买家和卖家指南

stewart TITLE

买卖房屋是人生中最难忘的重要事件。请不要轻易托付给任何人；您可以获得 Stewart Title of California, Inc. 的帮助。通过产权保险和全方位的过户服务，我们可以在世界各地帮您实现置业梦想。

目录

房屋所有权

关于 Stewart 4

产权保险

产权保险的重要性 6

完整流程 7

网络欺诈

网络欺诈 8

购房

购房概述 10

开始 12

您能负担多少抵押贷款? 16

房屋情况 17

融资 18

买家资格预审 19

贷款审批流程 20

卖房

挂牌出售房屋之前 22

展示您的房屋 24

15 分钟展示前任务清单 25

售房流程 26

房屋检查流程 27

房屋检查期间发现的常见问题 27

了解房屋保修险 28

《外国人投资房地产税法案》 30

搬家建议

搬家时间安排 32

地址变更 34

保单、归属和税收

房主产权保险对比图 36

产权持有方式 36

通过契据转让产权 37

房产税 38

房产税日历 39

托管指南

一般托管流程 40

谁参与托管流程? 41

您正处于托管流程。现在需要做什么? 42

各项资金由谁支付 44

房地产术语表 46

重要的联系信息 49

关于 STEWART

Stewart Information Services Corporation 是一家全球性的房地产服务公司，将伙伴关系视为其每一笔交易的核心。我们通过直营（Stewart Title 办事处）、Stewart Trusted Providers™（独立产权机构）网络和企业集团提供产品和服务。无论是需要住宅或商业产权保险、过户和结算服务，还是专业的抵押贷款服务，我们都可以为您提供全面的服务、深入的专业知识和创新的解决方案。

历史

Stewart Title Company 于 1893 年在德克萨斯州加尔维斯顿成立，是一家家族企业。秉承支持和保护房地产所有权的神圣使命，公司迅猛发展，并于 1972 年成为上市公司。

我们在加州的首个办事处和代理机构于 1960 年开始营业，但直到 1997 年，我们才整合加州的 Stewart Title 业务，成立 Stewart Title of California, Inc。20 多年后的今天，我们继续以满足您的需求为第一要务，并因我们服务加州的悠久历史倍感自豪。

房屋所有权

买卖房屋是生活中的重大决定，正因如此，我们制定了本 Stewart Title of California, Inc. 买家和卖家指南。以下页面中的技巧和信息有助于您获得更顺畅的交易体验。

产权保险的重要性

购房时，买家获取房屋产权。该产权包括土地所有权和占有权。但有时候，买家获取的房产相关权利可能受到他人主张的权利的限制。如果未在过户前发现并纠正这些“瑕疵”，房主和抵押贷款机构的利益都会受到威胁。

产权保险可以保护相关方免受潜在产权瑕疵的影响。产权保险一次性购买，可以避免房主因潜在既存留置权或常规产权调查没有发现的风险而遭受损失。产权瑕疵是一种令人不快且代价高昂的意外，可以表现为多种形式：

- 先前未披露的继承人提出房产权利主张
- 存在无法转让房屋产权的伪造契约
- 以过期或伪造的授权委托书签署的文书
- 公共记录中存在错误

买家可以采取简单的步骤：通过 Stewart Title 这样的公司获取产权保险，从而避免因潜在房屋产权问题而遭受损失或损害。

产权调查 – 就产权开展调查

Stewart Title of California, Inc. 是一家产权公司，通过产权保险公司 Stewart Title Guaranty Company 签发产权保单，并在签发保单前开展产权调查。此流程包括调查房产的公共记录历史。调查结果可能包含一些需要更正的条目，更正后才能明确转让产权，例如：

