Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Washington Real Estate Broker License Exam

Washington

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
151	72	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 • 151 knowledge points • 72 chapters

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

Contents

01	WAC 308-124-300 Definitions	1
02	WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements	3
03	WAC 308-124B-200 Display of licenses	4
04	WAC 308-124I-010 Purpose	5
05	Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)	6
06	WAC 308-124C-105 Required records	17
07	WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting	18
08	WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments	19
09	WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing	20
10	WAC 308-124B-205 Change of office location	22
11	WAC 308-124I-020 Recordkeeping	23
12	WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records	24
13	WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures	25
14	WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings	28
15	WAC 308-124A-705 Application examination process	29
16	WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification	30
17	WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions	31
18	WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings	33
19	WAC 308-124D-210 Expeditious performance	34
20	WAC 308-124B-207 Real estate firm identification	35
21	WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations	36
22	WAC 308-124A-707 Exam scheduling	37
23	WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures	38
24	WAC 308-124B-210 Advertising	39
25	WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities	40

Contents (cont.)

26	WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license	42
27	WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management	43
28	WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings	45
29	WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct	46
30	WAC 308-124I-050 Audits	47
31	WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction	48
32	WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities	49
33	WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience	50
34	WAC 308-124I-060 Investigations	51
35	WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office	52
36	WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities	53
37	WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications	54
38	WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities	55
39	WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction	56
40	WAC 308-124C-140 Broker responsibilities	57
41	WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement	58
42	WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)	59
43	WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license	60
44	WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period	61
45	WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services	62
46	WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal	63
47	WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements	64
48	WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours	65
49	WAC 308-124A-760 Grading of examinations	66
50	WAC 308-124A-765 Reexamination	67

Contents (cont.)

51	WAC 308-124A-770 Examination procedures	68
52	WAC 308-124A-775 Real estate fees	69
53	WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee	70
54	WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation	71
55	WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum	72
56	WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum	73
57	WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement	74
58	WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names	75
59	WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility	76
60	Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)	77
61	WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions	79
62	Supplement: State Disclosures	80
63	Supplement: Agency Law	82
64	Supplement: Transfer Taxes	83
65	Supplement: Landlord-Tenant	84
66	Supplement: Fair Housing	86
67	Supplement: Condominium/HOA	87
68	Supplement: Foreclosure	88
69	Supplement: Contracts and Closing	89
70	Supplement: State Property Law	90
71	Supplement: Property Tax	91
72	Supplement: Closing Practice	93

CHAPTER 1

WAC 308-124-300 Definitions

1.1 分支机构经理的定义和认可

分支机构经理是指持有管理经纪人执照，并获得指定经纪人委托权限以管理单一物理位置分支机构的自然人。该部门为分支机构经理颁发特定的认可。

- ✓ 分支机构经理必须持有管理经纪人执照
- ✓ 管理分支机构的权限由指定经纪人委托
- ✓ 分支机构经理仅管理单一物理位置的分支机构
- ✓ 该部门颁发「分支机构经理」认可

1.2 分支机构定义

分支机构是房地产公司的独立实体办公室，具有与公司主办公室不同的邮寄地址，并使用房地产公司的UBI（统一商业标识号）。必须满足所有三个条件。

- ✓ 必须是房地产公司的独立实体办公室
- ✓ 必须具有与公司主办公室不同的邮寄地址
- ✓ 必须使用房地产公司的UBI（统一商业标识号）
- ✓ 必须满足所有三个标准才能被认定为分支机构

1.3 附属执业人员定义

附属执业人员是指取得经纪人或主管经纪人执业执照的自然人，受雇于一家公司，并被授权代表该公司执行华盛顿州修订法典第18.85章规定的任何行为。

- ✓ 附属执业人员必须是经纪人或主管经纪人
- ✓ 他们必须受雇于一家公司
- ✓ 他们被授权代表公司执行华盛顿州修订法典第18.85章规定的行为

1.4 经纪服务合同的定义

经纪服务合同包括但不限于购销协议、租赁或出租协议、挂牌、期权、代理协议和物业管理协议。这是一个非穷尽性的列表。

- ✓ 包括购销协议、租赁或出租协议和挂牌
- ✓ 包括期权、代理协议和物业管理协议
- ✓ 该列表是说明性的，而非穷尽性的（「包括但不限于」）

1.5 章节中术语的通常含义

本章中使用的词语和术语具有与华盛顿州修订法典第 18.85 章相同的含义，除非本章明确规定其他含义或上下文明确表示不同的含义。

- ✓ 术语默认采用华盛顿州修订法典第 18.85 章下的含义
- ✓ 仅当本章明确规定或上下文明确要求时，才适用不同的含义

CHAPTER 2

WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements

2.1 交易支票收款人要求

所有与房地产交易相关的支票，包括定金、保证金或损害赔偿金、租金、租赁款项以及客户拥有的房地产或商业机会上的合同款或按揭付款，必须以获得许可的房地产经纪公司的名义支付。唯一的例外是当当事人以书面形式相互同意将定金支付给卖方或指定的第三方托管人时，且经纪公司必须保留该书面协议的副本。

- ✓ 定金、保证金、租金、租赁款、合同款或按揭付款的支票必须以获得许可的房地产经纪公司的名义支付
- ✓ 当事人可以通过书面相互协议指定将款项支付给卖方或指定的第三方托管人
- ✓ 经纪公司必须保留书面协议的副本

CHAPTER 3

WAC 308-124B-200 Display of licenses

3.1 执照的可用性和显示

房地产公司必须在执照上显示的地址处保持个人经纪人和持证经纪人执照的可用性，并必须公开展示所有公司和分支机构的执照。这确保了公众和监管机构可以在营业地点验证执照资格。

- ✓ 房地产经纪人和持证经纪人的执照必须在个人执照上显示的地址处可用
- ✓ 所有公司和分支机构的执照必须显示在公众可见的区域

CHAPTER 4

WAC 308-124I-010 Purpose

4.1 主任对房地产执业的执法方法

主任监管房地产经纪业务以保护消费者，因为房地产交易通常是消费者一生中最大的财务交易。房地产执照是州政府授予的特权，以满足许可要求、保持记录和遵守所有法律（包括配合审计和调查）为条件。主任使用两种主要执法方法：审计和调查。

- ✓ 房地产执照是特权而非权利，授予那些满足要求、保持记录和遵守所有适用法律的人
- ✓ 配合对经纪活动的审计或调查是获得执照的条件
- ✓ 两种主要执法方法是审计和调查
- ✓ 持证人在为消费者完成房地产交易文件时的执业标准应当等同于律师的标准

CHAPTER 5

Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)

5.1 RCW 18.85.011 下的关键定义

本章定义了核心角色。「指定经纪人」是指拥有独资企业或被商业实体指定具有控制权益的人，代表企业行动，其管理经纪人执照持有「指定经纪人」背书。「管理经纪人」代表企业在指定经纪人的监督下行动，并可监督其他经纪人。「执照持有人」是指持有企业、管理经纪人或经纪人执照的任何人。「控制权益」是指控制企业运营或财务决策的能力。

- ✓ 指定经纪人必须是拥有独资企业或具有控制权益且被商业实体指定的自然人
- ✓ 管理经纪人在指定经纪人的监督下代表企业行动，可监督其他经纪人或管理经纪人
- ✓ 「执照持有人」包括房地产企业、管理经纪人和经纪人
- ✓ 「委员会」是指华盛顿房地产委员会；「部门」是指许可证部门；「主任」是指许可证部门主任

5.2 房地产经纪服务的定义

「房地产经纪服务」涵盖直接或间接向他人提供的服务（或由持证人代表自己提供），以换取补偿，包括：房地产的挂牌、出售、购买、交换、期权、出租或租赁；此类交易的谈判；广告宣传或声称从事经纪业务；向买方、卖方、房东或租户提供建议或咨询；签发经纪人价格意见（BPO）；收取、持有或支付交易资金；以及提供房产管理服务（营销、租赁、出租、维护或其监督）。

- ✓ 经纪人价格意见（BPO）是由持证人准备的关于房产价值的口头或书面报告，除非符合华盛顿州法典第18.140章，否则不是评估
- ✓ 经纪服务包括房产管理，例如营销、租赁、出租以及物理、行政和财务维护
- ✓ 补偿或对补偿的承诺或期望会触发经纪服务的定义

5.3 非活跃执照和独立承包商定义

「非活跃执照」是指未过期但未与公司关联的执照；持证人不得从事房地产经纪服务。「独立承包商关系」存在于以下情况：没有书面协议使经纪人成为雇员，且报酬主要来自公司提供的房地产经纪服务。此身份不免除管理经纪人或公司的监督义务。

- ✓ 非活跃执照未过期但未与公司关联
- ✓ 独立承包商身份不免除公司或管理经纪人的监督义务
- ✓ 独立承包商身份要求没有雇员书面协议且报酬主要来自房地产服务

5.4 房地产公司定义

「房地产公司」或「公司」是指在华盛顿州从事房地产经纪服务并由部门许可的独资企业、合伙企业、有限责任合伙企业、公司、有限责任公司或其他合法认可的商业实体。

- ✓ 公司必须由部门许可为房地产公司才能从事经纪服务
- ✓ 公司可以组织为独资企业、合伙企业、有限责任合伙企业、公司、有限责任公司或其他法律实体

5.5 房地产委员会组成

房地产委员会由主任（担任主席）加上六名以顾问身份向主任提供建议的成员组成。州长任命这六名成员，任期六年。至少两名成员必须来自喀斯喀特山脉以西，至少两名来自喀斯喀特山脉以东。成员需要至少五年的经纪服务经验或至少三年的类似调查工作经验。委员会每年召开四次会议或根据主任的召集而召开。

- ✓ 委员会由主任担任主席，加上六名由州长任命的顾问成员，任期六年
- ✓ 至少两名成员必须来自喀斯喀特山脉以西，至少两名来自喀斯喀特山脉以东
- ✓ 成员需要5年的经纪经验或3年的相关调查经验
- ✓ 委员会每年召开四次会议或根据主任的召集而召开

5.6 主任权力与房地产教育

主任在委员会建议/批准下，颁布管制经纪人、管理经纪人、指定经纪人和公司的规则。主任执行许可证法律、授予/拒绝许可证、举行听证会、设定互惠标准、可要求犯罪背景调查（申请人负担费用）、采纳广告标准，并运行房地产教育项目，包括最低继续教育水平。主任可对房地产学校/教员进行纪律处分，最高罚款为每次违反每天1,000美元。

- ✓ 主任可要求所有申请人接受犯罪背景调查，费用由申请人承担
- ✓ 主任为管辖区外申请人制定互惠/许可标准，包括书面承认协议
- ✓ 对房地产学校的罚款不得超过每次违反每天1,000美元，每一天构成一次单独的违反

5.7 控制权益 - 产权保险禁止行为

房地产许可证持有人或在房地产业务中拥有控制权益的人员不得为诱导其具有经济利益的产权保险业务而给予或接受回扣/费用，不得征求或接受产权公司禁止给予的任何有价物品，不得要求消费者从许可证持有人具有经济利益的产权代理人处获得产权保险作为服务的条件。他们也不能阻止符合规定条件的适当产权保险宣传材料的送达。

- ✓ 许可证持有人不得就其具有经济利益的产权保险业务给予或接受回扣或任何有价物品
- ✓ 许可证持有人不得要求消费者使用其具有经济利益的产权代理人作为提供服务的条件

5.8 执照费用和房地产委员会账户

本章下的所有费用由主任根据RCW 43.24.086设定，支付给州财政部，并存入房地产委员会账户。罚款所得的所有资金存入房地产教育计划账户（RCW 18.85.321）。

- ✓ 执照费用由主任设定并存入房地产委员会账户
- ✓ 罚款所得资金转入房地产教育计划账户

5.9 主任/员工业务利益和政府雇员执业人员

在部门任职期间，监管房地产的主任和员工必须放弃在任何受监管房地产业务中的权益；由主任雇用的执业人员的执照将被置于非活跃状态，直到就业结束。根据本章获得执业资格、被城镇、市或县雇用并代表该政府进行交易的人员可以持有活跃执照，其指定/管理经纪人对这些交易不承担责任。

- ✓ 由主任雇用的执业人员的执照将被置于非活跃状态，直到就业结束
- ✓ 被城市/县/镇雇用并为其政府雇主进行交易的执业人员可以持有活跃执照，其监督经纪人对这些交易不承担责任

5.10 房地产经纪公司执照要求

为获得执照，房地产经纪公司必须指定一名经纪人作为「指定经纪人」，具有代表公司行动的权利，并提供所有者或控制权人的名单，确保没有控制权人受到暂停或撤销执照的最终命令，且不能采用与现有执照相同或相似的名称，或暗示其为非营利性、研究机构、公共部门或团体。申请需要包括公司名称、UBI号码、营业地址、联系信息、申请费以及其他必需信息。执照更新需要提交更新费用及控制权变更或州务卿注册变更的通知。

- ✓ 房地产经纪公司必须指定一名经纪人作为「指定经纪人」，具有代表公司行动的权利
- ✓ 房地产经纪公司不能采用与现有执照相同或相似的名称，或暗示其为非营利性、研究机构或公共部门
- ✓ 房地产经纪公司必须提供统一商业识别号（UBI）并在执照更新时通知部门任何控制权变更

5.11 经纪人执照要求和续期

获得经纪人执照，个人必须年满18岁、拥有高中文凭或同等学历、完成90小时的批准房地产教学课程（基础知识—包括3小时的公平住房/消费者保护—和实践）且每门课程在两年内完成并通过课程考试、以及通过经纪人执照考试。首次续期需要90小时的课程，包括房地产法（含3小时公平住房/消费者保护）、高级实践和继续教育。经纪人一次仅被授权在一家公司执业，并由指定经纪人或管理经纪人监管。

- ✓ 经纪人申请人必须至少18岁且拥有高中文凭/同等学历、完成90小时教学课程并通过考试
- ✓ 执照前教学必须包括3小时关于公平住房和消费者保护的内容
- ✓ 经纪人一次仅被授权在一家公司执业，并由指定经纪人或管理经纪人监管
- ✓ 首次续期需要90小时课程，包括房地产法和高级实践

