持证专业人士的虚假信息不承担责任
- ✓ 保护仅适用于持证人不知道信息虚假且没有故意无视事实真相的情况
- ✓ 适用于本章下的监管措施和民事诉讼

5.17 普通法废止与记录维护

与不动产经纪关系有关的普通法在与本条款不一致的范围内明确被废止；法定框架具有控制力。弗吉尼亚房地产委员会的规定必须与本条款一致。本条款不限制联邦或州反托拉斯法。执照持有人必须保存的任何记录可根据《统一电子交易法》以电子记录的形式保存。

- ✓ 代理普通法在与经纪关系条款不一致的范围内被废止
- ✓ 房地产委员会规定必须与该条款一致，该条款不限制反托拉斯法
- ✓ 执照持有人的必需记录可根据《统一电子交易法》以电子方式保存

CHAPTER 6

Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15)

6.1 执业许可证持有人：活跃与非活跃状态

「活跃」许可证持有人是指状况良好的经纪人或销售人员，受主要经纪人或监管经纪人监督，并从事弗吉尼亚州法典 54.1-2100 所定义的持证房地产活动。「非活跃状态」许可证持有人不受主要经纪人或监管经纪人的监督，也不从事任何持证活动。理解这一区分至关重要，因为许可证持有人必须处于活跃状态才能合法执业。

- ✓ 「活跃」需要状况良好、受主要经纪人或监管经纪人监督，并从事 54.1-2100 项下的活动
- ✓ 「非活跃状态」意味着没有监管经纪人或主要经纪人的监督，且不从事任何持证活动
- ✓ 许可证持有人在非活跃状态期间不能从事房地产业务

6.2 主经纪人和监管经纪人

「主经纪人」是由每家公司指定的个人经纪人，负责确保符合第54.1编第21章及其规章制度的要求，并接收委员会通信。在独资企业中，独资所有人经纪人是主经纪人。「监管经纪人」由主经纪人指定，负责监管由分支机构或房地产团队所属的关联经纪人和销售人员提供的经纪服务，或监管指定代理人。

- ✓ 每家公司必须指定一名主经纪人以确保监管合规性
- ✓ 在独资企业中，持证的独资所有人经纪人是主经纪人
- ✓ 监管经纪人由主经纪人指定，以监督分支机构、团队或指定代理人
- ✓ 主经纪人接收委员会关于合规性的所有通信和通知

6.3 课时/时钟小时标准

「课时」或「时钟小时」等于50分钟的教学。这对于计算执照前、执照后和继续教育学分时数至关重要。

- ✓ 一个课时或时钟小时等于50分钟的教学
- ✓ 教育要求以这些50分钟的小时为单位

6.4 主动执业定义（40小时标准）

主动执业是指与获许可的房地产公司或独资经营者保持有效执业执照，从事《弗吉尼亚州法典》第54.1-2100条规定的活动，平均每周至少40小时。该标准通常与经纪人经验要求相关的考试内容有关。

- ✓ 主动执业要求与公司或独资经营者保持有效执业执照
- ✓ 必须平均每周至少进行40小时的获许可房地产活动

6.5 标准代理人与独立承包商

「标准代理人」是指以代理关系为客户代理或代表客户的执业者，受弗吉尼亚州法典第54.1编第21章第3条款规定的义务约束。「独立承包商」代表客户的方式不同于标准代理人，其职责由执业者与客户之间的书面合同管辖。

- ✓ 标准代理人在法定上受弗吉尼亚州法典第54.1编第21章第3条款规定的代理义务约束
- ✓ 独立承包商的职责由与客户之间的书面合同管辖
- ✓ 独立承包商代表客户的方式不同于标准代理人的身份

6.6 公司和独资经营者的定义

「公司」是指从事房地产业务的任何商业实体或独资经营（非经纪人所有者），并根据《弗吉尼亚行政法典》第18VAC135-20-20 B条款的要求获得单独的房地产经纪牌照。「独资经营者」是指根据《弗吉尼亚法典》第59.1编第5章以自己的名义或假定/虚拟名义从事经营的任何个人。

- ✓ 公司必须根据18VAC135-20-20 B条款获得单独的房地产经纪牌照
- ✓ 独资经营者以自己的名义或已注册的虚拟名义从事经营

6.7 广告和联系信息

「广告」是指通过任何媒介向消费者传播的、与获许可房地产活动相关的任何目的的所有通信。「联系信息」是指公司或分支办公室的电话号码、电子邮件地址或网络地址，或在数字广告中使用该信息的数字链接。

- ✓ 广告涵盖与获许可房地产活动相关的通过任何媒介的所有通信
- ✓ 联系信息包括公司或分支办公室的电话、电子邮件或网络地址
- ✓ 数字广告可使用数字链接指向联系信息

6.8 提供者和私立学校

「提供者」是指获得认证的大学、学院或社区学院；提供成人分布式教育课程的高中；或私立学校。「私立学校」是指私人所有的学校、房地产专业协会或相关实体，不属于教育部门管辖，但已获得委员会批准教授房地产课程。

- ✓ 提供者包括获认证的学院、合格的高中和私立学校
- ✓ 私立学校必须获得委员会批准才能教授房地产课程
- ✓ 私立学校不受教育部门的管辖

6.9 一般费用要求

所有费用不可退款且不按比例分配。费用是否及时以董事会或其代理人的收到日期为准。考试费用受到根据弗吉尼亚公共采购法谈判的外部供应商合同费用的约束，可根据这些合同进行调整。

- ✓ 所有董事会费用不可退款且不按比例分配
- ✓ 费用的及时性以董事会或其代理人的收到日期为准
- ✓ 考试费用可能根据董事会与外部供应商的合同而变化

6.10 销售员执照费用

根据2026年费用表，通过教育/考试或互惠方式获得的销售员执照费用为210美元加上20美元的赔偿基金评估（总计230美元）。销售员执照更新费用为100美元，恢复费用为155美元。

- ✓ 初始销售员执照（考试或互惠）= 210美元 + 20美元赔偿基金 = 230美元
- ✓ 销售员执照更新 = 100美元
- ✓ 销售员执照恢复 = 155美元

6.11 经纪人执照费用

通过教育/考试或互惠方式获得的经纪人执照费用为265美元，加上20美元的恢复基金评估（总计285美元）。经纪人执照更新费为120美元，恢复费为180美元。并行经纪人执照费为195美元，并行经纪人更新费为80美元，并行经纪人恢复费为180美元。

- ✓ 初始经纪人执照（考试或互惠）= 265美元 + 20美元恢复基金 = 285美元
- ✓ 经纪人更新 = 120美元；经纪人恢复 = 180美元
- ✓ 并行经纪人执照 = 195美元；更新 = 80美元；恢复 = 180美元

6.12 关联经纪人定义

「关联经纪人」是指委员会任何持有经纪人执照的个人持证人，但不是指定为主要经纪人的人员。这区分了持有经纪人执照但不担任公司主要经纪人的经纪人。

- ✓ 关联经纪人持有经纪人执照，但不是主要经纪人
- ✓ 只有个人持证人才能成为关联经纪人

6.13 事务所和分支机构许可证费用

事务所许可证费用为 350 美元加 20 美元恢复基金评估（共 370 美元）；事务所续期为 240 美元，恢复为 370 美元。分支机构许可证为 265 美元，分支机构续期为 135 美元，分支机构恢复为 205 美元。

- ✓ 初始事务所许可证 = 350 美元 + 20 美元恢复基金 = 370 美元；续期 = 240 美元；恢复 = 370 美元
- ✓ 分支机构许可证 = 265 美元；续期 = 135 美元；恢复 = 205 美元

6.14 商业实体和交易费用

作为商业实体的销售员或经纪人执照费用为 265 美元 + 20 美元恢复基金（285 美元）；更新 135 美元；重新申请 205 美元。转移和激活申请各为 90 美元。交换为销售员执照或升级为经纪人执照各为 120 美元。

- ✓ 商业实体执照 = 265 美元 + 20 美元 = 285 美元；更新 = 135 美元；重新申请 = 205 美元
- ✓ 转移申请 = 90 美元；激活申请 = 90 美元
- ✓ 交换为销售员 = 120 美元；升级为经纪人 = 120 美元

6.15 教育提供者和讲师费用

私立学校证书费用为265美元，续期为135美元，恢复为205美元。获证前教育讲师证书费用为265美元，续期为115美元，恢复为170美元。根据弗吉尼亚州法典54.1-2113的规定，20美元的恢复基金评估仅在指定的地方适用。

- ✓ 私立学校证书 = 265美元；续期 = 135美元；恢复 = 205美元
- ✓ 获证前教育讲师证书 = 265美元；续期 = 115美元；恢复 = 170美元
- ✓ 恢复基金评估按照弗吉尼亚州法典54.1-2113适用

CHAPTER 7

Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or transfer (18V

7.1 房地产经纪公司执照要求

所有房地产经纪公司在从事房地产业务之前必须获取公司执照，该执照与个人执照相独立、相区别。由经纪人拥有的独资企业无需获取公司执照，但非经纪人拥有的独资企业、合伙企业、协会、有限责任公司或公司必须获取公司执照。申请人必须披露向公众宣传的名称，向州公司委员会（State Corporation Commission）注册贸易名称或虚构名称，披露营业地址，并且必须根据弗吉尼亚州法律成立或被授权在弗吉尼亚州从事业务。每个公司必须有一名执照有效的主要经纪人。

- ✓ 由经纪人拥有的独资企业不需要公司执照；非经纪人拥有的实体需要
- ✓ 公司执照独立于经纪公司中从业人员的个人执照
- ✓ 贸易名称或虚构名称必须向州公司委员会注册（第5章，标题59.1）
- ✓ 每个公司必须有一名执照有效的主要经纪人