- 未结抵押贷款、留置权和判决
- 包含不当归属或错误姓名的契据、遗嘱和信托
- 不当公证人确认
- 地役权和限制

产权公司随后将发布关于房产的初步报告，让买家、卖家和贷款机构有机会审核任何潜在产权瑕疵并予以纠正，或者明确需要在产权保单中注明的事项。

完整流程

1 开始搜寻房屋。

- 买家通过贷款机构的资格预审。
- 买家参观待售房产。
- 买家找到心仪房屋并出价。
- 买家的 REALTOR® 向卖家提供报价。
- 卖家拒绝该报价；协商开始。

2 买家开始产权和托管流程。

- 签署购买协议及修订内容。
- 在购买协议中确定产权和托管。
- 接受购买协议。

3 在产权及托管公司下单。

- 买家存入定金（如适用）。
- 买家完成房屋检查和评估（如适用）。
- 产权公司出具初步报告。
- 买家获取最终贷款批准。
- 买家获取房主保险。
- 托管方准备文件并获取签名（具体时间因办事处而异）。

4 过户开始。

- 买家（和卖家，如适用）预付过户费用。卖家签署转让契据并向托管方付费。
- 买家签署贷款文件。
- 记录交易文件。
- 托管结束，支付费用；交易完成。

5 买家现已成为自豪的房主。

网络欺诈

保护自己免受房地产网络欺诈的影响

在房地产交易中，敏感信息扮演着至关重要的角色，因此必须保护这些信息的安全。Stewart Title 致力于通过数据安全措施和电子邮件加密来保护个人信息，让您安心无虞。但是，作为消费者，您也可以采取措施来保护自己免受网络欺诈的影响：

- 仅通过加密电子邮件发送包含敏感个人信息的电子邮件。
- 收到有关更改电汇指令或汇款至常规业务区域之外的要求时，请使用可信方法进行验证，例如之前验证过的电话号码。切勿使用电子邮件中列出的电话号码。
- 切勿点击未经验证或意料之外的电子邮件中的任何链接。
- 始终对未经加密发送的附件和链接持怀疑态度。

网络欺诈的常见迹象

- 要求在最后一刻变更汇款信息的电子邮件，尤其是收款人或收款行变更
- 要求在当天或当周较晚的时候、节假日之前或营业时间之外汇款
- 存在语法错误、不常用措辞或排版错误的电子邮件
- 电子邮件地址存在不太明显的细微更改（例如 doe@stewartttitle.com 或 jdoe@stevvarttitle.com，而不是 jdoe@stewart.com）

如果您认为自己遭遇网络欺诈，该怎么办

- 如果您按欺诈性汇款指令完成了汇款，请立即致电银行或金融机构以停止汇款。
- 联系当地警方或当地辖区的房地产欺诈部门。
- 联系可能遭遇网络欺诈的任何其他方，以采取适当措施。
- 更改您认为可能已经泄露的任何帐户的用户名和密码。
- 向联邦调查局网络犯罪投诉中心报告任何网络犯罪活动：ic3.gov/complaint/default.aspx。
- 如果您使用 Stewart Title 处理房地产交易，请立即联系产权或托管办事处。

购房概述

购房

房地产专业人士起草购买协议，买家（或卖家）选择类似 Stewart Title 的公司来提供产权和托管服务。通常，购买协议与定金一起提交。卖家的房地产专业人士收到购买协议后，卖家可以接受、反对或拒绝报价。

开始托管

如果卖家接受协议且协议经所有相关方签字，则托管开始。存入定金后，托管公司将处理所有与交易有关的资金。

进入冷静期

根据购买协议的规定，冷静期是买卖双方为完成交易所需事项使用的时间。其中一些事项包括：

- 房产实际检查
- 房屋虫害检查
- 房屋评估
- 卖家转让披露声明
- 产权公司出具初步报告
- 贷款审批
- 其他交易特定要求和购买要求

获取房主保险

准备购房时，买家必须向托管公司提供在托管结束前有效且被贷款机构接受的房主保单。您的 REALTOR® 将与托管公司和房主的保险公司合作，确保存在满足贷款机构要求的保单。