5.12 管理经纪人执照要求

管理经纪人申请人必须年满18岁，持有高中文凭或同等学历，在过去五年内拥有至少三年的全职持证经纪人执业经验（在华盛顿州或可比司法管辖区内）（或通过相关实践经验具备相应资格），完成90小时的指导课程，包括经纪管理、商业管理和高级房地产法（每门课程至少30个时钟小时，在三年内完成，通过考试），并通过管理经纪人考试。管理经纪人在任何时候只能被许可为一家公司服务。

- ✓ 管理经纪人必须在过去5年内拥有至少3年的全职持证经纪人执业经验
- ✓ 管理经纪人教育必须包括经纪管理、商业管理和高级房地产法
- ✓ 管理经纪人在任何时候只能被许可为一家公司服务

5.13 指定经纪人登记和背书

指定经纪人必须持有管理经纪人执照，可以作为多个公司的指定经纪人；部门负责登记指定经纪人。接受其他公司背书作为其指定经纪人的管理经纪人必须在其自己的公司中登记为指定经纪人。已登记的指定经纪人必须立即通知部门其服务的其他公司，并获得列出所有公司的印刷背书。

- ✓ 指定经纪人必须持有管理经纪人执照，可以作为多个公司的指定经纪人
- ✓ 指定经纪人必须立即通知部门其服务的其他公司，并获得印刷背书

5.14 州外持证人 - 商业房地产

持有同等许可证的州外持证人只有在获得主任批准并满足以下条件的情况下，才能从事与商业房地产相关的持证行为：与持有有效管理经纪人许可证的华盛顿州指定经纪人合作；签订涵盖合作、监督、报酬和遵守华盛顿州法律的书面协议；提供其当前州外许可证的副本；同意华盛顿州管辖权；在广告中包含华盛顿州经纪人的名称；以及在华盛顿州公司保存文件和记录三年。仅适用于商业房地产。

- ✓ 州外持证人只能从事商业房地产工作，且必须与华盛顿州指定经纪人根据书面协议进行合作
- ✓ 州外持证人必须同意华盛顿州管辖权，并在所有广告中包含华盛顿州经纪人的名称
- ✓ 相关文件和记录必须由华盛顿州公司保存三年

5.15 执业许可证豁免

本章不适用于以下人员，包括：为自己账户购买/出售房产的人员及其雇员；根据授权书不获报酬的事实上的代理人；执业律师；破产清算人、受信人、遗产执行人、管理人、监护人以及根据法院令行事的人员；办公人员（秘书、簿记员、会计员）未从事特定活动者；在征地征收中的某些政府雇员；自助仓储设施运营者（关于仓储空间）；纯转介供应商（报酬不受执业者报酬约束）；不推广特定房产权益的注册会计师、托管代理人和投资顾问；共有权益社区管理者（咨询性质）；以及某些范围受限的房产管理支持人员。

- ✓ 为自己账户购买/出售房产的人员不需要执业许可证
- ✓ 转介供应商仅在不涉及谈判/文件且报酬不受执业者或事务所报酬约束的情况下才可豁免
- ✓ 注册会计师、托管代理人和投资顾问仅在不推广特定房产权益的情况下才可豁免
- ✓ 范围受限的房产管理支持活动（递交租约、收取应付给事务所的款项、在直接指示下展示单位）可豁免

5.16 申请、背景调查和费用

公司申请人需填写规定表格提交申请；经纪人/管理经纪人申请人必须支付考试费并通过考试。申请人必须提供诚实、真实、良好声誉和身份证明（可能包括指纹/背景调查）。商业实体（一般合伙企业除外）必须在州务卿处注册并提供管理人员名单。一般合伙企业必须提供签署的合伙协议和合伙人名单。除非是公司或有限责任公司，申请人必须通过WSP和FBI完成基于指纹的背景调查。主任必须确保定期进行指纹/背景调查。

- ✓ 申请人必须提供诚实、真实、良好声誉和身份证明
- ✓ 非公司和非有限责任公司申请人必须自行承担费用，通过WSP和FBI完成基于指纹的背景调查
- ✓ 商业实体（一般合伙企业除外）必须在州务卿处注册

5.17 考试内容和范围

主管部门提供示范题目清单，并通过笔试确认每位申请人具备以下条件：英语知识，包括阅读/写作/数学；对不动产转让和契约、金融合同和租赁的法律效力的理解；对不动产投资、估值和评估的理解；对不动产经纪人代理关系的理解；对不动产执业和商业道德的理解；以及对《华盛顿州修订法典》第18.86、18.235和18.85章的理解。管理经纪人考试比经纪人考试更严格。

- ✓ 考试涵盖代理关系、不动产转让、估值、道德以及《华盛顿州修订法典》第18.86、18.235和18.85章
- ✓ 管理经纪人考试比经纪人考试更严格

5.18 执照过期、续期和注销

执照自签发之日起两年后过期；商业实体执照在国务卿注册/证书过期时过期。执照每两年续期一次，需缴纳两年期费用。当续期要求未在续期日期前满足时，执照即为过期；迟延续期需支付罚款，接受迟延续期不是放弃拖欠的豁免。如果执照在过期后一年内未收到续期费用，该执照将被注销，需要新执照才能重新获得执照。主任必须确保对活跃执照持有人进行定期指纹/背景检查。

- ✓ 执照自签发之日起两年后过期，必须每两年续期一次
- ✓ 迟延续期需支付罚款，接受迟延续期不会放弃拖欠
- ✓ 如果执照在过期后一年内未收到续期费用，该执照将被注销

5.19 下属行为责任

根据本章的规定，任何经纪人、管理经纪人或分公司经理的行为责任由其获得许可的指定经纪人承担。此外，分公司经理对在其分公司办事处运营的经纪人和管理经纪人承担责任。

- ✓ 指定经纪人对获得公司许可的经纪人、管理经纪人和分公司经理的行为负责
- ✓ 分公司经理还对在其分公司办事处运营的经纪人或管理经纪人负责

5.20 续期继续教育

经纪人和经营经纪人必须每两年完成至少30小时的经批准的教学课程才能续期。前一个两年期内多余的教学时数（最多15小时）可以结转。继续教育不需要参加考试。对于活跃执照续期，30小时中的3小时必须专注于公平住房教育和防止不公平行为(RCW 49.60.222)；在执照前培训中未完成公平住房培训的申请人必须在2022年6月1日后的续期周期中完成6小时的此类培训。

- ✓ 续期需要每两年完成至少30小时的经批准的教学课程
- ✓ 前一个两年期内多余的继续教育时数（最多15小时）可以结转
- ✓ 活跃执照续期要求30小时中的3小时专注于公平住房教育

5.21 执照名称和虚拟名称

任何执照仅授权被指名人士行动，且只能在执照上列明的名称下运营，不得使用其他名称。公司可使用一个或多个虚拟名称，但在使用前必须为每个额外虚拟名称获得单独的执照。所有房地产经纪服务必须以公司或其获许可的虚拟名称进行。

- ✓ 公司在使用虚拟名称前，必须为每个虚拟名称获得单独的执照
- ✓ 所有房地产经纪服务必须以公司获许可的名称或虚拟名称进行

5.22 办公室和记录要求

每个持证公司必须在华盛顿州维持一个办公室或记录保管处，该处应能供主管部门代表进入，并必须维持和提供本章所要求的完整记录集合。主管部门可以规定替代性和电子记录存储的规则。

- ✓ 公司必须在华盛顿州维持一个办公室或记录保管处，该处应能供主管部门代表进入
- ✓ 公司必须维持和提供所要求的完整记录集合

5.23 分支机构

指定经纪人可以申请在缴纳费用后以公司相同名称建立分支机构的权限；主任为每个分支机构颁发一份副本许可证，须显著展示。每个分支机构必须有一名分支经理，该经理是由指定经纪人授权的管理经纪人。如果许可办公室或分支机构在35英里范围内，针对特定小区/地块的销售活动则不需要分支机构许可证。

- ✓ 每个分支机构必须有一名分支经理，该经理是由指定经纪人授权的管理经纪人
- ✓ 如果许可办公室在35英里范围内，小区/地块则不需要分支机构许可证

5.24 营业地址变更通知

指定经纪人、管理经纪人或公司必须向董事提交书面通知，说明营业地址或记录存放地址的任何变更。在交还原执照并支付费用后，董事为新地址颁发新执照。

- ✓ 对于营业地址或记录存放地址的任何变更，必须向董事提交书面通知
- ✓ 在交还原执照并支付费用后，颁发新地址的新执照

5.25 非活跃执照

交付给主任的执照变为「非活跃」；非活跃执照持有人不得进行房地产经纪服务。非活跃执照按与活跃执照相同的条件续期，除了不需要满足继续教育（CE）要求，未能续期将导致取消。非活跃执照可通过申请和合规重新激活；如果非活跃超过三年，持有人必须在重新激活前一年内完成30小时房地产课程（州政府雇员豁免）。否决、暂停和撤销条款适用，一旦此类诉讼开始，执照保持非活跃状态直至诉讼结束。

- ✓ 非活跃执照持有人禁止进行房地产经纪服务
- ✓ 非活跃执照续期不需要满足继续教育要求，但未能续期将导致取消
- ✓ 非活跃超过3年后重新激活需要在重新激活前一年内完成30小时课程

5.26 指定/管理经纪人的权限和责任

指定或管理经纪人必须监督经纪人遵守第18.85章、第18.235章和RCW 18.86.030。房源、交易和经纪服务合同为公司财产。经纪人必须及时将资金和记录向上传递（至管理经纪人，再至指定经纪人）。指定经纪人可通过书面协议将客户资金的安全处理、信托账户、记录和监督权委托给管理经纪人，并必须保留委托记录。指定经纪人（或其委托人）有权修改、订立或终止经纪合同，以及接纳新的/转移的执照持有人。监督其他经纪人的经纪人必须是管理经纪人。在经纪人的前两年内，管理经纪人必须提供加强的监督。

- ✓ 房源、交易和经纪服务合同为房地产公司的财产
- ✓ 指定经纪人只能通过书面协议将信托账户和监督职责委托给管理经纪人，并必须保留委托记录
- ✓ 在经纪人执照的前两年内，管理经纪人必须提供加强的监督
- ✓ 监督或控制其他经纪人的经纪人必须获得管理经纪人执照

5.27 信托账户和客户资金处理

经纪人/管理经纪人必须向其公司提交完整的交易副本；指定经纪人保持充分的记录（购买和销售协议、定金收据、明细收据/支付）。持证人控制的资金是信托资金。信托账户必须在公认的华盛顿州存款机构开设，并与持证人自有资金在物理上分离。如果购买和销售协议将定金指向指定的过户代理人或卖方，则不需要信托账户。除非协议允许延期存款，否则经纪人必须在收到后的下一个银行营业日前存入资金。持有定金的公司必须维护一个汇集的计息信托账户（不包括物业管理账户），利息支付给州财务主管以用于住房信托基金和房地产教育计划账户。当多方要求资金时，必须向所有各方发送书面支付意向通知，支付必须在通知日期后30天内进行。

- ✓ 客户/信托资金必须与持证人的自有资金在物理上分离
- ✓ 经纪人必须在收到后的下一个银行营业日前将资金存入公司的信托账户，除非协议提供延期存款
- ✓ 定金需要维护汇集的计息信托账户（不包括物业管理账户），利息流向住房信托基金和房地产教育账户
- ✓ 当多方要求资金时，支付必须在向所有各方发出书面通知后30天内进行

5.28 已签署文件的交付

每位执业人员必须向签署文件的所有当事人交付或促使交付——在签署后的合理时间内——购买和销售协议、挂牌协议以及所有类似的文件。

- ✓ 已签署的购买和销售协议、挂牌协议和类似文件必须在合理时间内交付给所有签署当事人
- ✓ 此义务适用于每位房地产执业人员

5.29 与公司的联系终止

经纪人和管理经纪人执照始终由其所在公司保管；当他们停止代表公司时，其执照将失效。他们必须在终止关系时向指定经纪人提供书面通知，公司（通过指定经纪人）必须通知主任。在接到通知要求后未能及时通知是对公司和指定经纪人的纪律处分的理由。当公司因违反规定而终止持证人的关系时，必须立即向主任提交事实陈述书。

- ✓ 当经纪人/管理经纪人停止代表公司时，其执照将失效
- ✓ 公司在接到通知要求后未能及时通知主任终止关系是对公司和指定经纪人的纪律处分的理由
- ✓ 因违反规定而终止关系要求公司立即向主任提交事实陈述书

5.30 佣金分享

持证公司、经纪人或经营经纪人向在任何美国州/属地或具有房地产监管计划的外国司法管辖区未持证的从事经纪服务的人支付任何佣金/报酬是违法的。公司不得向未获其授权的经纪人或经营经纪人支付佣金。经纪人和经营经纪人只能通过公司指定经纪人支付其佣金。一项例外允许与持证的制造房屋零售商（华盛顿修订法典第46.70章）就随地出售的个人财产制造房屋的销售分享佣金。

- ✓ 不得向从事经纪服务但未持证的人员支付佣金
- ✓ 经纪人或经营经纪人只能通过公司指定经纪人获得报酬
- ✓ 可以与持证的制造房屋零售商在与地产联合出售的个人财产制造房屋上分享佣金

5.31 许可证要求 - 起诉佣金的前提条件

未首先获得许可证并遵守相关章程，任何人充当房地产经纪人、管理经纪人或房地产公司是违法的。未经举证证明申请人在提出进行交易或订立报酬合同前已获得适当许可，不能提起诉讼以收取房地产经纪服务费用。