7.2 个人执业许可证的资格要求

房地产销售人员或经纪人执业许可证的每位申请人必须年满18岁，并持有高中文凭或同等学历。申请人必须报告任何执业委员会在任何司法管辖区采取的任何纪律处分措施（暂停、撤销、自愿放弃、罚款或补救教育）。委员会可能因以往行为而拒绝颁发执业许可证，申请人有权根据《行政程序法》进行复审。申请人必须接受指纹采集，披露特定犯罪记录，并签署声明确认他们已阅读并理解相关法规和《弗吉尼亚法典》第54.1编第21章。

- ✓ 申请人必须年满18岁，并持有高中文凭或同等学历
- ✓ 申请人必须报告在任何司法管辖区对其职业或职业执业许可证采取的任何纪律处分措施
- ✓ 申请人必须接受指纹采集，披露在过去5年内因轻罪（诈欺/不诚实、性犯罪、非大麻毒品贩运或殴打）被定罪的记录，以及所有重罪定罪
- ✓ 申请人必须签署声明，证明他们已阅读并理解该章节和《弗吉尼亚法典》第54.1编第21章

7.3 房地产经纪人执照经验要求

房地产经纪人执照申请人必须在申请前的48个月中，至少36个月以上以房地产销售人员身份积极从事房地产业务。该经验必须由申请人获得该经验时工作的主要经纪人或监督经纪人进行验证。

- ✓ 经纪人申请人必须在申请前的48个月中，至少36个月以上以销售人员身份积极从事房地产业务
- ✓ 经验必须由主要经纪人或监督经纪人进行验证

7.4 分支机构执照要求

如果主要经纪人在该州维持多个营业地点，则必须为主申请表中注明的主要营业地点之外的每个附加地点获得分支机构执照。分支机构执照必须在分支机构地点保持，申请必须披露公司名称、分支机构地点和该分支机构的监督经纪人。

- ✓ 主要营业地点之外的每个附加营业地点都需要分支机构执照
- ✓ 申请必须披露公司名称、分支机构地点和监督经纪人
- ✓ 分支机构执照必须在分支机构地点保持

7.5 附加资格 - 考试和教育

初次申请执业执照的申请人必须在参加执业执照考试前通过所有必需课程，并且必须在提交完整申请前的12个月内通过董事会笔试。未遵守考试规程可能构成拒绝的理由。董事会可自行决定免除教育和经验要求。

- ✓ 申请人必须在参加执业执照考试前通过所有必需课程
- ✓ 申请人必须在提交完整申请前的12个月内通过笔试
- ✓ 董事会可自行决定免除教育和经验要求

7.6 互惠执照要求

申请人若要通过互惠获得销售员或经纪人执照，必须在申请前12个月内通过弗吉尼亚州房地产执照法律和法规的笔试。他们必须通过通过实质上相当的考试获得州外执照，并且必须符合实质上相当的教育要求。经纪人互惠申请人还必须在前48个月中的36个月内积极从业，并由对其活动有直接了解的人核实。

- ✓ 互惠申请人必须在申请后12个月内通过弗吉尼亚州法律和法规考试
- ✓ 州外执照必须通过实质上相当的考试和教育获得
- ✓ 经纪人互惠申请人需要在前48个月中的36个月内积极从业的证明，并由对其活动有直接了解的人核实

7.7 商业实体房地产经纪人或销售员执照

除了个人资格要求外，以商业实体身份申请房地产经纪人或销售员执照的申请人必须确保每位积极参与房地产业务的所有者或高管都持有个人房地产经纪人或销售员执照。商业实体执照不代替个人执照。可以有多位持证人参与。该实体必须根据弗吉尼亚州法律成立，并向州公司委员会注册商号/假名。

- ✓ 每位积极参与房地产业务的所有者或高管必须持有个人执照
- ✓ 商业实体执照不代替个人执照
- ✓ 该商业实体必须根据弗吉尼亚州法律成立，并向州公司委员会注册商号/假名

7.8 并发执照

经纪人同时在多个公司执业，必须通过提交并发执照申请来获得并发执照，该申请必须获得每个公司的主要经纪人批准。每份并发执照需要缴纳费用。

- ✓ 在多个公司执业的经纪人必须获得并发执照
- ✓ 并发执照申请必须获得每个公司的主要经纪人批准
- ✓ 每份并发执照需要缴纳费用

7.9 通用执照认可 - 邻近州

委员会将向在邻近州持有有效执照的个人根据通用执照认可制度颁发房产销售员或经纪人执照,该个人需要：持有当前有效且执业范围相似的执照；信誉良好且无待决投诉；已满足指纹采集/披露要求；未因公众伤害或执照缓刑/暂停/撤销而受到纪律处分；支付互惠费；以及通过弗吉尼亚房地产考试。

- ✓ 邻近州申请人必须持有当前有效且信誉良好的执照,其执业范围相似
- ✓ 申请人必须支付互惠费并通过弗吉尼亚房地产考试
- ✓ 申请人不得因公众伤害或执照缓刑/暂停/撤销而受到纪律处分

7.10 通用执照认可 - 其他州

对于在另一个（非相邻）州、领地或美国司法管辖区获得执照的个人，如果该个人持有有效的类似范围执照至少三年、通过州考试并满足教育/培训/经验要求后获得执照、信誉良好且无待决投诉、符合指纹识别要求、无取消资格的纪律处分、支付费用并通过弗吉尼亚房地产考试，委员会将根据通用执照认可制度颁发执照。

- ✓ 申请人必须持有有效的类似范围执照至少三年
- ✓ 申请人必须通过州考试并最初满足教育/培训/经验要求
- ✓ 申请人必须通过弗吉尼亚房地产考试并支付互惠费用

7.11 非活跃执照的激活

非活跃执照持有人可以使用委员会激活表格在持证公司或独资企业激活其执照。执照持有人在委员会颁发执照之前不得进行许可活动。如果执照非活跃超过30天，必须在激活前两年内完成继续教育。执照非活跃超过三年的持有人必须满足现有的执照前教育要求。

- ✓ 执照持有人在激活的执照由委员会颁发之前不得进行许可活动
- ✓ 如果非活跃超过30天，必须在激活前两年内完成继续教育
- ✓ 执照非活跃超过三年需要满足现有的执照前教育要求

7.12 执照在公司间的转让

持证人可以通过提交转让申请及所需费用，从一家持证房地产公司或独资企业转换到另一家。申请必须包含对该持证人活动负责的新主要经纪人或监督经纪人的签署。转让在新经纪人执行该申请时生效。同一公司内分支机构之间的转让不收费。

- ✓ 转让申请需要新的主要经纪人或监督经纪人的签署
- ✓ 转让在新经纪人执行该申请时生效
- ✓ 同一公司或独资企业内分支机构之间的转让不收费

7.13 不需要分支办公室许可证的场所

以下情况不需要分支办公室许可证：不由经纪人拥有/租赁/独家控制的场所（除非向公众宣传为常规房地产活动场所）；机动车或船舶；仅用于一般广告的场所，如贸易展览会或博览会；住宅（除非向公众宣传为常规活动场所）；邮政信箱或邮件转递；或公共场所，如咖啡馆或餐厅。

- ✓ 机动车、船舶、贸易展览会/博览会、邮政信箱或餐厅等公共空间不需要分支许可证。
- ✓ 住宅或非独家场所仅在向公众宣传为常规房地产活动场所时才需要分支办公室许可证。

7.14 经纪人执照交换为销售员执照

寻求将经纪人执照交换为销售员执照的经纪人必须提交完整的申请和适当的费用。交换后，执照持有人同意其所有现有的经纪人执照将不复存在。如果执照持有人后来选择再次成为经纪人，则必须通过当前的经纪人考试，并满足在提交该申请时生效的当前教育和经验要求。

- ✓ 交换为销售员执照会导致所有现有的经纪人执照不复存在
- ✓ 要再次成为经纪人，执照持有人必须通过当前的经纪人考试，并满足当前的教育和经验要求

7.15 通用许可证认可 - 无执照州

在不要求执照的州拥有三年经验的个人被视为已满足所有经验、培训和教育要求。为符合考试资格，申请人必须证明在该州拥有至少三年的销售员或经纪人经验，满足指纹要求，没有禁止性纪律处分，并支付费用。这些个人仍然必须通过初始申请人所需的所有考试。

- ✓ 在无执照州的三年经验满足经验、培训和教育要求
- ✓ 申请人仍必须通过根据 18VAC135-20-35 对初始申请人要求的所有考试

CHAPTER 8

Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, board discretion to

8.1 执照续期和过期

销售员、经纪人和公司执照自签发之日所在月份的最后一天起两年内过期，如执照上所示。唯一的例外是并行经纪人执照，其过期日期与原始经纪人执照相同。

- ✓ 销售员、经纪人和公司执照自签发月份的最后一天起两年内过期
- ✓ 并行经纪人执照与原始经纪人执照在同一日期过期
- ✓ 过期日期显示在执照本身上

8.2 房地产销售员更新时的继续教育要求

在随后的更新中，在册销售员必须在每个执业期内完成至少16小时的继续教育。其中，11小时是强制性的：2小时公平住房法律、3小时职业道德和行为准则、2小时房地产代理、2小时房地产合同（合同原理、表格、定金/账户）以及2小时法律更新和新兴趋势（包括洪泛区和国家洪水保险计划）。其余5小时的选修课程来自B小节清单。

- ✓ 在册销售员必须在每个执业期内完成16小时继续教育
- ✓ 11小时是监管机构规定的强制科目；5小时是选修课程
- ✓ 强制科目包括2小时公平住房、3小时职业道德、2小时代理、2小时合同、2小时法律更新/新兴趋势