缴纳首付款和过户费

理想情况下，您应以汇款方式向托管公司付款，以便托管公司获取完成交易所需的资金。购买协议中注明了应向托管公司缴纳的定金。对于过户费，托管公司将提供预付金额报表。

签署贷款文件

托管结束前，买家必须审核并签署贷款机构提供的所有贷款文件。此步骤通常在与托管公司约定的时间完成。

结束托管

满足购买协议规定的所有条件后，买家将签署所有过户文件。买家缴纳过户所需费用且贷款机构批准最终贷款文件后，贷款机构将发放贷款资金。其后，卖家签署和交存的契据将作为公共记录保存，买家成为新的房主。

开始

买房是一次激动人心的体验，您必须做好充分准备。开始购房流程前，您需要确保财务状况良好。以下时间表提供了良好的规划基础，您可以提前一年开始准备，或者在时间允许的情况下尽早开始准备。

1 年倒数

检查信用报告
信用报告上的错误可能导致抵押贷款利率升高，因此请务必解决相关问题。Equifax® Experian® 和 TransUnion® 这三大信用机构通过 AnnualCreditReport.com 提供免费报告，这是联邦法律认可的唯一免费在线信用报告。

查看您的 FICO® 信用评分
贷款机构最常使用的信用评分模型由 Fair Isaac Corporation 开发。这些模型通常被称为 FICO 评分。FICO 评分即代表您的信誉度。它有助于确定贷款利率和期限，您可以通过积极改变（例如按时还款）来提高该评分。

减少债务
最好能够量入为出。如果您有信用卡债务和发薪日贷款，则表明您入不敷出。尽管取得房屋所有权令人激动，但它也非常昂贵。房产税、装修费、维护费和改良费只是与房屋相关的众多费用中的一小部分。

开始储蓄
您为房屋首付款存入的每一美元，都能为您提供更多融资选择，同时降低抵押贷款。请减少无谓支出，暂时放弃奢侈消费。您的存钱速度一定会让您惊讶。

6 个月倒数

研究抵押贷款选项
抵押贷款的期限和条款各不相同。请做好功课。了解各种贷款类型涉及的风险。这样才能确保您有能力长期承担房屋所有权相关责任。

研究不可预见的成本
业主协会 (HOA) 会员费和屋顶更换费等不可预见的费用会严重影响您的账户余额。在确定自己能够负担的费用之前，多与朋友和邻居交流，了解与房屋相关的不可预见的费用。

3 个月倒数

减少使用信贷
您所使用的信用额度会影响 FICO 评分。即使您每个月都全额还款，但最新对账单上显示的欠款也会成为评分依据。请保证欠款不超过总额度的 30%。

不要开立或关闭任何帐户
完成抵押贷款流程之前，避免开放或关闭信用额度。即将开始购房流程时，财务稳定最为重要。

2 个月倒数

谨慎调取信用报告

贷款机构每次调取信用报告时，您的总分都会略有下降。幸运的是，FICO 评分公式会将指定期限内与抵押贷款相关的所有信用查询计为一项。因此，您最好集中在某个时段内选择抵押贷款。

关注抵押贷款利率

与调取信用报告（可能略微降低评分）不同，查看 FICO 评分不会对您的信用评分产生不利影响。此外，与抵押贷款机构交谈时，信用评分很有帮助。在此阶段，您无需调取信用报告，而是研究自己有哪些选择。

获取抵押贷款资格预审或预先批准

获取抵押贷款资格预审是为了大致了解您能负担的金额，而预先批准是指贷款机构提供的放款承诺。预批函可以向卖家说明您是合格的潜在买家，但不会强制您使用某特定贷款机构。

研究社区和房地产中介

不同的人对优秀的社区有着不同的看法。您需要通勤方便、优秀的学校还是良好的设施？ 在这方面，房地产中介可以成为您的最佳盟友。您可以请朋友推荐中介，也可以留意附近的“房屋出售”标志。您还可以使用 realtor.com/realestateagents 上的 National Association of REALTORS® 搜索引擎。