- ✓ 未获得许可证而充当房地产经纪人、管理经纪人或房地产公司是违法的
- ✓ 任何人若未能证明在提供服务前已获得适当许可，就不能提起诉讼以收取房地产佣金

5.32 因不履行扶养令而暂停执照

若DSHS认证任何经纪人或管理经纪人未遵守扶养令或探视令，主任必须立即暂停其执照。若符合其他重新颁发条件，主任收到DSHS出具的合规证明后，执照将自动重新颁发。

- ✓ 主任在收到DSHS认证经纪人不遵守扶养令或探视令时，必须立即暂停其执照
- ✓ 若符合其他条件，主任收到DSHS出具的合规证明后，执照将自动重新颁发

5.33 纪律处分 - 理由

除了《华盛顿修订法典》第18.235.130条中的不专业行为外，主管部门可以对以下行为进行纪律处分（根据《华盛顿修订法典》第18.235.110条处以罚款/罚金）：违反本章或相关章节；制作或散布执照持有人知道或应该知道是虚假的陈述或承诺；实施欺诈、虚假陈述、隐瞒、共谋或串通；雇用无执照人员；挪用信托资金/财产（自要求之日起30天内未归还属prima facie证据）；拒绝按要求披露信息/记录；刊登广告时未以清晰显著的方式包含公司名称；接受非现金定金而未披露；从多方收取报酬而未进行完整书面披露；未披露的回扣/折扣；鉴估以预定价值为条件；就执照持有人有利益的财产出具报告而未披露；在雇佣或经纪活动中歧视；未能保管代管/信托记录三年；未能保存公司记录三年；未能提供合同副本；接受除通过公司外的报酬；为了未披露的回扣而指导交易；买卖/租赁而未披露执照持有人身份；未履行监督职责；恶意/不诚实/不胜任；在无执照情况下充当车辆经销商；以及未能转让活动房屋/制造房屋的所有权。

- ✓ 自要求之日起30天内未归还信托资金/财产属prima facie证据，证明存在挪用行为
- ✓ 从多方收取或接受报酬需要向所有各方进行完整的书面披露
- ✓ 广告必须以清晰显著的方式包含公司名称/设想名称
- ✓ 经纪活动中的歧视、未履行监督职责和未披露的回扣都是纪律处分的理由

5.34 记录保留 - 三年要求

两项纪律处分依据规定了三年的记录保留要求：未能将存款资金的代管/信托账户记录保留三年（显示资金支付给谁及其他必需信息），以及对于公司及其指定经纪人，未能在记录提交给公司后三年内保留与任何房地产交易相关的记录。

- ✓ 代管/信托账户记录必须保留三年，显示资金支付给谁
- ✓ 公司及其指定经纪人必须在记录提交给公司后保留三年的交易记录

5.35 持证人身份购买/销售 - 披露

持有房地产执照的人士购买、销售或租赁（直接或通过第三方）任何不动产权益时，必须以书面形式披露其为房地产执照持有人。在宣传自己拥有的房产时，经纪人/公司必须仅披露其持有房地产执照。

- ✓ 持有房地产执照的人士购买、销售或租赁房产时，必须以书面形式披露其为房地产执照持有人
- ✓ 在宣传自己拥有的房产时，执照持有人必须披露其持有房地产执照

5.36 纪律听证会、命令和上诉

主任可以将纪律职责委托给助理。听证会主持人保留记录；如果指控未能通过合理的证据优势得到证实，案件将被驳回。如果通过证据优势得到证实，主任可以根据RCW 18.85.041施加处罚，并发布命令邮寄给受影响的当事人。要向高等法院上诉，申请人必须在主任决定后30天内提交1,000美元现金保证金，并必须在收到通知后15天内支付认证记录费用，否则上诉将被驳回。

- ✓ 向高等法院上诉需要在主任决定后30天内提交1,000美元现金保证金
- ✓ 未在15天内支付记录费用将导致上诉被驳回

5.37 违规行为、处罚和执法

任何未经许可而作为经纪人、管理经纪人或公司行事，或违反本章任何规定的人，构成重罪。《商业和职业统一监管法》（华盛顿州法典第18.235章）管辖未经许可的执业、许可证的颁发/拒绝和纪律处分。主任可以寻求禁令并请求对违反规定的办公室进行接管。军事训练/经历可满足训练/经历要求，除非主任认定其并非实质上等同。

- ✓ 未经许可行事或违反本章规定构成重罪
- ✓ 华盛顿州法典第18.235章管辖未经许可的执业、许可证的颁发/拒绝和纪律处分
- ✓ 军事训练/经历可满足训练/经历要求，除非被认定为并非实质上等同

CHAPTER 6

WAC 308-124C-105 Required records

6.1 指定经纪人信托账户记录

指定经纪人必须代表公司保管特定的信托账户记录。这些记录记载了通过公司信托账户流动的所有资金，必须完整且有序，以便能够追踪每笔交易和财产管理账户。

- ✓ 必须保管一份重复的收据簿或现金收据日记，记录所有收据
- ✓ 必须保管按顺序编号的不重复支票，配有支票登记簿、现金支出日记或支票存根
- ✓ 必须保管经验证的重复银行存款单或每日核实的银行存款
- ✓ 必须维护客户会计分类账，汇总为每笔交易或财产管理/合同/抵押贷款收款账户收取和支付的所有资金
- ✓ 必须为每位租户（包括押金）、承租人、买方或抵押债务人保管单独的分类账页
- ✓ 必须保留所有信托银行账户已对账的银行对账单和已注销的支票

6.2 其他必需的公司记录

除了信托账户记录外，指定经纪人必须保持与交易相关的记录，包括日志、合同副本和完整的交易文件夹。所有必需的记录必须保存在单一持证地点。

- ✓ 必须保存由附属持证人提交的经纪服务协议或合同的准确、最新日志
- ✓ 必须在各参与公司的文件中保留交易或经纪服务合同的清晰副本
- ✓ 必须保持交易文件夹，其中包含每笔交易的所有协议、收据、合同、文件、租赁、结算单、经纪人评估意见、转介协议和重要往来信件
- ✓ 所有必需的记录必须保存在公司持证的一个地点，可以是主办公室或任何分支机构

CHAPTER 7

WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting

7.1 指纹背景调查要求

首次申请经纪人执照的申请人以及使用替代资格申请首次管理经纪人执照的申请人必须向部门授权的供应商提交指纹背景调查。每六年的每次有效更新都需要进行背景调查，但如果在过去六年内已进行过调查，则无需进行新的调查即可激活执照。未提交所需检查的申请被视为不完整。

- ✓ 首次申请经纪人执照和使用替代资格的管理经纪人执照申请人必须向授权供应商完成指纹背景调查
- ✓ 指纹背景调查是每六年每次有效更新所必需的
- ✓ 如果在过去六年内已完成背景调查，则无需进行新的调查来激活执照
- ✓ 未提交所需指纹背景调查的提交申请被视为不完整

7.2 被拒绝的指纹——21天规则

当指纹被拒绝时，执业人或申请人必须在21个日历日内按照供应商的重新提交程序进行操作。未能按时完成将导致房地产执业执照被暂停，直到程序完成为止，执业人或申请人须负责支付任何额外费用。

- ✓ 被拒绝的指纹必须在21个日历日内按照供应商程序重新提交
- ✓ 未能在21天内遵守程序将导致执业执照暂停，直至符合要求
- ✓ 执业人或申请人须负责支付所有应缴的额外费用

CHAPTER 8

WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments

8.1 及时交付客户资金

经纪人和管理经纪人必须在规定时间内将所有资金、款项、可转让凭证或有价物品实际交付给相应的管理经纪人、分行经理或其指定的经纪人。交付必须在客户签署后的两个营业日内进行，如合同条款要求更快交付，则应更早交付。营业日不包括星期六、星期日和RCW 1.16.050中定义的法定假日。

- ✓ 资金必须在客户或买卖人签署后的两个营业日内交付
- ✓ 如合同条款要求，交付必须更早进行
- ✓ 营业日不包括星期六、星期日或根据RCW 1.16.050规定的法定假日
- ✓ 两个时间框架中较短的期限控制交付截止日期

CHAPTER 9

WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing

9.1 成交结算单的交付和保留

房地产许可证持有人负责协商卖方与买方之间的协议。在成交时，许可证持有人必须向每个买方和每个卖方提供（或确保提供）完整详细的成交结算单，适用于提供经纪服务的所有房地产或商业机会交易。即使许可证持有人未处理资金且成交在其他地点进行，公司仍必须保留所有买方和卖方成交结算单的副本。

- ✓ 必须在交易成交时向每个买方和每个卖方提供完整详细的成交结算单
- ✓ 公司必须保留所有成交结算单的副本，即使成交在其他地点进行且许可证持有人未处理资金
- ✓ 在许可证持有人提供经纪服务的每笔交易中都需要提供结算单

9.2 销售净收益和资金监管

执照持有人完成的所有房地产交易的销售净收益必须直接支付给卖方，除非书面协议另有规定。当涉及多个执照持有人且购买者在成交前存入资金时，首先接收资金的公司保有监管权并对资金负责，直至按照所有交易方签署的书面指示分配或交付资金为止。

- ✓ 净收益必须直接支付给卖方，除非书面协议另有规定
- ✓ 首先接收购买者资金的公司保有监管权和责任，直至资金被分配
- ✓ 资金只能根据所有交易方签署的书面指示进行分配

9.3 结算单必需内容

公司参与的所有房地产或商业机会交易的结算单必须显示结算日期、总购买价格以及所有调整、款项或有价值物品的逐项清单（应标明各项金额的贷方或借方）。调整日期必须与所有已支付、已开出或已承担的票据的收款人、出票人和受让人的姓名一起显示。

- ✓ 结算单必须显示结算日期和总购买价格
- ✓ 必须逐项列出所有调整、款项或有价值物品，并标明贷方和借方的归属
- ✓ 必须显示调整日期和所有已支付、已开出或已承担票据的收款人、出票人和受让人的姓名

9.4 定金状态与收据

所有持证人必须让接收其经纪服务的一方随时了解定金存款状态。持证人还必须保留并向委托人和参与公司提供收据副本。

- ✓ 持证人必须让客户随时了解定金存款状态
- ✓ 持证人必须保留并向委托人和参与公司提供收据副本

CHAPTER 10

WAC 308-124B-205 Change of office location

10.1 报告办公地点变更

当公司变更其办公地点时，指定经纪人必须及时通知房地产项目。这通过提交已完成的地址变更申请、退还所有执照、提交已完成的转让申请以及在规定时限内支付正确费用来完成。

- ✓ 指定经纪人必须在十天内提交变更申请
- ✓ 必须提交已完成的地址变更申请、退还所有执照、提供已完成的转让申请并支付正确费用

CHAPTER 11

WAC 308-124I-020 Recordkeeping

11.1 记录保留和可用性要求

执照持有人必须为监管目的创建和保留其房地产经纪活动的记录。记录必须从相关服务或交易完成之日起保留三年，并提供给主任查阅。执照持有人对他们根据法律或规则要求保留的记录没有隐私权。

- ✓ 记录必须从相关服务或交易完成之日起保留三年，并提供给主任查阅
- ✓ 执照持有人对他们根据法律或规则要求保留的记录没有隐私权
- ✓ 执照持有人必须为其经纪活动创建和保留记录

CHAPTER 12

WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records

12.1 记录的准确性、位置和保留

所有必需的房地产记录必须准确、最新，并保存在持证办公室。记录必须保存并可供检查，最短保留期为规定时间。已结案交易可在某些条件下转移至华盛顿中央设施。

- ✓ 所有必需的记录必须准确、公示并保持最新状态
- ✓ 记录必须保存在公司获得许可维持房地产办公室的地址处
- ✓ 已结案至少一年的交易可以在位于华盛顿的一个中央设施维持
- ✓ 所有远程存储交易的清单必须保存在公司的持证办公室，并在部门要求时可随时检索
- ✓ 所有记录必须保存并可供主管部门检查，最短保留期为三年

12.2 电子和替代记录存储

记录可以电子方式或在远程设备上存储，前提是所有文件都可以在公司持证办公室立即检索、查看和打印。指定代理人必须维护正常运作的设备和索引存储系统。

- ✓ 记录仅当所有文件的检索是即时的时，才可以电子方式或在远程设备上存储
- ✓ 检索必须在公司持证办公室进行，并允许查看和打印所有文件
- ✓ 存储的文件包括挂牌协议、价格降低/状态变更、要约和反要约、电子通讯、协商、信托账户记录和最终处理
- ✓ 指定代理人必须维护设备的良好状态并对文件存储进行索引以便立即检索

CHAPTER 13

WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures

13.1 持有客户资金信托责任

房地产经纪人从任何委托人或房地产/商业机会交易、物业管理协议、合同/抵押贷款收款协议或预付费用的相关方收取资金时，必须以信托方式持有这些资金，不得将其用于经纪人、管理经纪人、公司或任何无权人士的利益。指定经纪人负责确保关联持证人员妥善保护客户资金。资金必须存放在联邦保险（FDIC或NCUA）的银行、储蓄机构或信用合作社，且该机构必须能够在华盛顿州接受服务。

- ✓ 信托资金不得用于经纪人、公司或未获授权人士的利益
- ✓ 指定经纪人负责确保关联持证人员妥善保护客户资金
- ✓ 资金必须存放在由FDIC或NCUA保险且能够在华盛顿州接受服务的机构
- ✓ 指定经纪人负责存款、持有、支付、收据、记录、会计、通知和对账

13.2 信托资金存款时间

所有与房地产或商业机会的销售、出租、租赁、期权交易，或合同/抵押贷款收款或预付费用有关的资金必须在收到后的下一个营业日之前存入公司的房地产信托银行账户，除非有例外情况。现金必须在下一个营业日之前存入。当定金协议中注明支票应在指定时间内或直到特定事件发生时保管，则收到的定金支票可以保管。星期六、星期日和法定假日不是营业日。

- ✓ 信托资金必须在收到后的下一个营业日之前存入
- ✓ 现金必须在下一个营业日之前存入
- ✓ 如果协议注明支票应在指定时间内或直到特定事件发生时保管，定金支票可以保管
- ✓ 星期六、星期日和法定假日（RCW 1.16.050）不是营业日

13.3 对账与月度试算平衡表

经过对账的信托银行账户余额必须始终等于对客户的未清信托债务加上「开户」账户分类账资金。指定经纪人必须准备客户分类账的月度试算平衡表，并与信托银行对账单和支票簿登记/银行控制账户进行对账。支票簿余额、银行对账和客户分类账必须始终保持一致。试算平衡表列出所有客户分类账，包括所有者姓名/控制号、最后登记日期和分类账余额。