8.3 经纪人更新时的继续教育要求

活跃经纪人必须在每个执业期限内完成至少24小时的继续教育。其中19小时为必修课：8小时的代理人和经纪业务的监督和管理（其中2小时涵盖本章和第54.1篇第21章下的经纪人监督要求），2小时公平住房，3小时道德和行为规范，2小时房地产代理，2小时房地产合同，2小时法律更新和新兴趋势（洪泛区/NFIP）。剩余5小时的选修课程来自第B小节。

- ✓ 活跃经纪人必须在每个执业期限内完成24小时的继续教育
- ✓ 19小时为必修课；5小时为选修课
- ✓ 8小时必修课涵盖监督/管理，其中2小时关于经纪人监督要求

8.4 未续期和重新启动要求

所有重新启动申请人必须符合18VAC135-20-95或-101的教育要求；希望激活的申请人必须完成教育课程，而不活跃执照的重新启动不需要继续教育。如果未在过期日期后30天内完成续期（包括费用收据），则需要支付重新启动费用。执照可在过期后最多一年内通过支付重新启动费用进行重新启动。

- ✓ 如果未在过期日期后30天内完成续期，则需要收取重新启动费用
- ✓ 执照可在过期后最多一年内通过支付重新启动费用进行重新启动
- ✓ 不活跃执照的重新启动不需要继续教育；激活执照需要完成教育课程

8.5 执照恢复窗口期及过期执照的后果

恢复的执照保留相同的执照号码，有效期为前一个有效期届满后两年。执照过期后超过一年，在任何情况下都不能恢复执照，申请人必须满足所有当前的教育和考试要求，并以新申请人身份重新申请。任何个人、实体或公司都不得持过期执照从事§ 54.1-2100中定义的活动；这样做可能构成无证经营活动，可能受到起诉。

- ✓ 恢复的执照保留相同号码，有效期为前一个有效期届满后两年
- ✓ 执照过期后超过一年，不能恢复执照，申请人必须以新申请人身份重新申请
- ✓ 持过期执照从事房地产活动可能构成无证经营活动，可能受到起诉

8.6 执照后教育科目分配明细

弗吉尼亚州第一年房地产销售员的30小时执照后课程分为九个具体强制科目领域，总计30小时：公平住房/美国残疾人法案/民权2小时、房地产法律和法规6小时、职业道德和操守规范3小时、当前行业问题和趋势2小时、经纪代理法3小时、合同撰写6小时、风险管理3小时、托管账户要求3小时、房地产相关财务2小时。

- ✓ 总计30小时分配于九个强制科目领域
- ✓ 最大分配为房地产法律/法规和合同撰写各6小时
- ✓ 包括托管账户要求3小时和经纪代理法3小时

8.7 不活跃执照持有人及武装部队豁免

不活跃的房地产经纪人和销售人员不需要完成继续教育课程作为执照更新的条件。被征召进行现役或部署在美国武装部队的活跃执照持有人可在从现役或部署中解除后的六个月内完成所需课程。

- ✓ 不活跃的房地产经纪人和销售人员可豁免继续教育课程作为执照更新条件
- ✓ 被部署的活跃执照持有人在解除部署后有六个月的时间完成所需课程

8.8 公平住房培训替代宣誓书

提交公证宣誓书的执照持有人，该宣誓书证明其在执照期限内不会从事和将不会从事住宅房地产经纪、住宅管理或住宅租赁业务，无需接受公平住房培训。相反，该执照持有人必须接受其他适用的联邦和州反歧视法律和法规的培训。

- ✓ 公证宣誓书证明不从事住宅业务可豁免公平住房培训要求
- ✓ 执照持有人必须改为接受其他适用的联邦和州反歧视法律和法规的培训

8.9 多司法管辖区执业者继续教育要求

在多个司法管辖区获得执业证书的销售人员必须完成16小时的继续教育，其中包括相同的11小时强制性委员会批准课程，但可以用其他司法管辖区完成的教育替代剩余的5小时选修课程。在多个司法管辖区获得执业证书的经纪人必须完成24小时的继续教育，其中包括19小时强制性课程，并可以用其他司法管辖区的教育替代5小时选修课程。

- ✓ 多司法管辖区销售人员完成16小时课程；11小时为强制性，可用其他州的教育替代5小时选修课程
- ✓ 多司法管辖区经纪人完成24小时课程；19小时为强制性，可用其他州的教育替代5小时选修课程
- ✓ 强制性的委员会批准课程不能被替代

8.10 继续教育文件、讲师学分和结转

执业执照持有人必须保留三年的继续教育证明，并根据委员会要求提供；未能提供可能导致执照不被续期或纪律处分。同时也是委员会执业执照持有人的讲师可以通过教授继续教育课程获得继续教育学分。在执照到期前六个月内获得的超额继续教育学分可以结转到下一个两年续期期间。

- ✓ 继续教育记录必须保留三年，并根据委员会要求提供
- ✓ 执业执照持有人讲师可以通过教授继续教育课程获得继续教育学分
- ✓ 在到期前六个月内获得的超额继续教育可以结转到下一续期期间

8.11 续期程序

在执照到期日期之前，委员会向执照持有人发送续期通知，每位希望续期的执照持有人必须在到期日期之前支付18VAC135-20-15中规定的适当费用。未收到委员会的续期通知不能免除执照持有人的续期义务。

- ✓ 委员会在到期前发送续期通知，执照持有人必须在到期日期前提交所需费用
- ✓ 未收到续期通知不能作为免除续期义务的理由

8.12 执照持有人恢复执照前的身份

恢复执照的执照持有人被视为持续持有执照且无中断，在整个执照失效期间仍受委员会纪律权的制约，并对该期间进行的活动承担责任。

- ✓ 恢复的执照持有人被视为持续持有执照且无中断
- ✓ 执照持有人在整个执照失效期间仍受委员会纪律权的制约，对该期间的活动承担责任

8.13 委员会拒绝许可证续期或恢复的自由裁量权

委员会可因以下原因拒绝许可证的续期或恢复：(i) 与委员会可以拒绝初始执照颁发或对现有执照持有人进行处罚的相同原因；(ii) 未能履行执照颁发协议或其他委员会命令的条款；或 (iii) 未能全额支付委员会规定的金钱罚款和费用，加上应计利息。

- ✓ 委员会可因与其拒绝初始执照颁发或对执照持有人进行处罚的相同原因而拒绝续期/恢复
- ✓ 如果未能履行委员会协议或命令，则允许拒绝
- ✓ 如果未支付委员会规定的罚款、费用和应计利息，则允许拒绝

CHAPTER 9

Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and management (18VAC135-20-155

9.1 房地产委员会纪律处分的理由

房地产委员会有权对违反（或与他人合作违反）适用法律法规的持证人或证书持有人进行金钱处罚、暂停或撤销任何执照或证书。纪律权力源自《第54.1篇》第21章、《第54.1-201条》第A 7款、《第54.1-202条》和《行政程序法》。

- ✓ 委员会可对违反《第54.1篇》第1、2、3和21章、《第55.1篇》第10章或任何委员会规例的行为，进行金钱处罚并暂停或撤销执照或证书
- ✓ 与他人合作违反任何条款本身就是可以受到纪律处分的行为
- ✓ 无论行为是以个人身份还是作为房地产执照持有人进行的，持证人都可能被指控违反规定

9.2 监督经纪人的职责

除了第 54.1-2110.1 条规定的法定职责外，监督经纪人还有特定的监管职责：监督经纪业务、确保只有持证人员从事需要许可证的活动、监督无证人员，以及回应合作经纪人的询问。

- ✓ 必须及时提供对经纪业务的监督
- ✓ 必须采取合理步骤确保只有持证人员从事需要许可证的活动（见 18VAC135-20-335 A）
- ✓ 必须对与公司或其持证人员相关的所有无证个人或实体提供充分监督（见 18VAC135-20-335 B）
- ✓ 必须以合理的勤勉和迅速的态度回应合作经纪人的询问

9.3 一般托管账户维护要求

持有托管资金的公司和独资经营者必须维持由联邦保险的托管账户，并满足特定的命名、标签和责任要求。主要经纪人承担主要责任。

- ✓ 如果资金以托管方式持有，公司或独资经营者必须为房地产交易中收到的所有资金维持一个或多个由联邦保险的托管账户
- ✓ 托管账户必须以公司或独资经营者获得许可的名称命名
- ✓ 主要经纪人对这些账户负责，必须具有签署权；监管经纪人和其他签署人也可能承担责任
- ✓ 所有此类账户、支票和银行对账单必须标记为「托管」，并在金融机构处指定为托管账户
- ✓ 托管账户余额必须始终足以说明所有指定持有的资金

9.4 第三方托管存款与房产经纪人资金

特定资金必须存入第三方托管账户，虽然房产经纪人的未来收益可能暂时存入第三方托管，但必须单独识别，且不能直接支付给经纪人。

- ✓ 定金、诚意定金、结算资金、申请定金、租金、租赁保证金和提前用于成交费用的资金必须存入第三方托管，除非所有当事人以书面形式另行同意
- ✓ 最终属于房产经纪人的资金如果单独识别，可以存入第三方托管，但到期时必须支付给公司（而不是直接支付给经纪人）
- ✓ 如果资金以不超过六个月的间隔提取，且房产经纪人始终能够准确识别属于经纪人的资金总额与公司资金的区别，则最终可能属于房产经纪人的资金不构成资金混合