作为 National Association of REALTORS® 成员，中介可以提供很多有价值的服务，包括

- 帮助您了解自己能负担的资金，如果是卖房，还能评估您的房屋价值
- 使用房源共享服务 (MLS) 和其他各种资源，为您找到最佳房屋
- 安排融资
- 为买家预约看房，如果是卖房，则带领潜在买家看房
- 解释和处理出价所需的文件
- 帮助您协商达成最优买卖交易

您能负担多少抵押贷款?

每个月的抵押贷款还款额应该不会让您感到意外，只要稍作计划，您就能心中有数。大部分银行都提供名为“抵押贷款计算器”的简单工具，通常位于抵押贷款主页或计算器菜单页上。

只需要输入几个数字，例如房屋的购买价格、首付款、贷款金额和抵押贷款期限，您就能快速了解每个月需要承担的抵押贷款还款本金和利息。

请注意，此费用仅含房屋贷款额，不包括房产税、房主保险、抵押贷款保险或其他账单和费用。尽管如此，它仍然是一款方便的工具，有助于确定每月预算和您能承担的住房贷款金额。

房屋情况

姓名:

当前地址:

家庭电话:

工作电话:

电子邮件:

子女数量:

宠物:

价格范围:

社区:

房屋风格和年份:

封闭式社区: □是 □ 否

平方英尺:

房屋大小:

卧室数量:

浴室数量:

车库大小:

壁炉: □ 有 □ 无

泳池: □ 有 □ 无

厨房大小:

厨房设施:

公立或私立学校:

公共交通:

您已看房多久?

融资

获取资格预审

大致确定了想要的房屋大小、类型和位置后，您应该在实际搜寻房屋前获取贷款机构的资格预审。获取资格预审可以在以下几个方面节约您的时间和精力，减少可能产生的问题：

确定您可以承担多少购房费用。资格预审有助于您避免支付超出能力范围的购房费用，或者因没有获取所希望的贷款额度而感到失望。

了解投资总额。大致了解需要准备的首付款金额和过户费用。

计算月供。资格预审可以提供每月本金、利息、税费和保险 (PITI) 的准确估算。

确定您的贷款计划选项。由于贷款计划种类繁多，因此您必须了解自己有资格获取哪些类型的贷款、哪些类型的贷款最符合您的需求。

增强报价优势。如果卖家了解您已经花时间接受了贷款机构面谈并有资格获取贷款，就更有可能接受切合实际的报价。

此时，您的贷款机构还可以提供实用选项：

- 特别的首次购房者计划
- 共同抵押贷款融资
- 债务合并咨询

为了进行资格预审，贷款机构需要了解以下内容：

- 您的工作经历和收入
- 您的每月债务和义务
- 您可以承担的首付款和过户费金额和来源

通过抵押贷款公司的资格预审后，您将免费获取资格预审证书，您可以向 REALTOR® 提供该证书，从而使卖家更有可能接受您的报价。

买家资格预审

日期：

借款人：

地址：

申请中介：

中介联系信息：

每月总收入

借款人：

共同借款人：

附加：

总收入：

每月债务

车款：

信用卡：

赡养费：

子女抚养费：

其他：

总债务：

首付款

金额：

来源：

信用

破产：

判决：

一般购买信息

购买价格：

首付款：

贷款金额：

贷款计划：

利率：

贷款价值比：

本金和利息：

保险：

PITI（本金、利息、税费和保险）每月总额：

业主协会 (HOA)：

HOA 会费：

私人抵押贷款保险：

备注：

贷款审批流程

申请
完成贷款申请并向贷款机构提供所有相关文件后，买家通常会在 24 至 72 小时内收到贷款估算和贷款批准。

贷款提交
贷款机构可能要求提供其他文件：

- 显示有信用历史记录的信用报告
- 房产评估（托管后）
- 初步报告

信用报告费
通常，贷款机构会收取一次性费用，以覆盖由独立信用报告机构处理信用报告的成本。

预付利息
这是在首次按期付款前向贷款机构支付的利息。预付利息按贷款结束之日计算。

联邦住房管理局抵押贷款保险费 (MIP)/私人抵押贷款保险 (PMI)
为了保护贷款机构，您需要支付此保险费。首付款低于购买价格的 20% 时，必须支付 MIP/PMI。