- ✓ 经过对账的信托账户余额必须始终等于未清客户债务加上开户分类账
- ✓ 指定经纪人必须准备月度试算平衡表，对账分类账、银行对账单和支票簿登记
- ✓ 支票簿余额、银行对账和客户分类账必须始终保持一致

13.4 禁止的存款和支出

属于经纪人或公司的资金不得存入信托账户，除了用于开立或维持账户不被关闭的最少金额；任何与客户交易无关的资金都不得存入。不得为与特定交易无关的项目、超过该交易所持金额、支付给公司特许经营权人的佣金、公司业务费用或银行费用（有限的例外情况除外）而支出资金。佣金和业务费用必须从公司的常规商业银行账户支付。银行费用是公司的开销，必须从商业账户收取。

- ✓ 仅用于开立或维持账户的最少公司资金可存入
- ✓ 信托账户不得因与特定交易无关的项目而支出
- ✓ 支出不得超过为某项交易所持的实际金额
- ✓ 支付给公司特许经营权人的佣金和公司业务费用必须从常规商业账户支付，不能从信托账户支付
- ✓ 银行费用是公司开销，通常不能从信托账户支付

13.5 信托账户指定和利息

银行账户必须以持证公司或附属名义指定为信托账户。记入客户账户的利息必须在客户账簿中记录为负债。以书面协议分配给公司的利息不得保留在信托账户中；指定经纪人必须与金融机构安排将其贷记到公司的普通账户。

- ✓ 银行账户必须以持证公司或附属名义指定为信托账户
- ✓ 记入客户账户的利息必须在客户账簿中记录为负债
- ✓ 以书面协议分配给公司的利息不得保留在信托账户中

13.6 记录保管和客户账簿

指定经纪人必须维护一个记录系统，提供所有收到和支付资金的审计线索，所有资金必须识别到各个客户。必须为每个客户建立单独的客户账簿，显示所有收入和支付。贷方条目必须显示日期、金额和项目覆盖范围（例如定金、首付款、租金、损坏押金、利息、预付费用）。借方条目必须显示支票日期、支票号码、金额、收款人和项目覆盖范围。需要一份「开户」账簿，用于公司为开户或保持账户不被关闭所用的最少资金。

- ✓ 记录必须提供审计线索，所有资金识别到各个客户
- ✓ 必须为每个客户建立并维护单独的客户账簿
- ✓ 贷方条目必须显示存款日期、金额和项目覆盖范围
- ✓ 借方条目必须显示支票日期、号码、金额、收款人和项目覆盖范围
- ✓ 需要一份「开户」账簿，用于公司的最少资金

13.7 支付要求和电汇

所有信托资金的支付必须通过支票或从信托银行账户提取的电子转账进行，并与特定交易或协议相关联。必须显示支票号、金额、日期、收款人、所涵盖项目和扣款的具体客户分类账，且同一信托账户上的支票号不得重复。在存款得到确认之前，不得进行基于电汇收据的支付。电汇支付必须附上后续的硬拷贝借方备忘录，且确认收款单位/账户的已签署的所有人指示必须保存在交易文件中。

- ✓ 所有支付必须通过支票或从信托账户提取的电子转账进行，并与特定交易相关联
- ✓ 同一信托账户上的支票号不得重复
- ✓ 在存款得到确认之前，不得进行基于电汇收据的支付
- ✓ 电汇支付需要后续的硬拷贝借方备忘录
- ✓ 确认收款单位和账户的已签署的所有人电汇指示必须保存

13.8 支付给其他公司的佣金

欠其他公司的佣金可以从房地产信托银行账户中支付，必须在收到资金后迅速支付。与另一公司分享的佣金被视为所收总佣金的减少。

- ✓ 欠其他公司的佣金可以从信托账户中支付，必须迅速支付
- ✓ 与另一公司分享的佣金是所收总佣金的减少

13.9 作废支票和计算机化系统

在信托账户上签发的作废支票必须永久性缺陷处理并保留。这些规则适用于手工和计算机化会计系统。计算机化系统必须备份所有数据文件，维护可供立即检索或按部门要求打印的登记簿/日记账/对账单/试算平衡表，指定经纪人必须保留有日期的源文件/索引文件以支持对记录的更改。

- ✓ 信托账户作废支票必须永久性缺陷处理并保留
- ✓ 信托账户规则适用于手工和计算机化系统
- ✓ 计算机化系统必须备份所有数据，并允许按部门要求立即检索

CHAPTER 14

WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings

14.1 采纳简易裁决程序

主任采纳《华盛顿州修订法典》第34.05.482条至34.05.494条以管理简易裁决程序。这些程序应根据请求和/或主任的酌情权按照《华盛顿州修订法典》第34.05.482条进行，适用于《华盛顿州行政规则》第308-09-525条规定的事项类别。

- ✓ 简易裁决程序由《华盛顿州修订法典》第34.05.482条至34.05.494条管辖
- ✓ 可根据请求或主任的酌情权进行
- ✓ 适用的事项类别在《华盛顿州行政规则》第308-09-525条中规定

CHAPTER 15

WAC 308-124A-705 Application examination process

15.1 安排执照考试

欲参加经纪人或管理经纪人考试的人员必须在计划考试日期前至少一个工作日内与测试服务机构联系以安排和支付费用，并且仅在收到书面通知确认已满足要求之后才可进行。在其他司法管辖区获得时钟小时的考生必须首先提交教育证明以根据WAC 308-124A-755进行替换。

- ✓ 考生必须在计划考试日期前至少一个工作日内与测试服务机构联系以安排和支付费用
- ✓ 只有在收到书面通知确认已满足要求后，才能进行考试安排
- ✓ 其他司法管辖区的时钟小时需要提交教育证明以根据WAC 308-124A-755进行替换

CHAPTER 16

WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification

16.1 法律诉讼通知义务

每位执业者必须在规定时间内就涉及他们的特定刑事、民事和专业执业许可行为通知房地产计划。无论是否存在待决上诉，此义务均适用。

- ✓ 必须在获得通知或知悉之日起二十天内进行通知
- ✓ 必须报告任何以执业者为被告的刑事指控、控方通知、起诉或定罪（包括有罪认罪或无异议认罪）
- ✓ 必须报告针对执业者的民事法院命令、裁决或判决的作出，如涉及房地产或商业相关活动，无论是否存在待决上诉
- ✓ 必须报告任何被政府机构罚款、暂停、撤销或拒绝的专业执业许可、认证或许可证

CHAPTER 17

WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions

17.1 计息信托账户和住房信托基金

信托银行账户、存款单、支票和签名卡必须以公司名称或假定名称指定为信托账户。不动产销售或商业机会交易的信托账户必须是按照RCW 18.85.285规定的计息活期存款账户。公司必须维护一个共同的计息住房信托基金账户，用于存款金额为$10,000或以下的资金，扣除合理的银行费用后（不包括支票打印/簿记费）的利息支付给部门。对于超过$10,000的存款，持证人必须书面披露存款人可以选择单独的计息账户（利息归该方所有）或共同账户（如果各方书面同意）。

- ✓ 不动产销售/商业机会信托账户必须是计息活期存款账户
- ✓ $10,000或以下的信托基金必须存入共同的计息住房信托基金账户，利息支付给部门
- ✓ 对于超过$10,000的存款，持证人必须书面披露单独账户（利息归该方）或共同账户（如果各方书面同意）之间的选择

17.2 成交后的佣金支付

对于房地产或商业机会交易最终成交后赚取的每笔佣金，必须从信托银行账户上开出单独的支票，收款人为获得执照的公司。每份佣金支票必须标注其适用的交易。

- ✓ 对于每笔赚取的佣金，必须开出单独的支票，收款人为公司
- ✓ 佣金只能在交易最终成交后支付
- ✓ 每份佣金支票必须标注其具体交易

17.3 成交前的支出需要书面授权

信托账户的任何支出不得在成交前或购买销售协议中的条件发生前进行，也不得向任何人出于任何原因支付，除非购买者和销售者均出具书面授权——例外情况：如果协议在成交前按其条款自行终止，则按照协议规定支付资金而无需书面授权；且资金可在成交前合理时间内支付给指定的第三方托管人，以便支票兑现。

- ✓ 成交前不得在没有购买者和销售者书面授权的情况下支出资金
- ✓ 例外：如果协议按其条款自行在成交前终止，则按照协议规定支付资金而无需书面授权
- ✓ 例外：资金可在成交前合理时间内支付给指定的第三方托管人，以便支票兑现

17.4 银行费用超过所赚利息

当银行费用/收费超过所赚利息，导致余额低于信托账户债务时，指定经纪人必须在收到通知后的一个银行营业日内存入公司/非信托资金以平衡账户。对于单独账户（超过10,000美元），如经存款人书面授权，经纪人可由存款人报销。对于汇集住房信托基金账户，指定经纪人必须将超额费用作为业务支出承担。

- ✓ 如果费用超过利息并导致短缺，指定经纪人必须在收到通知后的一个银行营业日内存入资金
- ✓ 对于单独账户，经纪人只有在获得存款人的书面授权时才能由存款人报销
- ✓ 对于汇集住房信托基金账户，指定经纪人必须将超额费用作为业务支出承担

17.5 由其他方持有的定金

当交易规定定金/票据/凭证由非公司的另一方持有时，执业者必须将定金交付给购销协议中指定的方，获取注明日期的收据，并将收据交付给指定的/管理经纪人。注明日期的收据必须放入并保存在所有参与公司的交易文件中。指定经纪人对资金交付承担最终责任。

- ✓ 执业者必须将定金交付给购销协议中指定的方
- ✓ 执业者必须获取注明日期的收据，并将其交付给指定的/管理经纪人
- ✓ 注明日期的收据必须保存在所有参与公司的交易文件中
- ✓ 指定经纪人对资金交付承担最终责任

CHAPTER 18

WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings

18.1 执照/停止令事项的初步记录

对于原始或续期执照申请、教育课程/课程的批准或停止令的发布，初步记录由申请（或停止令）及相关文件、计划在提议拒绝或发布令时所依赖的所有文件，以及申请人/被申请人与计划之间就该事项的所有往来信函组成。

- ✓ 记录包括申请或停止令以及相关文件
- ✓ 记录包括计划依赖的用于拒绝或发布令的所有文件
- ✓ 记录包括申请人/被申请人与计划之间的所有往来信函

18.2 合规性判定初步记录

为确定是否符合之前颁发的最终命令或协议，初步记录包括：先前的最终命令/协议、执照持有人为履行其条款而提交或根据其指示提交的所有报告或文件、关于合规性的所有函件，以及显示未能遵守的所有依据文件。

- ✓ 记录包括之前颁发的最终命令或协议
- ✓ 记录包括为履行条款而提交的报告/文件
- ✓ 记录包括关于合规性的函件和显示未能遵守的文件

18.3 其他纪律问题的初步记录

对于所有需要进行简易裁决听证会的其他事项，初步记录包括该计划在根据《华盛顿修订法典》第18.235.110条提出纪律处分时所依据的所有文件，以及执照持有人与该计划之间关于涉嫌违规行为的所有往来信函。

- ✓ 记录包括根据《华盛顿修订法典》第18.235.110条提议纪律处分时所依据的文件
- ✓ 记录包括执照持有人与计划之间关于涉嫌违规行为的往来信函

CHAPTER 19

WAC 308-124D-210 Expeditious performance

19.1 迅速履行的责任

房地产执照持有人必须尽快履行房地产协议所要求的所有行为。故意或过失延误履行被视为损害公众利益，违反华盛顿州法典RCW 18.85.361(23)。

- ✓ 执照持有人必须尽快履行房地产协议所要求的所有行为
- ✓ 故意或过失延误违反RCW 18.85.361(23)，损害公众利益

CHAPTER 20

WAC 308-124B-207 Real estate firm identification

20.1 公司及分支机构的标识

每个公司及分支机构必须通过在许可证上列出的办公地址处展示公司的许可名称或其许可商业名称，向公众表明身份。

- ✓ 任何公司或分支机构必须展示公司名称或商业名称，如许可所示
- ✓ 展示的名称必须在许可证上显示的地址处对公众可见

CHAPTER 21

WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations

21.1 调查期间的书面声明和解释

在调查或审计期间，执业人士可能被要求提供书面声明和/或解释。此类要求只能由主任的授权代表（如调查员、审计员、项目工作人员或其他指定人员）提出。

- ✓ 执业人士可能在调查或审计期间被要求提供书面声明和/或解释
- ✓ 书面声明或解释请求只能由主任的授权代表（调查员、审计员、项目工作人员或指定代表）提出

CHAPTER 22

WAC 308-124A-707 Exam scheduling

22.1 考试取消和缺考费用

申请上午或下午考试的考生将被立即安排，并获得一个注册号。如果考生未在考试服务提前两天通知更改考试日期，或未在规定的或重新安排的考试时间内到场参加考试，则需要支付全额考试费用。

- ✓ 必须提前两天向考试服务通知以更改考试日期
- ✓ 未提前两天通知或未按时参加考试会导致需要支付全额考试费用
- ✓ 考生会获得一个确认其预约的注册号

CHAPTER 23

WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures

23.1 书面物业管理协议要求

由公司管理的所有物业必须由业主和指定经纪人签署的书面管理协议支持，且必须保留该协议。协议必须至少说明以下内容：公司的报酬；单位的类型和数量或建筑面积（如果是非住宅物业）；公司是否获得授权收取和支付资金及其用途；任何持有保证金的授权及其支付方式；以及向业主提供汇总对账单的频率。

- ✓ 需要由业主和指定经纪人签署的书面管理协议，且必须保留
- ✓ 协议必须说明公司的报酬、物业类型/单位数量、资金收取/支付权限、保证金处理和汇总对账单的频率
- ✓ 所有出租或租赁的物业必须由书面租赁或租约协议支持

23.2 业主汇总报表要求

每位管理物业的业主必须收到一份汇总报表（如管理协议中所述），涵盖其管理的每项物业。该报表必须显示：上期汇总报表结转余额、租金总收入、业主投入、其他明细收入、所有已支付费用的明细清单、期末余额以及已租赁单位数量或非住宅物业的面积（平方英尺）。指定经纪人必须保留每份汇总报表的真实副本。