9.5 托管资金的处理和支付

购买和租赁交易中的托管资金必须根据特定的法规条款进行处理。持证人对资金的权益有限，未经充分存款或不当扣除成交费用不得支付资金。

- ✓ 经过批准后，定金必须根据§ 54.1-2108.2的规定进行存款、处理和支付
- ✓ 除非所有当事人书面同意，否则持证人无权获得任何定金或佣金，直到交易完成
- ✓ 租赁资金（申请定金、押金、租金）必须根据§ 54.1-2108.1存入托管账户；押金和预付租金应遵循《弗吉尼亚州住宅房东和租户法》（第55.1编第12章）
- ✓ 持证人不得支付托管资金，除非相关个人客户或财产的账户上有充足存款
- ✓ 除非所有当事人书面同意，否则不得从定金或首付款中扣除成交费用（如估价、保险、信用报告费）
- ✓ 对于生息账户，必须在签订合同时在合同中书面披露利息的支付方式

9.6 代管资金维护不当

该法规定义了构成代管资金处理不当的具体行为，包括混合资金和未能妥善存款。这些行为是纪律处分的理由。

- ✓ 未经在协议中确认接受，接受任何票据、不可流通工具或任何不易流通的物品作为保证金是不当的
- ✓ 混合资金发生在经纪人将客户资金与经纪人自己的资金或其公司、公司或协会的资金混合时；使用代管资金购买CD并抵押/质押它或将原件从经纪人的控制中移除构成混合资金
- ✓ 未能将代管资金存入指定仅用于接收此类资金的账户（根据第A 1款）是不当的

9.7 营业场所展示要求

每位主要经纪人必须在主营业场所将某些执照随时提供给公众查看，每个分支机构都有其自己的展示要求。这确保公众可以核实谁被授权在某个地点进行业务活动。

- ✓ 主营业场所必须让公众随时获取：公司执照、主要经纪人执照以及与公司有业务关系的每位销售人员和经纪人的执照
- ✓ 每个分支机构必须让公众随时获取分支机构执照和分配到该分支机构的每位销售人员或经纪人的名单

9.8 与委员会保持当前姓名和地址最新

执业者必须让委员会了解其当前姓名和地址，在规定的时间框架内报告变更，并遵守专业名称规则。如果执业者未能更新其地址，委员会不负责因此导致的未收到通信。

- ✓ 销售员和个人经纪人必须让委员会了解其当前姓名和住宅地址，在30个日历日内以书面形式报告变更
- ✓ 主要经纪人必须让委员会了解当前公司名称、分支办公室名称和商业实体名称及地址，在30个日历日内以书面形式报告变更；需要提供实际地址
- ✓ 专业名称只有在向委员会报备后才能使用，必须包含名字或姓氏，不得包含任何头衔
- ✓ 销售员或经纪人仅获发执业地点的执业证书，该地点必须是其所从事的独资企业或公司的营业场所

9.9 报告执业状态终止或取消

当持证人的执业状态结束时，公司或主要经纪人必须及时通知委员会。根据是否为常规持证人或主要经纪人，适用不同的期限和责任方。

- ✓ 当销售人员或经纪人被解雇或终止执业状态时，独资经营者或主要经纪人必须在10个日历日内向委员会通知持证人姓名、执照号码和终止日期
- ✓ 当主要经纪人与公司的执业状态被解雇或终止时，公司必须在10个日历日内通知委员会
- ✓ 当公司或商业实体不再获得在联邦内进行业务的授权时，委员会可以撤销其执照，直到其提供证据表明其再次获得授权

9.10 止赎情况下的托管资金处理

当持有托管资金的房产遭遇止赎时，经纪人必须遵守特定的法定条款，涵盖买卖和租赁交易，包括处理押金、租金收取和房产管理协议的继续执行。

- ✓ 在经纪人持有托管资金且房产遭止赎的买卖交易中，经纪人必须遵守 § 54.1-2108.1 A 1 和 A 2
- ✓ 如果有租户的单一家庭住宅单位遭止赎且房东持有押金，必须按照 § 54.1-2108.1 A 3 处理
- ✓ 止赎拍卖之日生效的房产管理协议必须根据 § 54.1-2108.1 A 5 继续执行

CHAPTER 10

Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 to -240)

10.1 主要经纪人必须保存的财务记录

根据 18VAC135-20-185(A)，主要经纪人必须为在其执照下进行的任何房地产交易保存财务记录，这些记录必须可以从经纪人的营业地点轻松获取。如果主要经纪人的办公室位于弗吉尼亚州外，但公司在弗吉尼亚州有分公司，这些记录的副本必须可以从弗吉尼亚州办公室轻松获取。

- ✓ 记录必须显示：从谁那里收到的资金、收款日期、存款地点、存款日期、资金的最终处置情况以及本章规定的任何其他信息
- ✓ 财务记录必须可以从经纪人的营业地点轻松获取
- ✓ 如果主要经纪人的办公室位于弗吉尼亚州外，且公司在弗吉尼亚州有分公司，则记录副本必须可以从弗吉尼亚州办公室轻松获取

10.2 经纪公司和交易记录的三年保留期

18VAC135-20-185(C) 规定了主要经纪人或监管经纪人必须遵守的记录保留期限。经纪协议和双重/指定代理披露/同意书自执行之日起保留三年。交易文件（销售合同、解除书、租赁协议、财产管理协议、结算单、未代理方披露）自成交之日起保留三年，如交易未成交则自批准之日起保留三年。为他人代理收取和支付的资金记录自销售成交/终止之日起保留三年，或自租赁终止或执业人员涉及租赁事项结束之日起保留三年。

- ✓ 每份经纪协议和每份双重/指定代理披露及同意书：自执行之日起保留 3 年
- ✓ 所有交易文件（销售合同、解除书、租赁协议、财产管理协议、结算单、未代理方披露）：自成交之日起保留 3 年，如交易未成交则自批准之日起保留 3 年
- ✓ 为他人代理收取和支付的资金记录：自销售成交/终止之日起保留 3 年，或自租赁终止或执业人员涉及租赁事项结束之日起保留 3 年

10.3 广告必须受监督并以公司名义进行

根据18VAC135-20-190(A)，所有广告必须在主要经纪人或监督经纪人的直接监督下进行，并以公司名义发布。如适用，必须遵守 § 54.1-2138.1所要求的披露。公司的许可名称必须在所有广告上清晰可读地显示。

- ✓ 所有广告必须在主要经纪人或监督经纪人的直接监督下进行，并以公司名义发布
- ✓ 公司的许可名称必须在所有广告上清晰可读地显示
- ✓ 广告必须在适用时遵守 § 54.1-2138.1所要求的披露

10.4 必需的广告披露内容

18VAC135-20-190(B) 要求房产公司或关联执业人员的所有广告必须包含明确、清晰和显著的广告披露，其中包括房产公司的名称和办公室联系信息。办公室联系信息和任何其他必需信息由房产公司的主要经纪人或监督经纪人在公司的书面政策中指定，关联执业人员的广告必须按照这些政策进行。

- ✓ 广告披露必须包括（i）房产公司的名称和（ii）办公室联系信息，且必须明确、清晰和显著
- ✓ 办公室联系信息和其他必需信息由房产公司的主要经纪人或监督经纪人在公司书面政策中指定
- ✓ 关联执业人员的所有广告必须按照主要经纪人或监督经纪人的政策进行

10.5 购买交易中经纪关系的披露

根据 18VAC135-20-220(A)，一旦对特定房产进行实质性讨论（根据 § 54.1-2138 A），持证人必须向非其客户且未由另一持证人代理的实际或潜在买家或卖家披露持证人代理的对象。披露必须以书面形式在最早可行时间进行，但不迟于首次提供具体房地产协助时进行。

- ✓ 一旦对特定房产进行实质性讨论，持证人必须向未代理的买家/卖家披露其所代理的对象
- ✓ 披露必须以书面形式在最早可行时间进行，但不迟于首次提供具体房地产协助时进行
- ✓ 符合 § 54.1-2138 A 的披露满足此要求

10.6 双重代理和指定代理的书面同意

18VAC135-20-220(A)(3)要求作为双重代理或指定代理/代表的持证人在最早实际可行的时间内获得所有客户的书面同意。当客户签署符合§§ 54.1-2139、54.1-2139.01和54.1-2139.1的披露时，视为已获得同意。披露必须在向购买报价呈现给将提交该报价的持证人时，从买方获得同意，并在向卖方呈现报价时，从卖方获得同意。

- ✓ 双重代理或指定代理/代表必须在最早实际可行的时间内获得所有客户的书面同意
- ✓ 买方的同意必须在将报价呈现给将向挂牌代理人/卖方提交报价的持证人时获得
- ✓ 卖方的同意必须在将购买报价呈现给卖方时获得

10.7 及时向委员会提供记录和信息

18VAC135-20-240 要求持证人在收到委员会或其代理人的请求后，在 10 天内提交签名卡、银行记录或任何与持证人参与或需要保存的房地产交易相关的文件/帐簿/记录，供检查和复制（除非另有说明或根据 § 54.1-2108）。委员会可因不可抗力情况而延长 10 天期限。持证人必须在 21 天内回复委员会的任何其他询问。

- ✓ 所请求的记录（签名卡、银行记录、交易文件）必须在 10 天内提交给委员会，经委员会同意因不可抗力情况延长
- ✓ 持证人必须在 21 天内回复委员会或委员会代理人的任何其他询问

10.8 簿记系统合规性披露

18VAC135-20-185(B) 规定主要经纪人必须维护一个簿记或记录保存系统，该系统准确清晰地披露对记录保存要求的全面合规。会计记录必须足够详细，以便确定此类合规情况。