挂牌出售房屋之前

做好准备可以让销售流程更加顺畅高效。与买房一样，在卖房过程中，房地产中介也可以成为您的宝贵助力。房地产中介可以指导您为潜在买家准备好房屋、确定房屋售价以及协商达成最佳交易。他们还可以协助完成过户手续。请务必向中介告知对售房的时间要求，因为时间可能会影响您设定的价格。

重视第一印象

无论您是否使用房地产中介，挂牌出售房屋之前，请务必做好准备，让房屋可以随时迎接潜在买家。采取以下步骤，可以让潜在买家在进入房屋和驱车经过时留下不同的印象。

- 在房屋里四处走走，问问自己：“我愿意买这所房子吗？”
- 试着抛开感情，客观地看待您的房屋。
- 列出需要维修或更换的物品清单，但不要做太大更改，以免超出买家的支付能力。
- 对房屋挂牌出售相关清单进行优先排序。（需要大量资源（如承包商、改建商等）的项目，应该放在首位。）
- 制定维修和更改时间表并坚持执行。

展示您的房屋

您的房屋需要做好随时向他人展示的准备。除了让房屋挂牌出售已采取的步骤外，以下还有一些额外技巧，有助于确保您在展示房屋时能够给对方留下最佳印象：

- 保持每间屋子干净整洁，整理好所有床铺。
- 将脏餐具放入洗碗机或清洗好，整齐地叠放在水槽中。
- 消除宠物气味，清洁地毯和窗帘，经常清空垃圾，避免烹饪味道浓烈的食物
- 让房屋气味良好，例如，您可以使用鲜花、百花香和空气清新剂。烤馅饼或饼干是另一种巧妙的战术。
- 确保光线充足。明亮度可以改善房屋氛围。
- 确保温度适宜。
- 布置餐厅餐桌，营造温馨舒适的环境。
- 每周聘请一次清洁服务，让房屋保持良好的待展示状态。
- 在展示期间离开房屋，以便买家可以无拘束地向房地产中介坦率提问。
- 关闭收音机和电视机。
- 看管好宠物。

15 分钟展示前任务清单

接到房地产中介的电话，了解潜在买家准备来看房时，您可以根据以下快速清单做好准备：

卧室、起居室和用餐区

- □ 打开灯。
- □ 打开窗帘。
- □ 整理好床铺。
- □ 移除桌子和地板上的杂物。

厨房

- □ 将脏餐具放入洗碗机。
- □ 清空垃圾。
- □ 清理并擦净台面。

浴室

- □ 冲洗马桶。
- □ 保持设备干净整洁。
- □ 整齐挂好毛巾。
- □ 清空垃圾。
- □ 擦拭柜台。

外部

- □ 关闭车库门。
- □ 收拾院内杂物和垃圾。

售房流程

售房涉及复杂的结算流程，需要仔细规划。Stewart Title 的团队可以帮助您简化流程，确保提供更加顺畅愉悦的过户体验。

报价

买家报价后，房地产专业人士会向卖家告知该报价。卖家可以接受、反对或拒绝购买报价。此过程可能需要几天到几周的时间。

开始托管

开始托管，买家存入定金。托管公司将处理所有与交易有关的资金。

进入冷静期

购买协议将列出一段时间，在此期间，卖家必须应付各种或有事项，如进行房产检查和评估。卖家完成交易所需的文件后，房地产中介会将这些文件交由买家审核。这些文件可能包括以下内容：