- ✓ 必须为每位业主的每项管理物业提供一份汇总报表
- ✓ 报表必须显示结转余额、租金收入、业主投入、其他收入、明细费用、期末余额以及单位数量或面积
- ✓ 指定经纪人必须保留每份汇总报表的真实副本

23.3 附加服务和协议修订

房产管理公司向被管理房产的业主提供其他服务，只有在完全书面披露经纪人与所有服务提供商的关系、提前披露收费、并获得业主许可的情况下才可进行。对管理协议的任何修订或更改必须以书面形式进行，由业主和指定经纪人签署，并妥善保存。

- ✓ 附加服务需要完全书面披露关系、提前披露费用以及获得业主许可
- ✓ 对管理协议的任何修订或更改必须以书面形式进行，由业主和指定经纪人签署，并妥善保存

CHAPTER 24

WAC 308-124B-210 Advertising

24.1 持证公司名义下的广告

所有公司广告必须以公司持证名称或持证假名运营。这适用于所有媒体上的所有房地产经纪服务广告和招揽，包括基于互联网的广告、网页、电子邮件、报纸和其他视觉媒体。

- ✓ 公司必须以其公司名称或持证假名运营
- ✓ 所有房地产经纪服务的广告和招揽，包括互联网、网页、电子邮件、报纸和其他视觉媒体，必须包含公司名称或持证假名

24.2 经纪人使用名称、头衔或品牌的规定

使用未经许可的名称、头衔或品牌进行广告宣传的经纪人和管理经纪人必须始终以清晰且显著的方式在其旁边显示公司的许可名称或商用名称。该名称、头衔或品牌不能暗示独立的法律实体或其他公司/办公室，且需要获得指定经纪人的事先书面批准。

- ✓ 必须始终以清晰且显著的方式使用并显示公司的许可名称或商用名称以及任何名称、头衔或品牌
- ✓ 不得使用暗示独立法律实体的名称，如「Inc.」、「LLC」、「LLP」、「Corp.」、「公司」或「企业」
- ✓ 不得使用通常用于指代公司或办公室的术语，如「房地产」、「房地产经纪人」、「公司」或「房产」
- ✓ 必须获得公司指定经纪人的事先书面批准才能使用未经许可的头衔或品牌

CHAPTER 25

WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities

25.1 指定经纪人监督职责核心要素

指定经纪人对合规性、与部门的合作、记录可访问性和信托账户监督承担最终责任。这些职责非排他性。

- ✓ 必须确保所有房地产经纪服务符合华盛顿州修订法 (RCW) 第 18.85、18.86、18.235 章及相关规则
- ✓ 必须在调查、审计或许可事项中与部门合作
- ✓ 必须确保公司办公室和记录的可访问性，并根据要求提供所需记录的副本
- ✓ 必须确保信托银行账户按月对账，月度试算表已完成、准确且最新
- ✓ 必须确保试算表和对账显示账户处于平衡状态
- ✓ 必须确保存在关于安全处理客户或委托人资金或财产的政策和程序

25.2 向管理经纪人委派职责

指定经纪人可通过书面签署的委派协议将职责委派给管理经纪人。委派必须涵盖具体列举的职责，且只能委派给获得该公司执照的管理经纪人。

- ✓ 必须保持由所有当事人签署的最新书面委派任务
- ✓ 委派只能给获得该公司执照的管理经纪人
- ✓ 委派必须涵盖记录保管、广告宣传、信托账户管理、资金和财产的安全处理、订立合同权限、合同审查、合同修改或终止、经纪人监督以及对执照持有年限少于两年的经纪人的加强监督
- ✓ 委派必须涵盖雇用、转移和释放执照持有人与该公司的关系

25.3 书面政策和合同审查要求

指定经纪人必须维护并遵循涵盖房屋检验员转介、监督级别和对涉及无经验经纪人的合同的强制审查的书面政策。

- ✓ 必须维护关于房屋检验员转介的书面政策，保护消费者自由选择的权利并防止勾结
- ✓ 涉及业务或家族关系的房屋检验员转介需要在使用服务之前进行完整的书面披露
- ✓ 必须有关于所有经纪人、管理经纪人和分行经理监督级别的书面政策
- ✓ 涉及任何持证不满两年的经纪人的合同必须由指定经纪人或委托的管理经纪人在相互接受后的五个工作日内审查，并保留记录证明

25.4 许可证监管和公司关闭责任

指定经纪人必须确保所有从业人员和公司本身获得适当的许可，确保及时提交交易文件，并在公司关闭时遵循特定程序。

- ✓ 必须确保所有从事经纪服务的人员和公司本身获得适当的许可
- ✓ 必须确保关联的持牌人在相互接受后的两个工作日内提交交易文件
- ✓ 公司关闭时，必须在五个工作日内向部门提供公司关闭宣誓书
- ✓ 必须在五个工作日内确保所有经纪服务合同被终止或在书面授权下转移给另一家持牌公司
- ✓ 必须在五个工作日内通知所有待处理交易的当事人公司即将关闭，并要么转移文件，要么确保在没有新的需许可活动下完成交易

CHAPTER 26

WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license

26.1 考试成绩有效期为一年

考试成绩的有效期仅为一年。通过经纪人或管理经纪人考试的人员必须在考试之日起一年内获得执照，否则必须重新参加并通过另一次考试。

- ✓ 考试成绩的有效期仅为一年
- ✓ 申请人必须在考试之日起一年内获得执照
- ✓ 未能在一年内获得执照需要重新参加并通过另一次考试

CHAPTER 27

WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management

27.1 租赁保证金支付规则

从租赁合同中收取的损害赔偿或保证金不得在租期结束前向业主或他人支付，除非获得租户的书面同意。租期结束时，资金按租赁合同条款支付。管理协议终止时，业主资金按协议条款支付；损害赔偿/保证金转移给业主或继任物业管理公司，租户应按照 RCW 59.18.270 获得通知。

- ✓ 保证金/损害赔偿不得在未获得租户书面同意的情况下在租期结束前支付给业主或他人
- ✓ 管理协议终止时，保证金转移给业主或继任物业管理公司，租户必须按照 RCW 59.18.270 获得通知

27.2 物业管理信托账户利息规则

根据RCW 18.85.285，物业管理信托账户不需要符合生息账户要求，但可以建立生息账户。仅持有单个业主收益性房产资金的生息账户或分红投资账户，可在书面物业管理协议/指令指导下建立，所有利息应归业主所有。仅持有单个业主住宅收益性房产租户损害赔偿/保证金的账户，如果公司根据RCW 59.18.270被书面指定为「房东代表」，则可建立生息账户并将利息支付给业主。当所有业主均将利息分配给公司时，经纪人不需要为每个业主建立单独的生息账户。可建立常见的「清算账户」，但必须是信托账户。

- ✓ 根据RCW 18.85.285，物业管理信托账户不需要符合生息账户要求
- ✓ 生息账户需要书面管理协议/指令，利息应归业主所有
- ✓ 租户保证金账户的利息仅当公司根据RCW 59.18.270被书面指定为「房东代表」时才能支付给业主
- ✓ 「清算账户」必须是信托账户

27.3 现金制物业管理会计

任何物业管理会计系统必须是已收取和已支付现金的会计记录。为业主提供的任何其他会计方法必须作为公司通过信托账户收取和支付的所有现金会计记录的补充。所有业主汇总报表必须包括此现金会计记录。

- ✓ 物业管理会计必须是已收取和已支付现金的会计记录
- ✓ 其他会计方法必须作为公司现金会计的补充
- ✓ 所有业主汇总报表必须包括现金会计记录

27.4 预授权支付的限制

如果账户包含租户安全保证金或属于多个客户端的资金，则不允许金融机构代表所有者预授权支付或扣除经常性费用（如抵押贷款支付）。

- ✓ 如果账户包含租户安全保证金，则禁止预授权经常性支付
- ✓ 如果账户包含多个客户端的资金，则禁止预授权经常性支付

27.5 物业管理费和佣金

如果由识别每个单个客户的佣金表支持，可以从信托账户上开出一张支票，按许可证所有人的名义支付所有物业管理费和佣金。物业管理佣金必须至少每月提取一次。

- ✓ 如果由识别每个客户的表格支持，允许一张支票支付所有物业管理费/佣金
- ✓ 物业管理佣金必须至少每月提取一次

CHAPTER 28

WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings

28.1 主持官与公正性

简易裁定程序由主任指定的主持官进行。该主持官不得亲自参与导致简易裁定程序请求的决定，以确保公正性。

- ✓ 主持官由主任指定
- ✓ 主持官不得亲自参与基础决定

28.2 证据、证词和程序要求

当事人或其代表可在主持官员规定的日期前提交书面文件。该官员可自行决定是否允许口头辩论，但不得有任何证人作证。该官员可在诉讼记录的基础上利用机构专业知识。该官员不得发布口头令状，必须在最后提交材料或口头辩论的最后期限后十天内发布书面初始令状。

- ✓ 当事人可在主持官员规定的截止日期前提交书面文件
- ✓ 口头辩论是可自由裁量的；任何证人不得出庭作证
- ✓ 该官员可以机构专业知识作为决定的依据
- ✓ 禁止发布口头令状；必须在最后提交期限后十天内发布初始书面令状

CHAPTER 29

WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct

29.1 投诉审查和调查裁量权

对投诉进行审查，以确定相关指控是否描述了该部门管理的法律的明显违反。工作人员可以进行事实调查以评估投诉的是否有理由。即使投诉有理有据，根据所涉及违反行为的严重性或部门的资源和优先事项，该部门也可能不进行调查。如果在审计/调查期间发现额外的违反行为，审计员或调查员可以对其进行调查，并请求相关的记录和说明。

- ✓ 对投诉进行审查，以确定相关指控是否描述了该部门管理的法律的明显违反
- ✓ 根据所涉及违反行为的严重性或部门的资源和优先事项，该部门可能拒绝调查即使有理由的投诉
- ✓ 如果审计员/调查员发现超出投诉范围的额外违反行为的证据，他们可以对其进行调查，并请求与这些额外违反行为有关的记录和说明

CHAPTER 30

WAC 308-124I-050 Audits

30.1 房地产公司的例行审计

房地产公司需要接受定期进行的例行审计，审计周期约为每三年一次。审计在公司持证地点或部门选定的设施处进行。审计可根据以前的审计结果或投诉随时启动。审计未提前通知，但通常在周一至周五上午8:00至下午5:30之间进行，州法定假日除外。审计员可能在这些时间内无预警出现，持证人可能被要求立即出示所有其必须保留的记录。

- ✓ 例行审计约每三年安排一次
- ✓ 审计通常在周一至周五上午8:00至下午5:30之间进行，州法定假日除外
- ✓ 审计员可能在这些时间内无预警出现，并要求提供持证人必须保留的所有记录
- ✓ 除非审计员由执法人员陪同并持有有效搜查令，否则不得强行进入持证商业地点
- ✓ 拒绝允许进入可能导致根据华盛顿州法典第18.85和18.235章采取纪律措施
- ✓ 审计可根据以前的审计结果或投诉随时启动

30.2 对持证人的审计费用收费

部门不得对常规审计费用进行收费。但是，当部门根据投诉进行审计、发现违规行为并且主任发出制裁令时，可根据RCW 18.235.110(2)对持证人收取审计费用。审计员和持证人可以互相同意在正常时间和日期限制之外完成或继续进行审计。

- ✓ 部门不得对常规审计费用进行收费
- ✓ 只有当审计是根据投诉进行的、发现了违规行为且主任发布了制裁令时，才能对持证人收取审计费用
- ✓ 审计员和持证人可以互相同意在正常时间和日期限制之外进行审计

CHAPTER 31

WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction

31.1 州外公司的办公室和记录

对于在经纪人总部所在司法管辖区内获得有效执业执照的公司，根据RCW 18.85.231，「办公室」是指在华盛顿州保管信托账户和交易记录的地点。记录必须保存三年，向执业许可部门公开且可获取，交易当事人可以访问为其编制或保留的记录。

- ✓ 「办公室」是指在华盛顿州保管信托账户和交易记录的地点。
- ✓ 记录必须保存三年，并且向执业许可部门可获取。
- ✓ 交易当事人可以访问为其编制或保留的记录。

31.2 州外公司执业许可证要求

一个总部设在另一司法管辖区并获得有效执业许可的公司，若要申请华盛顿州执业许可，必须获得公司执业许可证，并注册一名符合华盛顿州房产经纪人经理资格、持有该公司控制权益的自然人，担任华盛顿指定房产经纪人。该公司必须向房产项目通知华盛顿州记录保存地址，并在申请表中同时列明该地址和总部地址。华盛顿州执业许可证必须张贴在保存记录的华盛顿州地址。审计通知寄出后30日内，房产经纪人必须按约定时间前往部门位于奥林匹亚的办公室签署审计报告。

- ✓ 公司必须获得华盛顿州公司执业许可证，并指定一名符合条件、持有控制权益的房产经纪人经理担任华盛顿指定房产经纪人
- ✓ 华盛顿州记录保存地址必须申报，且执业许可证必须张贴在该地址
- ✓ 审计通知寄出后30日内，房产经纪人必须按约定时间前往部门位于奥林匹亚的办公室签署审计报告

CHAPTER 32

WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities

32.1 分支机构经理核心职责和授权职责

分支机构经理监督分支机构办公室，包括其人员的监督和许可，如经授权经纪人授权，可以履行委托信托会计和其他职责。

- ✓ 必须确保经纪服务符合华盛顿修订法典第18.85、18.86、18.235章，并与部门调查/审计合作
- ✓ 必须确保分支机构所有人员持有适当许可证，监督所有分支机构活动，包括对持证时间不足两年的经纪人的强化监督
- ✓ 必须确保附属许可证持有人在相互接受后的两个工作日内提交交易文件
- ✓ 如受委托，必须确保每月信托账户对账、每月试算表、账户余额平衡，以及资金和财产的安全管理
- ✓ 如受委托，可以处理档案维护、适当广告、合同审查及遵守指定经纪人的书面政策，包括对缺乏经验的经纪人在五个工作日内进行合同审查