- ✓ 簿记/记录保存系统必须准确清晰地披露全面合规
- ✓ 会计记录必须足够详细，以便确定合规情况

10.9 广告的准确性和及时更新

18VAC135-20-190(B)(3)-(4)要求持证人在广告中提供和控制的房产信息与房产状况和当前合同状态一致，且当房源状态或房产描述发生重大变化时，必须及时更新广告。如果持证人了解到第三方控制该广告，持证人必须及时书面申请进行必要的更改。

- ✓ 广告中的房产信息必须与房产状况和当前合同状态一致
- ✓ 当房源状态或房产描述发生重大变化时，必须及时更新广告
- ✓ 如果第三方控制该广告，持证人必须及时书面申请进行必要的更改

10.10 合并披露的显著格式

弗吉尼亚州法规18VAC135-20-220(A)(4)允许将必需的披露与其他披露或信息合并，但如果合并，披露必须显著——以粗体字、全大写、下划线、单独框内或根据 § 54.1-2138的规定进行打印。

- ✓ 必需的披露可以与其他披露或信息合并
- ✓ 如果合并，披露必须显著：粗体字、全大写、下划线、单独框内，或根据 § 54.1-2138的规定

10.11 租赁交易中的经纪关系披露

根据18VAC135-20-220(B)条款，除非之前已披露，许可证持有人必须向未代理的实际或潜在房东或租户披露该许可证持有人与另一方存在经纪关系。披露必须以书面形式进行，并包含在租赁申请或租赁协议中，以先发生者为准；如果租赁条款中未规定，披露必须以书面形式在租赁签署时或之前完成。本要求不适用于期限少于两个月的住宅租赁。

- ✓ 现有经纪关系的书面披露必须向未代理的房东/租户进行，在租赁申请或租赁协议中，以先发生者为准（不迟于租赁签署时）
- ✓ 租赁披露要求不适用于期限少于两个月的单户或多户住宅租赁

10.12 公司执照到期前的强制审计

18VAC135-20-225(A) 要求主要经纪人或监督经纪人（或第三方）在公司执照到期前 90 天内进行审计，并在委员会制定的表格上记录。该审计必须检查和记录公司在众多领域的合规情况。

- ✓ 必须在公司执照到期前 90 天内进行强制审计，并在委员会表格上记录
- ✓ 审计必须检查托管账户处理和财务记录、公平住房合规、广告、合同/租赁/协议起草、非许可人员的使用、代理/独立承包商关系、监管更新的分发以及所需披露的文件
- ✓ 如果发现不合规，经纪人可以使用第 B 小节中的自愿合规程序

10.13 经纪人通过自愿合规自审的豁免权

18VAC135-20-225(B) 根据 § 54.1-2111.1 的具体条件，向委托人或监督经纪人授予对自我报告事项的委员会纪律豁免权。经纪人必须进行（或已进行）审计、签署报告，并在完成自审之日起 30 天内或收到第三方审计报告之日起 30 天内以书面形式通知委员会不合规情况——提交已补救的声明或 90 天内的更正计划。

- ✓ 经纪人必须进行或已进行审计并签署报告才能获得豁免权
- ✓ 委员会必须在完成自审或收到第三方审计报告后 30 天内以书面形式获得通知，并提供补救声明或 90 天更正计划
- ✓ 当不合规是故意的或由重大过失造成的（包括无执照员工根据 § 54.1-2103 C 协商租赁协议）时，豁免不适用
- ✓ 豁免仅适用于进行审计并提交计划的经纪人，不适用于任何其他经纪人或销售人员；未在 90 天内完成计划将导致豁免权丧失

CHAPTER 11

Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsibility for license

11.1 禁止行为：欺诈、定罪和报告

弗吉尼亚州法律第18VAC135-20-260条列出了广泛的禁止行为。禁止通过虚假或欺诈陈述获取或维持许可证，也禁止在弗吉尼亚州持有一份以上的经纪人或销售员许可证（除非本章另有规定）。不当签署（或无正当理由拒绝签署）经验验证表格是禁止行为。必须报告某些刑事定罪和其他司法管辖区的纪律处分，这些可能会引发纪律处分。

- ✓ 不能通过虚假或欺诈陈述获取、更新、恢复或维持许可证
- ✓ 不能在弗吉尼亚州持有一份以上的经纪人或销售员许可证，除非本章另有规定
- ✓ 因涉及欺诈/不诚实、性犯罪、非大麻毒品贩运或殴打的轻罪，或任何重罪而被定罪是禁止行为
- ✓ 必须在任何此类定罪后30天内以书面形式通知委员会
- ✓ 必须在对另一个专业或职业许可证采取任何纪律处分后30天内以书面形式通知委员会

11.2 禁止行为：公平住房和委员会询询

被法院或行政机构认定违反了弗吉尼亚州《公平住房法》或联邦《公平住房法》（《1968年民权法》第八编或《1866年民权法》）的持证人构成禁止行为。对委员会询询故意提供虚假、误导或不完整的信息是禁止的，违反或密谋违反第54.1编规定或委员会规例也是禁止的。

- ✓ 最终裁定的公平住房违反行为（州级或联邦）构成禁止行为
- ✓ 不能故意向委员会或其代理人提供虚假、误导或不完整的信息
- ✓ 不能违反、诱导、合作或与他人密谋违反第54.1编或委员会规例

11.3 保护公众利益的责任

第11条规定要求许可证持有人应采取行动保护公众利益。它列举了经纪人的监督职责（确保财务交易、托管账户和日常运营的问责制；适当的托管资金支付和文件记录；确保受监督的许可证持有人持有有效许可证；对所有账户的签署权；对他人资金的核算），以及许可证持有人的职责（及时向经纪人提交托管资金和文件；不在事务所外执业；不无证执业；不使用无效或已过期许可证执业）。

- ✓ 主要/监督经纪人必须确保对事务所财务、托管账户和日常运营的监督和问责制
- ✓ 经纪人必须对所有事务所账户拥有签署权，并核算/汇出属于他人的资金
- ✓ 许可证持有人不得在其经纪事务所外从事受管制的活动（持有人在该房产中拥有权益的情况除外）
- ✓ 许可证持有人不得使用无效或已过期的许可证从事房地产行业
- ✓ 许可证持有人必须及时向经纪人提交所有托管资金、合同和所需文件

11.4 不当、欺诈或不诚实行为

第12款定义了不当、欺诈或不诚实行为，包括挪用公司佣金、伪造或篡改文件以误导他人、未经法律授权代表客户签署文件、滥用第三方托管存款、虚假陈述财产所有权或谁持有第三方托管存款、多份要约中提交相同定金支票的副本，以及代他人参加执照考试或代表已持有的执照重新参加考试。

- ✓ 不能伪造或篡改任何文件，意图误导他人
- ✓ 未经适当法律授权，不能代表客户签署文件
- ✓ 不能将第三方托管存款支付给持证人或未经书面授权协商支票
- ✓ 不能在多份要约中提交同一定金支票的副本
- ✓ 不能虚假陈述财产所有权或谁持有第三方托管存款
- ✓ 不能代表已持有的执照参加考试或代他人参加考试

11.5 利益冲突

《弗吉尼亚行政法规第18章第135卷第20部分第270条》规定了利益冲突行为。持证人不得在主要经纪人书面同意的情况下与主要经纪人以外的经纪人进行执业活动。持证人在受第54.1-2139、54.1-2139.01和54.1-2139.1条款管辖的交易中不得代理多个客户，除非事先获得所有客户的书面同意（即双重代理需要书面同意）。

- ✓ 未经主要经纪人书面同意而与其他经纪人进行执业活动构成利益冲突
- ✓ 代理多个客户（双重代理）需要事先获得所有客户的书面同意

11.6 不当财务交易与交易

18VAC135-20-280 禁止向无执照人员支付有价代价以换取需要执照的服务，并禁止销售人员/副经纪人从委托人/监管经纪人以外的任何人处接受报酬（未经事先书面同意除外）。该规则禁止未经书面同意而从交易机密信息中获利，禁止在未获付款人书面确认的情况下因工作获得利益，以及禁止「净价」挂牌。不当交易包括未征得业主知情同意或未验证身份而提供出售/租赁物业，或按未经授权的条款提供。

- ✓ 不得向无执照人员支付有价代价以换取需要房地产执照的服务
- ✓ 销售人员/副经纪人只能由其委托人或监管经纪人支付报酬，除非主经纪人给予事先书面同意
- ✓ 禁止「净价」挂牌（允许执照人保留超过卖方净价格的任何超额部分）
- ✓ 未征得业主知情同意，或未验证身份，或按未经授权的条款，不得提供物业出售或租赁

11.7 虚假陈述或遗漏

18VAC135-20-300规定了虚假陈述/遗漏的定义，包括「诱饵转换」广告、未披露已知的重大不利物理事实、未及时递交所有书面报价/反报价/拒绝、未向客户披露重大事实、未及时通知重大变化、违反双重代理保密、遗漏完整条款或定金持有人身份、向贷款人作出虚假陈述和作出虚假承诺。

- ✓ 「诱饵转换」广告是禁止的虚假陈述
- ✓ 卖方/房东的标准代理必须及时披露关于其实际已知的物理状况的重大不利事实
- ✓ 许可证持有人必须及时将每份书面报价、反报价和拒绝递交给客户或未被代理的一方
- ✓ 双重代理人不得向另一个客户披露一个客户的机密交易信息
- ✓ 文件必须确认所有持有任何定金的人员

11.8 仅限持证人员的活动

弗吉尼亚州行政法规 18VAC135-20-335(A) 列出了仅持证个人或实体可以从事的活动：展示房产、举办公开看房、回答关于挂牌/产权/融资/成交/合同/协议/法律文件的问题、与公司外任何人讨论/解释/解释/协商合同和协议，以及协商或同意任何佣金、佣金分割、管理费或转介费。