- 房地产转让披露声明
- 房产实际检查
- 房屋虫害检查
- 其他披露表

结束托管

满足购买协议规定的所有条件后，卖家将签署所有必要的过户和转让文件。买家的贷款机构放款、交易文件在县政府登记且付清房屋的现有抵押贷款后，交易完成。

房屋检查流程

房屋检查的目的是确保买家在完成交易前了解房屋的状况。

房屋检查可能包含多种类型。常规房屋检查是对住宅地产的整体完整性、功能性和整体安全性进行评估。虫害房屋检查会寻找破坏木材的生物所造成的任何活动性侵扰，并详细说明需要修理的程度。地质性房屋检查会评估所在区域的土壤状况、地面稳定性和过去的地质活动。

有时，一些卖家会选择在挂牌出售房产时进行房屋检查，以便提前确定哪些项目可能影响销售，并解决可能极大影响房屋的市场竞争力和吸引力的问题。维护得当的房屋通常能更快进入托管流程。

由谁支付?
您的购销协议将指定负责承担房屋检查费用和任何必要的更改或修理费用的一方。双方应谨慎考虑并协商确定。中介会告诉您明智的惯例做法。

房屋检查时发现的常见瑕疵

房屋检查发现的大部分问题都是常规问题，但也有可能出现一些建筑瑕疵和常见的安全违规问题：

- 建筑违规
- 屋顶瑕疵
- 天花板污渍
- 电气安全隐患
- 进水
- 木材腐化
- 不安全的壁炉和烟囱状况
- 车库防火墙违规
- 热水器安装错误
- 涉及燃气加热器的危险情况

了解房屋保修险

房屋保修险其实是一份保单，涵盖房屋的机械、电气和管道系统，可以保护您免受托管结束后发生的不可预见事件的影响。

保险费一般在 300 美元以上（视居住地点和所需的承保级别而定），需要提前一年预付。交易结束后，保单将邮寄给新保单持有人，每年可以续期一次。

房屋保修险有助于避免房屋售出后，出现有关维修和更换承保物品的潜在纠纷。房屋保修险费用由买家还是卖家支付，通常因当地惯例而定；但一般由卖家支付，以避免交易结束后由于物品损坏而接到买家电话。

承保范围类型

承保范围因各州政策而异。基本房屋保修计划涵盖常规供暖、管道和电气系统。空调、游泳池、水疗中心和电器通常按项目收费。更全面的计划涵盖灌溉系统、屋顶和车库门开启装置等项目。

使用方式

保单生效后，如果需要维修，保单持有人通常可以选择由保修公司致电外部服务公司安排维修，或者直接致电保险公司内部服务部门安排维修。承保范围和更换或维修等级取决于购买的房屋保修险类型。

了解评估

买家申请获取用于购买您房屋的新贷款时，买家的贷款机构将要求获取一份评估，以确定房产的公平市场价值。评估师将评估房屋的内部和外部，还将研究“可比性”：该地区在面积、房龄、结构和设施方面与您的房屋相似的房屋，以及过去六个月内售出的房屋。随后，评估师将向买家的贷款机构提供一份报告，详细说明其对房屋市场价值的评估。

对评估结果不满意？ 作为卖家，如果您认为评估结果无法公平说明房产价值，请与您的 REALTOR®交谈。

《外国人投资房地产税法案》

颁布《外国人投资房地产税法案》(FIRPTA) 的目的是对在美国出售房地产权益的外国人征税。根据 FIRPTA，持有房地产权益的买家需要在外国卖家出售房产时要求其缴税。该代扣税项是美国国税局 (IRS) 要求出售任何美国房地产权益的外国人预期应缴税项的预付金额。