CHAPTER 33

WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience

33.1 经纪管理人考试的替代资格

缺乏RCW 18.85.111规定的三年全职经纪人经验的申请者可以通过与房地产相关的实践经验来获得资格。申请必须包括请求批准的信函、详细的历史/简历及文件、以及适用的认证执照宣誓书。公认的替代方案包括：中学后房地产研究加一年持证活跃经纪人；一年持证律师从事房地产执业；五年持证抵押贷款经纪人/贷款发起人；五年持证有限执业官员/托管代理人；五年持证/认证评估师；或五年为第三方实体管理/出租/销售/购买房产。所有经验必须在申请前的六年内完成。

- ✓ 替代资格替代RCW 18.85.111下的三年全职经纪人经验
- ✓ 申请时必须附加信函、详细的历史/简历及文件、以及认证执照宣誓书
- ✓ 大多数替代方案需要五年全职经验（抵押贷款经纪人/贷款发起人、有限执业官员/托管代理人、评估师、第三方房产管理）；律师和房地产教育途径需要一年
- ✓ 所有符合条件的经验必须在申请日期前的六年内完成

CHAPTER 34

WAC 308-124I-060 Investigations

34.1 调查记录请求和无搜查令检查

所有记录请求必须由主管部门的授权代表发出。对记录、文件或详细说明的请求必须以书面形式提出——通过常规邮件、传真、电子邮件或亲自提出。调查人员不得通过电话请求文件/说明，除非随后有书面请求。除非调查人员提出了充分具体描述记录的书面请求，否则不得指控持证人拒绝配合。调查人员可以在正常营业时间或商定的预约期间，无需搜查令即可检查持证人的许可营业场所和记录。

- ✓ 对记录、文件或说明的请求必须以书面形式提出（常规邮件、传真、电子邮件或亲自提出）
- ✓ 电话请求无效，除非随后有书面请求
- ✓ 除非书面请求充分具体地描述了记录，否则不得指控持证人拒绝配合
- ✓ 调查人员可以在上午8:00至下午5:30、星期一至星期五（不包括假日）期间，或在商定的预约期间，无需搜查令检查许可营业场所和记录
- ✓ 调查人员不得强行进入某处，除非在有效搜查令下由执法部门陪同
- ✓ 拒绝允许进入可能导致根据《华盛顿州修订法典》第18.85和18.235章采取纪律处分

CHAPTER 35

WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office

35.1 办公地点的并行业务

公司可在其公司或指定经纪人同时开展独立商业活动的办公地点进行房地产经纪服务。但是，房地产经纪活动和业务记录必须与公司或指定经纪人的任何其他商业活动相分离并独立维护。

- ✓ 公司可与独立的并行商业活动共享办公地点
- ✓ 房地产经纪活动和记录必须与任何其他商业活动相分离并独立维护

CHAPTER 36

WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities

36.1 经纪公司管理人的一般责任

经纪公司管理人必须遵守许可证法律，与部门合作，保持联系信息最新，遵循书面政策，并及时交付交易文件和资金。

- ✓ 必须确保经纪服务符合华盛顿州法典第18.85、18.86、18.235章的规定，并与部门合作
- ✓ 必须将当前邮寄地址通知房地产项目，并具有适当的许可证
- ✓ 必须遵循指定经纪人关于房屋检验师推荐的书面政策
- ✓ 必须在相互接受后两个工作日内将交易文件和经纪服务合同交付给指定经纪人或委派的经纪公司管理人
- ✓ 必须遵守有关客户资金安全处理和及时交付、适当广告宣传，以及修改或终止经纪服务合同的规则

CHAPTER 37

WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications

37.1 禁止使用替代资格重新参加考试

根据WAC 308-124A-713被批准使用替代资格参加考试的经营经纪人申请人，如随后考试不及格，则不被允许使用替代资格或经验重新参加考试。

- ✓ 通过替代资格批准后考试不及格，禁止使用这些替代资格重新参加考试
- ✓ 申请人不能依靠替代资格或经验来重新参加考试

CHAPTER 38

WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities

38.1 委任型经纪人经理职责

当获得指定经纪人的委任时，经纪人经理对其监管人员承担特定的信托账户、记录、监督和政策执行责任。

- ✓ 必须确保每月信托账户对账、每月试算平衡表，并且账户保持平衡
- ✓ 必须确保维护并更新所需的记录，广告合适且合法
- ✓ 必须及时审查合同并适当修改/终止经纪服务合同
- ✓ 必须确保适当的充分监督，包括对执业不足两年的经纪人的加强监督
- ✓ 必须确保关联持证人遵守指定经纪人的书面政策，包括对执业不足两年的经纪人涉及的合同进行五个工作日审查，并保留已记录的证明

CHAPTER 39

WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction

39.1 互惠——仅限华盛顿州法律部分

申请经纪人或管理经纪人考试的申请人，如果在另一司法管辖区持有相同或更高级别的有效执照（或在过去六个月内曾持有），则只需参加华盛顿州法律部分的考试。申请人必须提交由其他司法管辖区许可机构填妥的执照验证表格。主任可以与类似司法管辖区订立书面相互承认协议。

- ✓ 在另一司法管辖区持有相同或更高级别有效执照的州外执照持有人（或在过去六个月内曾持有）仅需参加华盛顿州法律部分
- ✓ 必须提交由其他司法管辖区许可机构填妥的执照验证表格
- ✓ 主任可在不动产委员会的建议下与其他司法管辖区订立书面互惠承认协议

CHAPTER 40

WAC 308-124C-140 Broker responsibilities

40.1 经纪人的一般责任

所有经纪人必须遵守许可证法律、与部门合作、保持当前联系信息最新、遵循公司政策，并及时交付文件和资金。

- ✓ 必须确保房地产经纪服务符合华盛顿州修订法第18.85、18.86、18.235章的规定，并与部门调查合作
- ✓ 必须将当前邮寄地址告知房地产项目，并持有适当的许可证
- ✓ 必须遵循指定经纪人关于转介房屋检查员的书面政策
- ✓ 必须在相互接受后的两个工作日内，将交易文件和经纪服务合同交付给指定经纪人或委派的管理经纪人
- ✓ 必须遵循客户资金安全处理和及时交付、适当广告、修改或终止合同的规则

CHAPTER 41

WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement

41.1 执照和背书申请要求

寻求获得经纪人或管理经纪人执照，或获得分支机构经理或指定经纪人背书的人必须使用由主任批准的表格提交申请。经纪人和管理经纪人申请必须由将获得执照的指定经纪人签署；分支机构经理可以代表指定经纪人签署为该分支办公室颁发的执照。

- ✓ 申请必须使用由主任批准的表格提交
- ✓ 经纪人和管理经纪人申请必须由将获得执照的指定经纪人签署
- ✓ 分支机构经理可以代表指定经纪人签署为该分支办公室颁发的执照

CHAPTER 42

WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)

42.1 新经纪人的加强监督

经验少于两年的经纪人在其初始两年的许可证颁发期间，除了承担所有标准经纪人责任外，还需要接受加强的监督。

- ✓ 必须履行《华盛顿行政法典》308-124C-140中列出的所有责任
- ✓ 在许可证颁发的初始两年内受加强监督
- ✓ 必须参与所有由指定或任命的主管经纪人进行的经纪协议和服务审查
- ✓ 必须向指定或主管经纪人提交完成部门要求的钟点教育课程的证据
- ✓ 在提供超出其专业范围的服务时必须获取建议/协助，并按照指定经纪人的审查政策及时提交合同、文件和资金

CHAPTER 43

WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license

43.1 经纪人管理员恢复为经纪人执照

经纪人管理员可以通过填写部门表格并支付适用费用来恢复为经纪人。如果处于有效状态，经纪人管理员必须获得指定经纪人的签名，承认该恢复。续期日期保持不变。若要稍后恢复为经纪人管理员身份，经纪人必须满足所有RCW 18.85.111要求，包括参加考试。

- ✓ 恢复需要填写部门表格并支付适用费用
- ✓ 有效的经纪人管理员必须获得指定经纪人的签名承认该恢复
- ✓ 新经纪人执照续期日期保持不变
- ✓ 恢复为经纪人管理员身份需要满足所有RCW 18.85.111要求，包括参加考试

CHAPTER 44

WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period

44.1 临时经纪人执照——45天

经纪人申请人可从以下文件邮戳送达部门之日起开始工作：通过考试通知、执照申请表、核实已遵循授权供应商指纹流程以及执照费用。填写完成的申请表格作为临时执照，有效期最长为45天，除非存在可能受到RCW 18.235.130和18.85.361纪律处分的情况。

- ✓ 申请人收到考试通知、申请表、指纹核实和费用后可以开始工作
- ✓ 填写完成的执照申请表格作为临时执照，有效期最长为45天
- ✓ 如存在可能受到RCW 18.235.130和18.85.361纪律处分的情况，临时执照无效

CHAPTER 45

WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services

45.1 经纪人服务终止

经纪人或管理经纪人仅在管理经纪人、分支机构经理或指定经纪人的监督下工作。任何一方均可通过书面通知单方面终止该关系。通知必须同时附上许可证副本一并无延迟地送交房地产项目。指定经纪人不得以经纪人的任何行为作为条件来条件许可证的交还。终止日期是邮戳日期、传真日期或亲自送达房地产项目的日期。如许可证丢失，必须提交释放信；在许可证交还或提交释放信之前，不允许任何转让。

- ✓ 持证关系可由任何一方通过书面通知单方面终止
- ✓ 终止通知必须同时附上交还的许可证无延迟地送交房地产项目
- ✓ 指定经纪人不得以经纪人执行任何行为作为条件来条件许可证的交还
- ✓ 终止日期是邮戳日期、传真日期或亲自送达房地产项目的日期
- ✓ 如许可证丢失，在允许任何转让之前需要提交释放信

CHAPTER 46

WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal

46.1 公司执照期限及续期证明

发放给公司的执照自发放之日起两年后失效。申请续期公司执照的申请人必须提供由州务卿权限更新的现有主营业执照的证明。

- ✓ 公司执照自发放之日起两年后失效
- ✓ 公司执照续期需要提供由州务卿更新的现有主营业执照的证明

CHAPTER 47

WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements

47.1 管理经纪人考试时钟小时要求

管理经纪人考试申请人必须完成90个时钟小时的获批房地产教学，超出其他所需小时数，包括高级房地产法、房地产经纪管理和业务管理课程。每门课程必须是获批科目（WAC 308-124H-820），至少30个时钟小时长，并包括综合考试。课程必须在申请前三年内完成。这些课程仅当通过综合考试时才可作为继续教育，但如果这些课程已用于满足其他继续教育要求，从业人员必须提供额外课程。

- ✓ 管理经纪人申请人必须完成90个时钟小时的获批教学，超出其他所需小时数
- ✓ 所需科目为高级房地产法、房地产经纪管理和业务管理
- ✓ 每门合格课程必须至少30个时钟小时且包括综合考试
- ✓ 课程必须在申请管理经纪人考试前三年内完成

CHAPTER 48

WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours

48.1 用高等教育替代课时要求

如果申请人在高等教育机构或学位授予机构完成了相应课程，主任可以允许替代华盛顿州法典第18.85.141和18.85.111中规定的课时要求。申请人必须随考试申请提交成绩单；部门可能要求认证该课程满足规定的内容。

- ✓ 同等大学水平的课程可根据华盛顿州法典第18.85.141和18.85.111替代课时要求
- ✓ 高等教育机构的成绩单必须与考试申请一同提交
- ✓ 部门可能要求教育机构认证证明该课程符合规定的内容要求

CHAPTER 49

WAC 308-124A-760 Grading of examinations

49.1 及格分数和考试结构

要通过经纪人考试，需要在两个部分中的每一个上获得最低换算分数70：国家部分（房地产通用实践）和州部分（华盛顿州法律/法规）。要通过管理经纪人考试，需要在每个部分上获得最低换算分数75；国家部分使用模拟问题测试信息收集和决策方面（每个方面需要75分），州部分涵盖华盛顿州法律和成交/结算流程。考试某个部分的及格分数有效期为六个月。

- ✓ 经纪人考试要求在国家部分和州部分中的每一个上获得最低换算分数70
- ✓ 管理经纪人考试要求在每个部分（和每个模拟方面）上获得最低换算分数75
- ✓ 经纪人和管理经纪人考试各自包含一个国家部分和一个华盛顿州部分
- ✓ 考试某个部分的及格分数有效期为六个月

CHAPTER 50

WAC 308-124A-765 Reexamination

50.1 重新考试程序

未通过考试或未出现的申请人可以通过联系测试服务来重新申请、安排考试并支付费用。使用替代资格申请的经纪公司申请人如未通过考试，必须遵守WAC 308-124A-750（全时钟小时要求）。

- ✓ 未通过考试或未出现的申请人可以通过测试服务申请重新考试
- ✓ 使用替代资格的经纪公司申请人如未通过考试，必须遵守WAC 308-124A-750的时钟小时要求

CHAPTER 51

WAC 308-124A-770 Examination procedures

51.1 考试行为规范及禁止活动

每位申请人必须出示一份有效的政府颁发的带照片的身份证明；如不出示，将被拒绝进入考场。禁止活动包括与其他考生交谈、沟通或记录信息、使用未授权的材料、移除考试材料/笔记以及破坏性行为。违规者必须交出材料并离开，考试作废、答题卡作废且不退款，并必须重新申请。被驱逐的申请人必须提交申请信要求获准重考；部门可在审查后拒绝其在一年内参加考试。

- ✓ 申请人必须出示一份有效的政府颁发的带照片的身份证明，否则将被拒绝进入
- ✓ 禁止行为包括与他人交谈、沟通/录音、使用未授权材料、移除材料以及破坏性行为
- ✓ 违规者将失去参加考试的权利，答题卡作废且无退款，必须重新申请
- ✓ 被驱逐的申请人在部门审查后，可被拒绝在一年内参加考试