- ✓ 仅持证人员可以展示房产或举办公开看房
- ✓ 仅持证人员可以与公司外的人协商合同、挂牌、租赁或物业管理协议
- ✓ 仅持证人员可以协商或同意任何佣金、佣金分割、管理费或转介费

11.9 获许可的无执照助理活动

18VAC135-20-335(B) 列举了无执照助理可以执行的任务：一般文书工作、向多重上市服务系统(MLS)提交挂牌/变更、在确认后跟进贷款承诺、配制钥匙、计算佣金支票、放置标志牌、信使服务、安排预约、记录/存款托管资金、接收租赁协议中的保证金和租金、为执照持有人/经纪人批准准备表格、签署经纪人批准的租赁文件、准备广告供批准、汇编成交单据、获取公开记录、监督文件，以及按指示订购常规维修。

- ✓ 无执照助理可以执行文书工作并仅提供挂牌上显示的信息。
- ✓ 无执照助理可以记录和存款托管资金，并根据租赁协议接收保证金和租金。
- ✓ 无执照助理只能签署经纪人批准的租赁协议和必需披露，不能就其进行谈判。
- ✓ 由无执照助理准备的材料和表格需要执照持有人和监督经纪人的批准。

11.10 不当交付文件

18VAC135-20-310 要求及时向每位委托人交付所需披露、挂牌、租赁、要约、反要约、附加条款和已批准协议的副本。在成交时，许可证持有人必须向卖方和买方交付已签署、已认证的收款和支付凭证声明（除非单独的结算代理人声明披露了支付情况）。许可证持有人必须应合法所有人的要求交付文件，无正当理由不得拒绝。

- ✓ 必须及时向每位委托人交付所需披露和交易文件的完整、清晰的副本
- ✓ 必须在成交时向卖方和买方提供已签署、已认证的收款和支付凭证声明（如果结算声明披露了支付情况则可免除）
- ✓ 不能无正当理由拒绝或未能应合法所有人的要求交付文件

11.11 经纪人对持证人行为的责任

《18VAC135-20-330》规定，主要经纪人或监督经纪人对销售人员、雇员、合伙人或附属机构的非法行为不自动承担责任。对经纪人的处罚要求委员会确信该经纪人知道或应该知道该违规行为，且未能采取合理措施予以纠正。

- ✓ 经纪人只有在知道或应该知道下属违规行为的情况下，才会因下属的违规行为而受处罚
- ✓ 经纪人的责任还要求经纪人未能采取合理措施来纠正这种情况

11.12 纪律处分对下属执业人员的影响

18VAC135-20-340规定，撤销、暂停或拒绝续期主经纪人或独资经营人的执业证书会自动要求该受影响企业的所有活跃个人将其执业证书交回委员会，直到根据18VAC135-20-170 B条款独资经营人或主经纪人的书面请求后方可重新颁发。

- ✓ 对主经纪人或独资经营人的纪律处分自动要求所有附属执业人员交回其执业证书
- ✓ 交回的执业证书仅凭根据18VAC135-20-170 B条款的书面请求方可重新颁发

11.13 纪律处分对并行许可证和证书的影响

18VAC135-20-345规定，当委员会暂停、撤销或拒绝续期个人持有的一份经纪人执照时，委员会将对该个人的其他并行经纪人执照采取同样的措施。同样，对个人执照的纪律处分会导致暂停、撤销或拒绝续期该个人的讲师证书和讲师批准。

- ✓ 对个人持有的一份经纪人执照的纪律处分会延伸到该人的其他并行经纪人执照
- ✓ 对个人执照的纪律处分会延伸到该人的讲师证书和讲师批准

CHAPTER 12

Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410)

12.1 原理与实践课程内容和时长

房地产原理与实践课程必须是四个学期学分或六个季度学分的课程，至少60个课堂小时。它必须涵盖25个必需主题领域，包括房地产的经济和社会影响、市场和分析、产权、契约、契状、抵押贷款和信托契状、抵押贷款类型、租赁、产权担保、住宅所有权、房地产和产权保险、投资、税收、房地产融资、经纪协议和代理合同责任、营销、物业管理、产权搜索/审查/登记、产权结算、评估、细分/共管公寓规划、监管法规、住房立法、公平住房法规和房地产委员会规章。

- ✓ 原理与实践课程必须至少60个课堂小时（四个学期学分或六个季度学分）
- ✓ 必需内容包括公平住房法规、住房立法和房地产委员会规章
- ✓ 必需内容包括经纪协议和代理合同责任、契约、契状和融资主题

12.2 经纪人课程要求

经纪业务必须是一门必修的特定课程，共三个学期学分或六个季度学分，但至少45个课堂小时，构成一门完整的课程。第54.1-2105条款中提及的「相关科目」必须与房地产相关，包括物业管理、土地规划和土地使用、商业法、房地产经济学和房地产投资。不超过45个课堂小时的经纪相关课程可被接受以替代第54.1-2105条款中规定的特定经纪课程。

- ✓ 经纪业务必须是一门必修的特定课程，至少45个课堂小时（三个学期学分或六个季度学分）
- ✓ 「相关科目」必须与房地产相关，包括物业管理、土地规划/使用、商业法、房地产经济学和投资
- ✓ 不超过45个课堂小时的经纪相关课程可被接受以替代特定的经纪课程

12.3 专业学校证书认证

所有申请专业学校证书的申请人必须符合《弗吉尼亚州法典》第54.1-2105.02条第A款的标准。申请人通过提交由注册会计师认证的净资产证明信，或提交资产负债表或财务报表来证明财务责任。必须显示最低净资产。

- ✓ 申请人必须提交由注册会计师认证的净资产证明信，或由注册会计师认证的资产负债表或财务报表
- ✓ 申请人必须显示最低净资产为2,000美元
- ✓ 必须符合《弗吉尼亚州法典》第54.1-2105.02条第A款的标准

12.4 执业前教育讲师的资格要求

申请执业前教育讲师认证的申请人必须满足七项列举资格中的两项，这些资格结合了先决条件、教育和经验。选项包括：持有有效经纪人执照且持有学士学位并在申请前有两年连续的活跃房地产经验；持有有效经纪人执照且有五年连续的活跃经验；持有董事会批准的专业资格；持有房地产教育工作者协会(DREI)资格；持有有效的弗吉尼亚州(或同等)教学证书；至少五年在房地产或认证机构的教学经验；或为弗吉尼亚州律师协会成员，从事房地产相关法律工作的律师。董事会可在提供基本相当资格证明的情况下豁免这些要求。

- ✓ 执业前教育讲师申请人必须满足第1至第7小节列举的七项资格中的两项
- ✓ 有效经纪人执照加学士学位需要在申请前有两年连续的活跃房地产经验
- ✓ 有效经纪人执照但没有学位需要五年连续的活跃房地产经验
- ✓ 董事会可在审查基本相当资格证明后豁免这些要求

12.5 继续教育和执照后教育讲师资格

申请成为继续教育和执照后教育讲师认证的申请人必须在房地产的特定领域拥有专业知识，在申请前五年内在该领域至少有三年的活跃工作经验，且只能在其专业领域内教授。必须提供专业知识证明，可包括教育成绩单、专业证书、不超过三封推荐信、简历或其他验证经验的文件。委员会有权酌情拒绝曾受到纪律处分的申请人。

- ✓ 在申请前五年内，在该特定领域至少有三年的活跃工作经验
- ✓ 讲师只能在申请人的专业领域内教授
- ✓ 专业知识证明可包括不超过三封推荐信
- ✓ 委员会有权酌情拒绝曾受到纪律处分的申请人

12.6 考前课程的批准

考前课程必须被委员会认可，由获得认证的考前课程讲师授课，并包括监督的最终笔试评估。课程必须包含合理确保执证人员每堂课都积极参与的机制。学校必须在委员会表格上以电子方式提交申请，在初次提供课程前获得委员会批准，并提供所需信息：课程大纲（房地产原理与实践课程必须包括18VAC135-20-400中规定的主题；经纪人课程需要可接受的大纲）、课程教材和研究资料的名称、研究作业的说明、评估/测试/小测验的副本，以及记录保存信息。

- ✓ 考前课程需要监督的最终笔试评估
- ✓ 考前课程必须由获得认证的考前课程讲师授课
- ✓ 必须在初次提供课程前获得委员会批准
- ✓ 房地产原理与实践课程必须包括18VAC135-20-400中规定的主题领域

12.7 继续教育和执照后课程的批准

学校必须在委员会表格上以电子方式提交申请，并在提供继续教育或执照后课程之前获得批准。每门课程必须包含一个机制，以合理确保每课时的主动参与。函授和远程学习课程必须包含适当的测试程序以验证完成情况，包括要求执照持有人向教育提供者或自己的记录中提交经公证的誓章，证明符合课程要求。委员会根据与《弗吉尼亚州法典》第 § 54.1-2100 条规定的职责的相关性来批准课程和课时，内容必须符合当前弗吉尼亚州法律和法规的具体要求。

- ✓ 必须在最初提供继续教育或执照后课程之前获得委员会批准
- ✓ 远程学习课程需要经公证的誓章，证明符合课程要求
- ✓ 课程课时的批准基于与《弗吉尼亚州法典》第 § 54.1-2100 条规定的职责的相关性
- ✓ 课程内容必须符合当前弗吉尼亚州法律和法规的具体要求

