

聯繫加州房地產部門

欲聯繫加州房地產部門，請撥打免費電話
(877) 373-4542 以英語或西班牙語尋求援助。

加州房地產部門地區辦公室

沙加緬度

(總部)

1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815

弗雷斯諾

2550 Mariposa Mall,
Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273

洛杉磯

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105

奧克蘭

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462

聖迭哥

8620 Spectrum Center Blvd.,
Suite 301
San Diego, CA 92123



加州房地產部門



房地產部門
1651 Exposition Blvd.
Sacramento, CA 95815
公眾信息熱線：(877) 373-4542
傳真：(916) 263-8943
www.dre.ca.gov



PDE_18-112



歷史

加利福尼亞州議會於1917年制定了我國首個房地產許可法案。此法案規定了房地產持證人的許可與規制，並持續作為許多其他州屬與國家相似法律的模範。

運作

運作加州房地產部門所需的經費源自申請房地產許可證、地塊劃分公開報告以及本房地產部門發行各種其他執照時收取的費用。加州房地產部門的員工依據房地產法與地塊劃分法於五座城市（沙加緬度、弗雷斯諾、洛杉磯、奧克蘭及聖迭哥）的辦公室履行加州房地產部門的責任。

專員

由州長委任的房地產專員乃是房地產部門的行政首長。

專員職責

為促進房地產法與地塊劃分法的行政與實施，專員經法律授權發行規制。這些規制被稱為房地產專員規制，具有法律效力。

在實施房地產法的條款時，若有證據支持，專員有權舉行正式聽證以決定與一位持證人或一位許可證申請者相關的爭議。此種聽證可導致一個房地產許可證被吊銷、撤銷或否定。專員亦有權發行停止及禁止令以終止違反房地產法或地塊劃分法的活動。

專員的責任固然是執行這些法律以保護房地產消費者，但在實施這些法律與條款時，專員依然會無偏袒地行使判斷，公平對待消費者與企業雙方。





房地產部門目標

房地產部門的主要目標乃透過持證人為公眾利益提供與發售劃分地塊和處理房地產交易相關的保護。為了達成此目標，一項以筆試評估持證房地產代理人的知識標準被確立，而為明確告知認可發售劃分地塊的最低準則亦被設立。

加州房地產部門在保護公眾利益並提高消費者意識的同時，亦間接地幫助房地產企業擴展其標準與遵守職業道德和責任的程度。

加利福尼亞州房地產部門概述

許可

若一個人欲投身於房地產事業並在本州內以房地產經紀人的身份行事、公告或臆斷為房地產經紀人或房地產銷售員，他或她必須先從加州房地產部門獲取房地產許可證。當前，加利福尼亞州有約 400,000 房地產持證人。

在一位房地產銷售員申請者可獲得許可證前，他或她必須申請並通過一項房地產考試並且達成特定的房地產教育程度要求。在大多數情況下，一位經紀人申請者在申請該項考試之前，除了房地產教育程度要求以外也必須擁有兩年的房地產經驗。經紀人與銷售員許

可證以四年週期限發行。一般來說，兩種許可證皆可更新，只需透過提交合適的費用和提出申請、及證明本身已完成 45 小時經由加州房地產部門認可的持續性教育課程（包括職業道德、代理關係、信託基金處理、公平住房與風險管理的必要課程）。

執法、審計與賠償

執法與審計

公眾投訴持證人或地塊劃分商可能違反房地產法或地塊劃分法的調查，以所接收的書面投訴為基礎，經由房地產部門的執法與審計部門進行。若針對該事件的調查證實嫌疑人違法，加州房地產部門可能採取正式的紀律行動。此行動，視違法的性質而定，可能導致許可證的吊銷或撤銷、限制性許可證的發行、或停止與禁止令的提交。

賠償

消費者賠償賬戶是房地產基金裡的一個獨立賬戶。當前，所收集的所有許可費用的百分之 12 皆存入此賬戶。當一位公眾人士獲得一項針對一位房地產持證人因他以經紀人身份在交易時詐騙、虛假陳述、欺詐或信託基金轉換的民事裁判、仲裁裁決或刑事歸還令時，在法律的特定條件下，該人士可能從消費者賠償賬戶求諸至法定最高額的實際與直接損失補償。

地塊劃分

購買房地產是大多數加利福尼亞人生平中所作的最大單一投資。由加州房地產部門執行的地塊劃分法律幫助確保地塊劃分商交付雙方在交易時同意的事物。這些法律覆蓋了大部分標準的地塊劃分和（五

或更多塊或單位的）多種共同利益發展、分時、特定未分配利益發展及在州內發售的州外分時劃分地塊。在已劃分的房地產可以在加利福尼亞出售前，地塊劃分商必須從加州房地產部門獲取一份公開報告。該公開報告向預期買家披露關於特定劃分地塊的相關資料。在公開報告發行前，地塊劃分商必須提交一份申請書和關於申請書裡所作陳述的輔助文件。若劃分地塊尚未在提交申請書時完成改進，地塊劃分商亦須將完成改進所需的財務安排已進行的證據提交至加州房地產部門。

教育與研究

加利福尼亞，首個制定房地產許可法的州屬，亦開創了早在 1949 年把所有許可費用的特定百分比存進一項特別基金以作房地產教育與研究發展之用的系統。該基金的用途包括：

- 發展著重房地產各方面的研究生或本科大學和社區學院課程。
- 於加利福尼亞大學伯克利和洛杉磯分院設立房地產與土地經濟教授職位。
- 為在加利福尼亞州立大學與社區學院就讀以房地產事業為方向的學習課程的優秀與弱勢學生提供獎學金。

抵押貸款活動

在放貸抵押方面，加州房地產部門監管房地產持證人在以抵押貸款經紀人身份經營業務時進行的特定活動。關於那些其商業活動達到特定法定門檻標準的抵押貸款經紀人，報告將被提交至房地產部門以幫助加州房地產部門調查經紀人是否遵從法律。

房地產部門網站

消費者與持證人皆可在加州房地產部門的網站：www.dre.ca.gov 找到許多有用的資訊。該站點的主要功能包括：

- 線上許可證狀態檢查，包括截止日期、營業地址等等。
- 關於新政策、規制與法律的更新。
- 關於許可證考試、先決條件及如何獲得許可證的資訊。
- 可下載的加州房地產部門表格，包括消費者投訴表格、考試申請書與其他使用率高的表格。
- 每季一次的*房地產期刊*。
- 被發現無執照進行房地產活動的人士的名單
- 專員規制全文
- 不僅止於加州房地產部門相關的事項，也包括其他房地產主題的「常見問題」。
- 共同利益發展、僱用抵押貸款經紀人、投資信託契約相關手冊和針對持證人的專業手冊全文。
- 關於訂購加州房地產部門出版物的資訊。
- 至其他實用站點的連結

出版物

本房地產部門向公眾發行許多出版物，包括與消費者和持證人當前利益有關的手冊；提供房地產業各方面基本資訊的參考書；與包含最新房地產法的房地產法書籍；專員規制與其他加利福尼亞行為準則的相關摘錄。

*房地產期刊*是一份資料豐富的時事通訊，讓讀者掌握房地產法與加州房地產部門政策的最新更新，以及最新的企業新聞。