CHAPTER 52

WAC 308-124A-775 Real estate fees

52.1 房地产执照费用表

自2021年9月1日起生效的执照/服务费用包括房地产研究中心费20美元，该费用包含在经纪人和管理经纪人的原始/续期费用中。经纪人：申请/考试210美元、补考210美元、原始执照233美元、续期233美元、逾期续期加罚款273美元、印刷5美元、认证40美元。管理经纪人：申请/考试210美元、补考210美元、原始执照330美元、续期330美元、逾期续期加罚款370美元、印刷5美元、认证40美元。公司/营业名：原始304美元、续期304美元、逾期加罚款345美元、印刷5美元、认证40美元。分支机构：原始288美元、续期288美元、逾期加罚款329美元、认证40美元、印刷5美元。指纹处理按供应商价格表收费。

- ✓ 经纪人原始执照和续期费为233美元；管理经纪人为330美元
- ✓ 公司/营业名原始和续期执照费为304美元；分支机构为288美元
- ✓ 房地产研究中心费20美元包含在经纪人和管理经纪人的原始和续期费用中
- ✓ 逾期续期加罚款在各执照类型的标准续期费基础上增加40美元
- ✓ 指纹处理和滚动费按供应商价格表收费

CHAPTER 53

WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee

53.1 撤销后的恢复执业

因未支付而被撤销执业的人可在两年内通过以下任一方式恢复执业：（1）提交申请，证明在前一年内完成60个时钟小时的批准课程（至少30小时的房地产法），支付所有逾期续费及现行费率的罚款，并支付100美元的恢复执业罚款；或（2）满足初始执业程序，包括在前三年内完成的任何适用考试和根据RCW 18.85.101/18.85.111所需课程。撤销超过两年的人必须满足选项（2）。

- ✓ 在两年内恢复执业需要前一年内的60个时钟小时（30小时房地产法）、逾期费用及罚款和100美元的恢复执业罚款
- ✓ 或者，申请人可以满足初始执业程序，包括适用的考试和所需课程
- ✓ 撤销超过两年需要满足完整的初始执业要求

CHAPTER 54

WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation

54.1 经纪人首次主动执照更新与激活

对于经纪人的首次主动执照更新，经纪人必须提供首次获得执照后开始的90个时钟小时的证明，这些课程来自经批准的课程——包括房地产法、高级执业实践，以及30小时的经批准的继续教育（包括核心课程和华盛顿州房地产公平住房）。非活跃执照可根据RCW 18.85.265进行激活。经纪人可使用单一的30小时高级房地产执业实践或房地产法课程既用于激活非活跃3年或以上的执照，也用于首次主动更新。

- ✓ 首次主动更新需要首次获得执照后开始的90个时钟小时，包括房地产法和高级执业实践
- ✓ 90小时包括30小时的经批准的继续教育，涵盖核心课程和华盛顿州房地产公平住房
- ✓ 单一的30小时高级执业实践或房地产法课程可同时满足激活非活跃3年或以上执照和首次主动更新的要求

CHAPTER 55

WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum

55.1 规定的核心课程

执业者必须完成至少三个学时的主任批准的核心课程继续教育 — 关于房地产委员会推荐的当代房地产问题的实践信息。多个核心课程可以涵盖住宅、商业和房产管理学科。核心课程可以是独立的3小时课程，或大型课程中的3小时。核心课程必须在续期日期后的24个月内完成；在24至36个月前开始的核心课程不计入核心课程要求，但可计为常规继续教育。

- ✓ 每次续期时需要至少三个学时的批准核心课程
- ✓ 核心课程必须在执业者续期日期后的24个月内完成
- ✓ 在24至36个月前开始的核心课程仅计为常规继续教育，不计入核心课程要求
- ✓ 核心课程可以是独立的3小时课程，或批准的大型课程中的三个小时

CHAPTER 56

WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum

56.1 华盛顿州房地产公平住房课程

华盛顿州房地产公平住房课程是一门由主任批准的课程，向房地产经纪人和主管经纪人介绍联邦《公平住房法》（42 U.S.C. 第3601条及以下）以及华盛顿州反歧视法（《修订法典》第49.60章），这些法律与房地产交易有关。该部门规定了用于开发课程的课程大纲。

- ✓ 公平住房课程涵盖联邦《公平住房法》（42 U.S.C. 第3601条及以下）和华盛顿州反歧视法（《修订法典》第49.60章）
- ✓ 该课程必须是由主任批准的特定学习课程
- ✓ 该部门规定了用于开发课程的课程大纲

CHAPTER 57

WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement

57.1 指定经纪人背书地址

指定经纪人背书上的地址是指定经纪人担任管理经纪人的地点。房地产计划记录每个公司的地址，其中指定经纪人接受来自其他公司的背书。

- ✓ 背书地址是指定经纪人担任管理经纪人的地点
- ✓ 房地产计划记录每个公司的地址，其中指定经纪人接受来自其他公司的背书

CHAPTER 58

WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names

58.1 禁止的公司名称和假定名称

部门可以拒绝、暂停或驳回具有贬损性、与另一持证公司名称相同或相似，或暗示该公司是公共机构、政府部门、非营利组织或研究机构的公司名称或假定名称。名称「相似」是指仅在公司标识符、冠词/连词、复数形式、地理标识符、缩写、符号替换或使用「房地产」「不动产」「集团」「房地产经纪人」或「公司」等术语上有所不同。公司不得使用未经许可的名称进行广告宣传；真正的特许经营商可以使用特许人的名称与其自己的公司名称结合使用。

- ✓ 如果名称具有贬损性、与现有持证公司名称过于相似，或暗示政府、非营利或研究地位，则该名称可能被拒绝
- ✓ 仅在标识符、冠词、复数形式、地理术语、缩写、符号或常见房地产术语上有所不同的名称被视为相似
- ✓ 公司不得使用未经部门许可的名称进行广告宣传
- ✓ 真正的特许经营商可以使用特许人的名称与其特许经营商公司名称相结合

CHAPTER 59

WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility

59.1 指定经纪人变更与公司关闭

要变更指定经纪人，必须提交由离职和新任指定经纪人签署的声明，其中列出所有未清偿的客户信托债务和待处理交易，并证明信托资金充足以满足这些债务。公司关闭时，指定经纪人负责向部门提供公司关闭宣誓书。

- ✓ 指定经纪人的变更需要由离职和新任指定经纪人签署的声明
- ✓ 该声明必须列出未清偿的客户信托债务和待处理交易，并证明信托资金充足
- ✓ 公司关闭需要指定经纪人向部门提供公司关闭宣誓书

CHAPTER 60

Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)

60.1 默认代理关系 - 买方代理人

根据华盛顿州的经纪关系法（第18.86 RCW章，整个18.85中引用的核心代理法规），与买方合作的经纪人被推定为代表该买方，除非存在相反的书面协议或买方已由他人代理。华盛顿州用法定经纪关系取代了传统的普通法代理，该法定关系规定了执证者的职责。

- ✓ 与买方合作的经纪人被推定为买方的代理人，除非另有书面协议
- ✓ 华盛顿州采用法定经纪关系（第18.86 RCW章），而非普通法代理

60.2 对所有当事人的义务

根据RCW 18.86.030，经纪人对交易中的所有当事人（无论是否获得代理）都负有义务，包括：行使合理的技能和谨慎；诚实且善意地处事；及时提交所有书面要约、通知和通讯；披露经纪人已知但对当事人不明显或不易获得的所有现存重要事实；及时处理所收到的所有金钱和财产；以及在建立代理关系前向当事人提供关于不动产代理法律的小册子。

- ✓ 经纪人对交易中的所有当事人负有合理技能/谨慎、诚实和善意的义务
- ✓ 经纪人必须披露所有已知但对当事人不明显或不易获得的现存重要事实
- ✓ 经纪人必须及时提交所有书面要约和通讯，并处理所收到的所有金钱和财产
- ✓ 关于不动产代理法律的小册子必须在建立代理关系前提供

60.3 对委托人（客户）的义务

除了对所有各方的义务外，代理委托人（买方或卖方）的经纪人还负有加强的义务：忠于委托人，不采取任何对委托人利益不利或有害的行动；及时披露利益冲突；建议委托人就超出经纪人专业范围的事项寻求专家意见；不披露来自或关于委托人的机密信息；以及在没有另行同意的情况下，真诚持续地努力寻找房产或买方。

- ✓ 经纪人对代理的委托人负有忠诚义务——不采取任何对委托人利益不利的行动
- ✓ 经纪人不得披露关于委托人的机密信息，并必须披露利益冲突
- ✓ 代理委托人的经纪人必须真诚持续地努力，除非另有约定

60.4 双重代理和有限双重代理

经纪人只有在获得双方（卖方和买方）书面同意的情况下，才可以在同一交易中代表双方。作为双重代理人（或当同一公司的不同经纪人各代表一方时），某些义务（如不分割忠诚义务和披露保密信息的义务）受到限制。当公司代表双方时，指定经纪人和任何监督公司经纪人的经营经纪人都是双重代理人，受相同的同意要求和义务限制。

- ✓ 代表双方（双重代理）需要双方的书面同意
- ✓ 双重代理人的忠诚和保密义务受法律限制
- ✓ 当一家公司代表双方时，指定的/经营的经纪人是双重代理人，受同意要求的限制

60.5 代理关系的终止和终止后的责任

代理关系通过书面协议到期、履行完成、双方互相同意或根据法律规定而终止。终止后，经纪人的唯一持续责任是对在关系期间收到的所有金钱和财产进行说明，以及不披露在关系期间委托人提供的保密信息。

- ✓ 终止后，经纪人必须仍然对金钱/财产进行说明并保持委托人的保密信息保密
- ✓ 代理关系通过协议到期、履行完成或双方互相同意而终止

60.6 代理责任与推定知识的限制

根据华盛顿州法律第18.86章，除非委托人参与或授权经纪人的行为，否则委托人通常不对经纪人的行为或疏忽承担代理责任。同样，经纪人的知识或信息通常不会推定适用于经纪人代理的一方（或另一方），这限制了一方持证人的知识自动推定到客户的情况。

- ✓ 除非委托人参与或授权经纪人的行为，否则委托人不对经纪人的行为承担代理责任
- ✓ 经纪人的知识通常不会推定适用于被代理的一方

CHAPTER 61

WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions

61.1 管辖权外课程的批准

在其他管辖区完成的课程可获得学时学分认可，条件是：该课程由税收资助的公立技术/社区学院或其他高等教育机构提供，且主任认定其实质上符合批准要求；该课程已被批准用于房地产执业/续期，并由该管辖区的批准实体提供；或主任以其他方式认定其实质上符合一般批准要求。

- ✓ 来自税收资助的公立学院或高等教育机构的课程如果主任认定实质上符合要求，可能符合条件
- ✓ 已被批准用于执业/续期且由该管辖区批准实体提供的课程可能符合条件
- ✓ 主任可以批准任何被认定为实质上符合一般批准要求的课程

CHAPTER 62

Supplement: State Disclosures

62.1 卖方披露声明书（表格17）- 交付、解除权和豁免

华盛顿州法典第64.06条规定，住宅物业的卖方（包括未开发的土地和在单独表格上的商业物业）必须在购买协议相互接受后的5个工作日内将填妥的卖方披露声明书交付给买方，除非买方以书面形式放弃该权利；如果卖方知悉存在问题，则不能对住宅物业的环境部分进行豁免。买方可在收到声明书后的3个工作日内以书面通知形式解除协议；如果声明书从未交付，解除权将一直继续，直至交付之日加3个工作日或交割日期（以较早者为准）。该声明书不构成保证，也不成为合同的一部分；卖方必须根据其实际知识回答问题，除非被许可人知道存在不准确之处，否则被许可人对卖方的错误不承担责任。豁免转让包括止赎和代理契约、配偶或共同所有人之间的转让、赠与、遗产或法院命令的转让，以及向政府实体或从政府实体的转让。根据华盛顿州法典第64.06.021条，物业曾是自杀、谋杀或其他重罪现场的事实，或被HIV感染者占用的事实，不属于需要披露的重要事实。来源：华盛顿州法典64.06.020、64.06.030、64.06.021、64.06.050

- ✓ 卖方必须在相互接受后的5个工作日内交付披露声明书，除非买方以书面形式放弃。
- ✓ 买方可在收到声明书后的3个工作日内以书面通知形式解除协议。
- ✓ 如果卖方知悉存在问题，则不能对住宅物业的环保部分进行豁免。
- ✓ 止赎、代理契约、赠与、配偶或共同所有人之间的转让以及遗产或法院命令的转让属于豁免转让。
- ✓ 物业的自杀、谋杀或其他重罪现场，或占用人的HIV感染状态，根据法律规定不属于需要披露的重要事实。

CHAPTER 63

Supplement: Agency Law

63.1 房产经纪人小册子、书面经纪披露和书面经纪服务协议（2024年变更）

根据RCW 18.86.030，经纪人必须在当事人签署服务协议、签署要约、同意有限双重代理或放弃任何权利（以先发生者为准）之前，向每一方当事人提供法定小册子（现名为《华盛顿州不动产经纪业》，内容由RCW 18.86.120规定）。经纪人还必须以书面形式向交易中的所有当事人披露其所代表的人，该披露必须在当事人签署要约之前进行（可以包含在购销协议中）。自2024年1月1日起生效（SSB 5191），公司必须与买方尽可能及时地订立书面经纪服务协议，经纪人开始提供服务后，与卖方应在提供服务前订立该协议；协议必须说明期限、报酬、是否允许有限双重代理以及任何其他必要条款。报酬可由任何当事人支付，其本身并不产生代理关系。来源：RCW 18.86.030、18.86.080、18.86.120（经2023年第214号修订）

- ✓ 房产经纪人小册子必须在当事人签署服务协议、签署要约、同意有限双重代理或放弃权利（以先发生者为准）之前送达。
- ✓ 关于经纪人代理人身份的书面披露必须在当事人签署要约之前向所有当事人进行。
- ✓ 自2024年1月1日起，公司必须与买方和卖□□□订立书面经纪服务协议，说明期限和报酬。
- ✓ 支付报酬本身并不建立代理关系。