12.8 课程和讲师审批过期

执业前课程、继续教育和执业后教育课程的审批，以及执业后和继续教育讲师的审批，自董事会授予审批之日所在月份的最后一天起三年后过期。

- ✓ 课程和讲师审批自审批被授予之日所在月份的最后一天起三年后过期
- ✓ 适用于执业前课程、继续教育和执业后教育课程，以及执业后和继续教育讲师

12.9 学校学生记录保留要求

所有学校必须为每个学生建立并维护一份记录，包含学生的姓名和地址、课程名称和实际出席课时、课程教学大纲或概要、讲师姓名、成功完成日期和委员会课程代码。在正常营业时间内，授权委员会代表可以进行检查，所有学生和课程记录必须保留至少五年。

- ✓ 学生记录必须包含姓名/地址、课程名称和课时、教学大纲/概要、讲师姓名、完成日期和委员会课程代码
- ✓ 在正常营业时间内，授权委员会代表可以进行检查
- ✓ 所有学生和课程记录必须保留至少五年

12.10 课程完成文件和报告

学校必须向每位学生提供课程完成证书或其他证明文件，其中包含学生姓名、学校名称、课程名称、课程批准号、课程完成日期、完成的学分时数，以及声明该课程已「获得房地产委员会批准」。所有提供者必须在每门课程完成后的五个工作日内以经批准的格式和方式以电子方式将课程完成数据传送给委员会。学校必须在适用法律或法规更改生效时更新教材以反映这些更改，无需单独批准。

- ✓ 完成文件必须包含学生姓名、学校名称、课程名称、批准号、完成日期、完成的学时数，以及「获得房地产委员会批准」声明
- ✓ 课程完成数据必须在课程完成后的五个工作日内以电子方式传送给委员会
- ✓ 学校必须在法律或监管变更生效时更新课程材料以反映这些变更，无需单独批准

12.11 撤回学校、课程或讲师的批准

委员会可以因以下列举的原因撤回对任何学校、课程或讲师的批准：不再符合委员会标准；为发现过往或未来考试题目而索要信息；在未获得版权所有人事先书面同意的情况下散发或传播考试题目；以欺诈、欺骗或误导的方式宣传学校服务；学校管理人员/讲师/代理人参加房地产执业执照考试的目的不是为了获得经纪人或销售员执照；或未能及时准确地以电子方式传输课程完成数据。

- ✓ 因索要或散发/传播考试题目而撤回批准
- ✓ 因以欺诈、欺骗或误导的方式宣传学校服务而撤回批准
- ✓ 学校管理人员/讲师/代理人不得参加执业执照考试，除非目的是为了获得经纪人或销售员执照
- ✓ 因未能及时准确地以电子方式传输课程完成数据而撤回批准

CHAPTER 13

Supplement: Property Condition Disclosures

13.1 弗吉尼亚州住宅物业披露法——买方自行谨慎声明和终止权

弗吉尼亚州是一个「买方自行谨慎」的州。根据《住宅物业披露法》，住宅不动产业主（1-4个单元住宅）必须向购买者提供房地产委员会的《住宅物业披露声明》，该声明不披露缺陷，但建议购买者对物业状况、分区、洪水风险、海平面上升、历史街区和契约等事项进行适当审查。豁免转让包括法院下令的转让、止赎和代替契约转让、共同业主或配偶之间的转让、信托转让和某些新建房屋销售。如果声明在合同批准后交付，购买者可在亲手或电子方式交付后3天内、邮寄邮戳后5天内、或在未交付情况下任何结算前时间内，以书面通知终止合同；该权利在结算时、买方占用或申请贷款时终止。许可证持有人必须告知卖方其义务，告知买方其权利，但对业主的披露失职不承担责任。资料来源：弗吉尼亚州法典第55.1-700至第55.1-714条

- ✓ 1-4个单元住宅物业的业主必须向买方提供房地产委员会的《住宅物业披露声明》（买方自行谨慎表格）。
- ✓ 买方可在亲手或电子交付后3天内、邮寄邮戳后5天内、或在未交付情况下任何结算前时间内终止合同。
- ✓ 终止权在结算时、买方占用时或申请抵押贷款时丧失。
- ✓ 豁免情况包括：止赎、法院命令、共同业主和配偶转让、信托转让以及大多数新建房屋（新房建筑商改为提供有限披露）。
- ✓ 许可证持有人必须告知卖方其责任，告知买方其权利，但对卖方披露失职不承担责任。

13.2 污名化房产、性犯罪者登记册和特殊强制性披露

弗吉尼亚州法律规定，产权所有人和执业经纪人不负有义务披露房产是否曾发生过杀人案、重罪或自杀事件，或占用人是否患有HIV或任何其他非传染性疾病；相反，买方在披露声明中被建议查阅弗吉尼亚州警察性犯罪者登记册。另外，住宅房产披露法对某些事项施加了肯定的披露义务：实际了解情况的产权所有人必须披露有缺陷的干墙、待处理的建筑法规或分区执法行动，以及房产以前曾用于制造冰毒但未进行补救。某些化粪池运营许可豁免和旅游活动区域位置也必须披露。未能进行肯定披露将使购买者在结算前获得终止权和可能的损害赔偿。来源：弗吉尼亚州法典 § 55.1-713； § 55.1-708至 § 55.1-708.2

- ✓ 无义务披露影响房产的杀人案、重罪、自杀或HIV/其他非传染性疾病（污名化房产）。
- ✓ 买方被指向弗吉尼亚州警察性犯罪者登记册，而不是由执业经纪人告知犯罪者信息。
- ✓ 产权所有人必须肯定地披露已知的有缺陷干墙、待处理的建筑法规违规行为和未补救的冰毒制造。
- ✓ 化粪池运营许可豁免和旅游活动区域位置必须根据该法进行披露。

CHAPTER 14

Supplement: Landlord-Tenant Law

14.1 VRLTA – 保证金、搬入检查和房东进入权

弗吉尼亚州《住宅房东租户法》管辖联邦的几乎所有住宅租赁。房东不得要求超过两个月定期租金的保证金,必须在租约终止和交付占有权后的45天内归还保证金,附上逐项扣除清单;在租赁期间进行的扣除需在30天内向租户提供书面逐项说明。房东必须在搬入后5天内向租户提供单位状况的书面报告,租户可在5天内对此提出异议。房东还必须向每位租户提供《租户权利和责任声明》以及关于霉菌、铅、有缺陷的干墙和军事空中安装区的书面披露。房东只能在获得租户同意或合理通知后进入,对于租户未请求的日常维护至少需要72小时通知,紧急情况除外。来源:弗吉尼亚州法典 § 55.1-1200及后续条款(§ 55.1-1204, § 55.1-1214, § 55.1-1226, § 55.1-1229)

- ✓ 保证金最高限额为2个月的定期租金。
- ✓ 保证金加上逐项扣除必须在租约终止和交付占有权后的45天内退还。
- ✓ 搬入检查报告必须在占有后5天内交付给租户。
- ✓ 日常维护进入需要至少72小时的通知;紧急情况下不需要通知。
- ✓ 房东必须向租户提供《租户权利和责任声明》以及关于霉菌、干墙缺陷和□□事区域的披露。

14.2 VRLTA – 通知、终止、驱逐和租户救济

根据 VRLTA，按月租赁可由任何一方提供至少 30 天的书面通知终止，租赁协议不能通过自助方式终止；房东必须在一般地区法院获得非法占有判决书并由警长执行。对于可补救的重大违约，房东发出 21/30 通知（30 天内腾空，除非在 21 天内补救）；不可补救的违约允许 30 天终止通知。对于未支付租金，房东必须在提起非法占有诉讼前发出书面 14 天支付或搬离通知（2020 年 HB 1333 将其永久化，弗吉尼亚法典 § 55.1-1245(F)）。房东必须维持物业的适宜和可居住状况并遵守建筑法规；租户可在书面通知后通过法院租金托管来主张违规，不得因投诉而遭到报复。军人可因永久驻地变更命令而终止租赁。来源：弗吉尼亚法典 § 55.1-1220、§ 55.1-1244、§ 55.1-1245、§ 55.1-1253、§ 55.1-1258

- ✓ 按月租赁在任何一方提供至少 30 天的书面通知后终止。
- ✓ 可补救违约：30 天终止通知，给予 21 天补救期（21/30 通知）；不可补救违约：30 天通知。
- ✓ 未支付租金：在提起非法占有诉讼前发出书面 14 天支付或搬离通知（弗吉尼亚法典 § 55.1-1245(F)）。
- ✓ 禁止自助驱逐；驱逐需要一般地区法院判决书和警长执行。
- ✓ 租户可将租金存入法院托管以应对未纠正的宜居性违规；禁止报复。

CHAPTER 15

Supplement: Fair Housing

15.1 弗吉尼亚州公平住房法——受保护的类别和执行

弗吉尼亚州《公平住房法》禁止在住宅的销售或租赁中因种族、肤色、宗教、民族、性别、老龄、家庭状况、残疾、资金来源、性取向、性别认同和军役身份而进行的歧视。老龄（55岁或以上）、资金来源、性取向、性别认同（2020年7月1日添加）和军役身份（2021年7月1日添加）超越了联邦类别。该法由DPOR内的公平住房办公室管理；针对持证人的投诉由房地产委员会处理，针对非持证人的投诉由公平住房委员会处理，投诉必须在被指控的歧视行为发生后一年内提交。豁免情况包括业主销售或租赁的不超过三套单家庭住宅（无需持证人参与）、业主自住的四套或更少单位的建筑、宗教组织和私人俱乐部，但歧视性广告永远不免除。被发现违反规定的持证人除了面临民事救济外，还将面临执照纪律处分，弗吉尼亚州要求将公平住房课程作为继续教育的□□部分。来源：弗吉尼亚州法典第36-96.1至36-96.23条