CHAPTER 64

Supplement: Transfer Taxes

64.1 华盛顿州房地产预纳税（REET）— 累进税率、缴纳和豁免

华盛顿州对每笔房地产销售征收房地产预纳税，以全部销售价格计算，该税是卖方的义务（RCW 82.45.080）；该税也是不动产的留置权，如果未支付，买方承担责任。自2020年以来，州税率为累进制；自2023年起生效的门槛为：525,000美元以下部分为1.10%，525,000美元至1,525,000美元为1.28%，1,525,000美元至3,025,000美元为2.75%，3,025,000美元以上为3.00%，门槛每四年调整一次。农业用地和林地按1.28%的固定税率征税，市和县增加当地REET（通常为0.25%或0.50%）。当契据登记时，由双方签署的REET宣誓书向县财政官提交，税款在销售时到期，逾期一个月后有罚款。转移房地产所有权实体的控制权（50%或更高）也应纳税；赠与、继承和配偶间的转移豁免。来源：RCW 82.45.060、82.45.080、82.45.010、82.46

- ✓ REET是卖方的义务和不动产的留置权；如果未支付，买方承担责任。
- ✓ 州税率为累进制：525,000美元以下为1.10%，1,525,000美元以下为1.28%，3,025,000美元以下为2.75%，以上为3.00%（自2023年起的门槛）。
- ✓ 当地REET由市和县增加，通常为0.25%或0.50%。
- ✓ REET宣誓书必须在契据登记前向县财政官提交。
- ✓ 赠与、继承和配偶间的转移豁免；转移50%或以上的实体控制权的销售应纳税。

CHAPTER 65

Supplement: Landlord-Tenant

65.1 住宅房东-租户法 - 押金、通知、进入权和租金增加

根据RCW 59.18，房东只能根据双方签署的书面租赁协议和书面入住检查清单收取安全押金；押金必须存入信托账户，租户必须获得写明存款人的书面收据。房东必须在租约结束且租户搬出后30天内退还押金或提供详细的扣款说明（RCW 59.18.280，2023年修订），不可退款费用必须在协议中标明为不可退款。房东进入需要至少提前2天书面通知，或提前1天通知以向潜在租户或买家展示该单位（RCW 59.18.150）。拖欠租金的租户必须收到14天的支付或搬迁通知，10天的遵守或搬迁通知适用于其他租赁违约，3天通知适用于破坏、滋扰或非法活动；大多数住宅驱逐根据RCW 59.18.650需要正当理由。HB 1217（2025□□□将年度住宅租金增长上限设定为7%加消费者价格指数或10%中的较低者（房车营地为5%），具有例外情况如新建筑，并要求租金增加提前90天书面通知（请核实当前限制）。来源：RCW 59.18.260、59.18.280、59.18.150、59.18.140、59.18.650、59.12.030

- ✓ 押金或详细的扣款说明必须在租户搬出后30天内退还。
- ✓ 只有在有书面租赁协议和签署的入住检查清单的情况下才允许收取押金；押金存入信托账户，租户获得收据。
- ✓ 房东进入需要提前2天书面通知，或提前1天通知以向潜在租户或买家展示该单位。
- ✓ 支付或搬迁通知为14天；遵守或搬迁通知为10天；破坏或滋扰为3天。
- ✓ 租金增加需要提前90天通知，并根据2025年法律限制在7%加消费者价格指数或10%中的较低者（请核实）。

CHAPTER 66

Supplement: Fair Housing

66.1 华盛顿州反歧视法 - 住房保护阶层

华盛顿州反歧视法（RCW 49.60.222）禁止在房地产交易中进行歧视，包括销售、租赁、融资和经纪服务，基于种族、信仰、肤色、民族血统、公民身份或移民身份、有子女家庭身份、性别、婚姻状况、性取向（包括性别表达或身份认同）、年龄、光荣退伍军人或军人身份、残疾或使用训练有素的导盲犬或服务动物。房东也不能基于收入来源进行歧视，包括住房补助，例如第8节代金券（RCW 59.18.255）。投诉应在一年内向华盛顿州人权委员会提出，当事人也可以提起诉讼。有子女家庭保护不适用于老年人合格住房，该法不禁止房东向需要服务动物的人出租而无需宠物押金。来源：RCW 49.60.222、49.60.230、59.18.255

- ✓ 华盛顿州在联邦受保护阶层基础上增加了信仰、婚姻状况、性取向和性别认同、年龄、退伍军人或军人身份、公民身份或移民身份以及服务动物的使用。
- ✓ 收入来源（包括住房补助代金券）在RCW 59.18.255下在租赁中受到保护。
- ✓ 投诉应提交给华盛顿州人权委员会，必须在一年内提出。
- ✓ 老年人合格住房豁免于有子女家庭保护。

CHAPTER 67

Supplement: Condominium/HOA

67.1 共有产权社区披露 - 公开发售声明和转售证书

根据华盛顿州《统一共有产权所有权法》（RCW 64.90），在新的共有产权社区中出售单元的声明人必须提交公开发售声明，购买者可在收到声明后7天内取消购买协议。在单元所有者转售时，卖方必须提供协会的转售证书，其中包括评估、预算、储备金、待决诉讼和其他必需信息；购买者可在收到转售证书后5天内取消。协会必须在收到请求后10天内提供证书，并可按法律规定收取费用（约275美元加较小的更新费用）。购买者对证书中未披露的未支付评估不承担责任。根据RCW 64.34创建的较老共管公寓具有并行的公开发售声明和转售证书条款。来源：RCW 64.90.610、64.90.620、64.90.640；RCW 64.34.410、64.34.425

- ✓ 新单元买方可在收到公开发售声明后7天内取消。
- ✓ 转售时的买方可在收到转售证书后5天内取消。
- ✓ 协会必须在收到请求后10天内提供转售证书；费用由法律规定上限。
- ✓ 购买者对证书中未披露的评估不承担责任。

CHAPTER 68

Supplement: Foreclosure

68.1 信托契约 - 非司法止赎、司法止赎和赎回权

华盛顿州的贷款人通常用信托契约担保贷款，并根据《华盛顿州法典》第61.24章进行非司法止赎。受托人必须在记录受托人售卖通知之前至少30天发出违约通知，售卖通知必须在售卖前至少90天进行记录、送达和张贴（对于受《止赎公平法》止赎前通知和调解程序约束的业主自住住宅贷款为120天）。借款人可以在售卖前11天内治愈违约并恢复贷款；受托人售卖在法院大楼每周五上午9点至下午4点举行。受托人售卖后没有赎回权，非司法止赎业主自住住宅信托契约后，贷款人不能获得不足额判决。抵押贷款或信托契约的司法止赎（《华盛顿州法典》第61.12章）允许获得不足额判决，但给予债务人在执行官售卖后12个月的法定赎回期，如果贷款人放弃不足额权利，则缩短至8个月（《华盛顿州法典》第6.23.020章）。来源：《华盛顿州法典》第61.24.030、61.24.040、61.24.090、61.24.100、61.12、6.23.020条款

- ✓ 违约⊠⊠知必须在受托人售卖通知之前至少30天发出。
- ✓ 受托人售卖通知必须在售卖前至少90天发出（对于《止赎公平法》下的业主自住住宅贷款为120天）。
- ✓ 借款人可以在受托人售卖前11天内恢复贷款。
- ✓ 非司法止赎业主自住住宅信托契约后，没有赎回权和不足额判决。
- ✓ 司法止赎后有12个月的赎回期，如果贷款人放弃不足额权利，则为8个月。

68.2 困难房产转让法 - 困难住宅顾问

华盛顿州法典第61.34条规范涉及困难房产的交易，即因记录的违约通知、30天或以上的逾期或未缴房产税而面临止赎风险的房屋。任何提议帮助业主停止或延迟止赎、获得贷款或转让产权并回租房屋的人是困难住宅顾问，对业主承担受信责任，并必须遵守严格的合同、披露和取消要求；困难房产转让中业主保持占有权并有回购选择权的情况受到严格管制。房地产执业人员在为困难房产的挂牌或出售提供常规经纪服务时获得豁免，但如果他们控制销售所得或参与困难房产转让，则失去豁免。违反规定构成《消费者保护法》下的不公平行为，可能导致刑事处罚。来源：华盛顿州法典第61.34.020、61.34.030、61.34.040、61.34.070条

- ✓ 困难房产是指因违约通知、30天逾期或未缴税款而面临止赎的房屋。
- ✓ 困难住宅顾问对业主承担受信责任。
- ✓ 仅从事经纪服务的执业人员获得豁免；控制所得或参与回租转让会失去豁免。
- ✓ 违反规定构成《消费者保护法》违规行为。

CHAPTER 69

Supplement: Contracts and Closing

69.1 定金争议（第三人诉讼法）与违约赔偿金上限

华盛顿州修订法典第64.04.220条为持有争议定金的经纪人或第三方保管人提供了法定程序：收到任何一方的书面要求后，持有人必须在15天内通知所有其他当事人，这些当事人有20天的时间提出书面反对意见。如果没有收到及时的反对意见，持有人必须将资金释放给要求方；如果收到反对意见，持有人可在60天内提起第三人诉讼，将资金存放在法院，并解除其责任。根据华盛顿州修订法典第64.04.005条，如果定金不超过购买价格的5%，且双方另行签署了该条款，则将没收的定金作为买方违约的唯一违约赔偿金的条款是可强制执行的；任何超出部分必须退还。持有定金的公司还必须遵守华盛顿行政法典第308-124E条中的信托账户规则。来源：华盛顿州修订法典第64.04.220条、第64.04.005条

- ✓ 收到关于定金的书面要求后，持有人必须在15天内通知其他当事人。
- ✓ 其他当事人有20天的时间提出反对；如无反对，持有人释放资金。
- ✓ 如果一方提出反对，持有人可在60天内提起第三人诉讼并将资金存放在法院。
- ✓ 没收的定金作为违约赔偿金仅在不超过购买价格的5%时才可强制执行。

CHAPTER 70

Supplement: State Property Law

70.1 社区财产、法定契约和记录优先权

华盛顿州是社区财产州；根据《华盛顿州修订法》第26.16.030条，配偶或注册国内伴侣中的任何一方都不能在另一方不在契约或产权负担中加入的情况下出售、转让或设置社区不动产的产权负担，因此社区不动产的挂牌、契约和抵押都需要两个签名。不动产的任何转让和创设产权负担的任何合同都必须以书面形式订立，由转让人签署，并在公证人或其他授权官员面前认证（《华盛顿州修订法》64.04.010、.020）。法定简式形式包括法定保证契约、买卖契约和放弃契约（《华盛顿州修订法》64.04.030-.050）；房地产合同（分期购地合同）必须记录，执行时必须缴纳REET税。华盛顿州遵循竞赛通知登记规则：未记录的转让对于先记录的后来善意购买人无效（《华盛顿州修订法》65.08.070）。

- ✓ 两名配偶或国内伴侣必须共同参与社区不动产的转让或设置产权负担。
- ✓ 契约必须以书面形式订立，由转让人签署并经认证才能被记录和有效。
- ✓ 法定契约形式为保证契约、买卖契约和放弃契约。
- ✓ 未记录的转让对于先记录的后来善意购买人无效（竞赛通知规则）。

CHAPTER 71

Supplement: Property Tax

71.1 房产税评估、截止日期、老年人豁免和自住房

华盛顿州的不动产由县评估员按照评估年1月1日的真实公平（市场）价值的100%进行评估，至少每6年重新评估一次，并进行实地检查周期（大多数县每年重新评估）。房产税分两期支付，分别在4月30日和10月31日支付；如果总额低于50美元，全额应在4月30日支付，逾期税款将产生利息和罚款，县政府可在税款逾期3年后进行止赎（RCW 84.64.050）。常规征税额限制为真实公平价值的1%（每1000美元10美元），税收地区的常规征税预算每年只能增长约1%，除非获得选民批准。年满61岁或以上、因残疾退休或残疾退伍军人，如果拥有并居住在其住宅中，且收入低于以中位数家庭收入为基础的县特定阈值，可能符合老年人/残疾人豁免或延期的条件（RCW 84.36.381；请验证当前阈值）。自住房对判决债权人的豁免□□□RCW 6.13.030）等于125,000美元或该县单户住宅中位销售价格中较大的金额。资料来源：RCW 84.40.030、84.56.020、84.52.050、84.36.381、84.64.050、6.13.030

- ✓ 房产按1月1日的真实公平价值的100%进行评估。
- ✓ 房产税分两期支付，分别在4月30日和10月31日；低于50美元的全额在4月30日支付。
- ✓ 常规房产税征税额限制为价值的1%（每1000美元评估价值10美元）。
- ✓ 县止赎可在税款逾期3年后开始。
- ✓ 老年人/残疾人豁免从61岁开始，具有基于县的收入限制；自住房等于125,000美元或该县单户住宅中位销售价格中较大的金额。

CHAPTER 72

Supplement: Closing Practice

72.1 华盛顿州结业实践 - 托管代理、有限执业官员和习惯费用

华盛顿州的结业通过托管处理，而非由律师处理；不需要律师参与。任何为获得报酬而进行托管的人必须根据《托管代理注册法》(RCW 18.44) 由金融机构部门获得托管代理执照，律师、产权保险公司、银行和其他受监管的贷款人以及作为经纪人的交易的结业的已许可房地产经纪人享有豁免（验证收取单独托管费的限制）。结业文件如契约和信托契约可由律师或根据最高法院《执业规则》第 12 条认证的有限执业官员 (LPO) 选择和准备；房地产被许可人只能填写已批准表格上的空白。按惯例，卖方支付 REET 和所有者的产权保险单，买方支付贷款人的产权保险单和贷款费用，托管费用通常分摊；作为托管代理的被许可人必须仍遵守 WAC 308-124E 信托账户规则。来源：RCW 18.44.011、18.44.021、18.44.031；APR 12

- ✓ 华盛顿州结业不需要律师；由金融机构部门根据 RCW 18.44 授予执照的托管代理通常进行结业。
- ✓ 律师、产权公司、银行和进行自身交易结业的经纪人豁免于托管代理许可。
- ✓ 根据《执业规则》第 12 条认证的有限执业官员可准备结业文件。
- ✓ 卖方通常支付 REET 和所有者产权保险单；买方支付贷款人保险单和贷款费用。