- ✓ 弗吉尼亚州将老龄（55岁以上）、资金来源、性取向、性别认同和军役身份添加到联邦受保护类别中。
- ✓ 公平住房投诉必须在歧视行为发生后一年内提交。
- ✓ 房地产委员会处理针对持证人的投诉；公平住房委员会处理非持证人的投诉。
- ✓ 业主豁免（不超过三套单家庭住宅无需持证人参与；业主自住四套或更少单位）永远不适用于歧视性广告。

CHAPTER 16

Supplement: Transfer Taxes and Recording

16.1 地契和信托契据的记录税及授予人税

弗吉尼亚州对地契征收州记录税，税率为考虑金额或实际价值（以较高者为准）的每100美元0.25美元（或不足100美元的部分），地方政府可加征相当于州税三分之一以内的地方记录税；按惯例由受让人（买方）支付这些税款。卖方支付授予人税，税率为考虑金额的每500美元0.50美元（相当于每1,000美元1.00美元），该税在地契正面注明。信托契据按担保金额的每100美元0.25美元征税，超过某些阈值的部分税率降低；与同一贷款人的再融资享受优惠待遇。在北弗吉尼亚州和汉普顿路地区，授予人需支付额外的地区交通费（请核实当前的每100美元费率）。地契在土地所在城市或县的巡回法院书记员处记录。来源：弗吉尼亚州法典第58.1-801、58.1-802、58.1-802.3、58.1-802.4、58.1-803、58.1-3800条

- ✓ 地契州记录税：考虑金额或价值（以较高者为准）的每100美元0.25美元；通常由买方支付。
- ✓ 地方记录税可达州税的三分之一。
- ✓ 授予人税：考虑金额的每500美元0.50美元（每1,000美元1美元），由卖方支付。
- ✓ 信托契据记录税：担保金额的每100美元0.25美元（大额贷款税率降低）。
- ✓ 在北弗吉尼亚州和汉□□顿路地区增加地区交通费（请核实当前费率）。

CHAPTER 17

Supplement: Condominium and HOA Law

17.1 转售披露法 – 协会转售证书和购买者取消权

自2023年7月1日起，转售披露法合并了原《共有产权建筑法》和《业主协会法》中的转售披露要求。当共有产权建筑、业主协会或合作住宅中的地块或单位被转售时，卖方必须从协会处获得并向购买者提交转售证书，证书内容包括所有权声明、章程、规则、预算、估价、储备金、待决诉讼和任何已批准的资本支出。协会必须在收到请求后14天内提供该证书，共有产权社区委员会对可收取的费用进行限额。购买者可在收到证书后3天内（亲手或电子方式）、邮寄情况下邮戳日期后6天内或证书从未交付的情况下在结算前任何时间取消合同，无需任何罚款；如果未在规定期限内行使取消权，则视为放弃。房地产执业人员应使销售合同以证书的交付和审查为条件。资料来源：弗吉尼亚州法典第55.1-2307至55.1-2316条

- ✓ 协会必须在收到卖方请求后14天内提交转售证书。
- ✓ 购买者可在亲手或电子方式收到证书后3天内取消，邮寄情况下邮戳日期后6天内取消，或在证书从未交付的情况下在⊠⊠算前任何时间取消。
- ✓ 如果未在规定期限内行使取消权，则视为放弃。
- ✓ 适用于共有产权建筑、业主协会分区和合作住宅；费用由共有产权社区委员会条例限额。

17.2 共有产权公寓法 – 公开发售声明和分时度假产权撤销权

共有产权公寓和分时度假产权由DPOR内的共有产权社区委员会监管。声明人销售新的共有产权公寓单位必须登记该公寓，并向每位购买者交付公开发售声明，购买者可在签订合同后或收到公开发售声明后10天内（以较晚者为准）取消合同；购买者保证金必须存放在第三方监管账户中，直至交割。当公寓楼转换为共有产权公寓时，租户必须收到转换的预先通知以及购买其单位的权利（适用120天通知期；待核实）。根据《弗吉尼亚房地产分时度假产权法》，购买者可在签订分时度假产权合同后的7个日历日内取消合同，开发商必须交付分时度假产权公开发售声明。来源：弗吉尼亚法典第55.1-1900条及以下条款（共有产权公寓法）；第55.1-2200条及以下条款（分时度假产权法）

- ✓ 新共有产权公寓购买者可在合同签订后或收到公开发售声明后10天内取消。
- ✓ 声明人必须将购买者保证金存放在第三方监管账户中，直至交割。
- ✓ 分时度假产权购买者在签订后有7天撤销权。
- ✓ 共有产权公寓转换需要向现有租户提供预先通知和购买权（120天；待核实）。
- ✓ 共有产权社区委员会（而非房地产委员会）负责登记共有产权公寓和分时度假产权。

CHAPTER 18

Supplement: Closing Practice

18.1 CRESPA结算代理和湿式结算法

弗吉尼亚州不要求律师进行过户。根据《消费者房地产结算保护法》（CRESPA），1-4单位的住宅房产结算只能由注册结算代理进行，该代理可以是持证律师、持证产权保险公司或代理、房地产经纪人或金融机构；非律师（非专业）结算代理必须向州公司委员会保险局注册，并必须持有错误和遗漏保险、保真债券和保证金债券（验证当前金额），不得提供法律建议。购买方有权选择结算代理，且每份购买合同必须包含该权利的书面通知。根据《湿式结算法》，贷款人必须在结算时或之前向结算代理支付贷款资金，结算代理必须记录契约和信托契约，并在结算后2个工作日内支付结算款项；资金必须以已清算形式支付。来源：弗吉尼亚州法典§55.1-1000至§55.1-1017（CRESPA）；§55.1-900至§55.1-905（湿式结算法）

- ✓ 律师不是必需的；CRESPA允许律师、产权代理/公司、经纪人和金融机构作为注册结算代理。
- ✓ 买方选择结算代理，合同必须披露该权利。
- ✓ 非专业结算代理不能提供法律建议，必须维持错误和遗⊠⊠保险、保真债券和保证金债券的保险范围。
- ✓ 湿式结算法：记录和支付必须在结算后2个工作日内进行。

CHAPTER 19

Supplement: Foreclosure

19.1 信托契约止赎——受信人出售、通知和止赎后无救赎权

弗吉尼亚州是信托契约州，采用非司法止赎程序：借款人（委托人）将财产转让给受信人，受信人代表贷款人（受益人）行使出售权。在受信人出售前，必须在出售前至少14天将书面通知（包含出售的时间、日期和地点）发送给现任业主的最后已知地址（根据最近的修订，对自住住宅物业可能需要更长通知；请确认）。出售必须按信托契约规定在报纸上刊登（至少3次），或者如果信托契约无此规定，则每周刊登一次，连续4周，出售须在首次刊登后至少8天进行，不迟于最后一次刊登后30天。借款人的衡平救赎权存在至出售时止，但弗吉尼亚州在受信人出售后不提供任何法定救赎权，贷款人可就任何不足部分申请不足额判决。来源：弗吉尼亚法典 § 55.1-320至 § 55.1-324

- ✓ 止赎是通过信托契约中受信人的出售权进行的非司法程序。
- ✓ 业主必须在出售前至少14天收到书面出售通知（对自住住宅物业请确认）。
- ✓ 如果信托契约无规定，每周刊登一次，连续4周；出售在首次刊登后8天至最后一次刊登后30天之间进行。
- ✓ 受信人出售后无法定救赎权；允许申请不足额判决。

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 地方房产税——评估、重新评估和救济计划

弗吉尼亚州没有州房产税；房产由城市、县和城镇征税。宪法要求以公平市场价值的100%进行评估，税收是通过适用当地设定的每100美元评估价值税率来计算的。城市必须至少每2年进行一次总体重新评估，县至少每4年进行一次（人口不足50,000的县为每6年进行一次），税收留置权于1月1日附加于土地上，优先于其他留置权。地方当局可以对农业、园艺、森林和开放空间土地采用土地使用（使用价值）评估，在使用改变时征收回溯税，并可向65岁或以上或永久残疾且符合收入和净资产限制的所有人提供税收救济或延期；服役相关永久残疾100%的退伍军人（以及幸存配偶）在其主要住宅上获得完全豁免。来源：Va. Const. Art. X § § 1, 2, 6-A；Va. Code § 58.1-3201, § 58.1-3210, § 58.1-3219.5, § 58.1-3230, § 58.1-3250 et seq.

- ✓ 房产以公平市场价值的100%进行评估；税率按每100美元评估价值计算。
- ✓ 城市至少每2年重新评估一次；县至少每4年重新评估一次（人口不足50,000时为6年）。
- ✓ 地方税收留置权在该财产上优先于其他留置权。
- ✓ 土地使用评估在使用改变时触发回溯税；为65岁或以上或残疾所有人提供救济，为100%残疾退伍军人提供完全豁免。

CHAPTER 21

Supplement: New Construction

21.1 新住宅法定保修

在新住宅销售合同中,卖方应保证该住宅及其附属物不存在结构缺陷,按专业标准建造,并适合居住。如果卖方同时是建筑商,则应对地基做出相同保证。普通保修期限为产权转让或买方占有之日起一年(以较早者为准),而新住宅地基保修期限为五年。保修只能通过合同中明显的书面条款,经过单独签署或签缩写方式才能放弃或修改,对违约的诉讼必须在违约后两年内提起。来源:弗吉尼亚州法律第55.1-357条

- ✓ 新住宅隐含法定保修:不存在结构缺陷,专业标准建造,适合居住,期限为一年。
- ✓ 建筑商兼卖方提供的地基保修期限为五年。
- ✓ 放弃或修改保修需要合同中明显的书面条款,经单独签署或签缩写。
- ✓ 对违约的诉讼必须在违约后两年内提起。