	扣缴率	总售价
所有由外国人出售给不打算在房产居住**的买家的投资房产，如《国内税收法》(IRC) 定义。	15%	任何销售价格
买家打算在房产“居住”**（定义见 IRC）。	15%	总售价高于或等于 100 万美元
买家打算在房产“居住”**（定义见 IRC）。	10%	总售价高于 300,000 美元，低于 100 万美元
买家打算在房产“居住”**（定义见 IRC）。	0%	总售价低于或等于 300,000 美元

** 有关 IRS 对外国人的定义信息，请参阅 https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/foreign-persons。*

*** 有关《国内税收法规》(IRC) 对住所的定义，以及例外情况，请参见 https://www.irs.gov/individuals/international-individuals。*

搬家时间安排

8 周搬家倒计时

- 选择搬家公司（如需使用），并写下所有待完成的任务。
- 确定目前使用的家具数量。您可以在搬家前处理掉不需要的家具，从而节省搬家成本。
- 确定需要捐赠给慈善机构的物品和待出售的物品。这样可以节省搬家成本，同时获取额外收益。

6 周搬家倒计时

- 如果选择自己搬家，请确定所需的箱子数量，然后计算箱子的体积和大型家具的体积，从而确定需要的卡车大小。
- 如果要搬到新的社区或城市，请从服务提供商处获取相关记录副本，例如医生、牙医、律师和公用事业公司。
- 安排孩子转学的学校记录。

4 周搬家倒计时

- 如有需要，清洁或修理家具、窗帘或地毯。
- 举办一场车库拍卖。
- 如有需要，安排仓库。
- 完成任何必要的出行和酒店预订。
- 确定是否需要转移当地银行账户或取消直接存款。与银行协调确定。

3 周搬家倒计时

- 如果搬家公司不负责打包，请开始收集包装材料：
  - 盒子
  - 气泡布
  - 旧报纸
  - 毡尖笔
  - 家具垫
  - 大尺寸自粘标签
  - 尼龙包装绳
  - 填充花生
  - 包装胶带
  - 绳索
  - 剪刀
  - 美工刀
- 开始打包从现在到搬家期间不需要的物品。
- 搬家后，安排取消旧房的水电服务，并确保在搬入新房前已接通水电。

2 周搬家倒计时

- 为宠物转移确定任何特殊安排。
- 如果搬迁距离较远，请检查并维护车辆。
- 填写美国邮政总局的地址变更表。
- 向亲朋好友发送地址变更通知。
- 检查在线帐户并更新个人资料中的地址。
- 将任何处方转移到新家附近的药房，并归还所有图书馆书籍。
- 如果有小孩，请在搬家当天安排保姆。

2 天搬家倒计时

- 解冻冰箱和冰柜的物品。
- 分拣出需要随身携带的贵重物品和法律文件。
- 打包衣物、洗漱用品和其他第一天的必需品。
- 让搬家公司开始打包。
- 如果使用搬家公司，请在搬家当天安排向司机付款。

搬家当日

- 如果是自己搬家，请提前领取卡车。
- 列出要装入卡车的所有物品和箱子。
- 向搬家公司提供联系信息。
- 签字前，仔细阅读搬家公司协议中的条款和条件。将协议存放在安全的地方，直到货物送达、支付完费用并解决了任何索赔问题。
- 检查确认旧房内没有遗留任何家电。
- 检查阁楼和车库，并锁好所有门窗。

送货当日

- 检查从搬家卡车上卸下的所有箱子和物品（如适用）。
- 确保已接通水电并安装了新锁。
- 准备随时回答问题、向司机付款、处理临时问题、检查物品。

地址变更

我们整理了一份清单，列出了需要向其告知新地址的所有机构和个人。这有助于减轻您的部分压力，确保没有任何遗漏。大部分机构允许在线更改地址。需要致电的公用事业机构包括：

- ☐ 电力公司
- ☐ 供水公司
- ☐ 燃气公司
- ☐ 电话公司
- ☐ 有线电视和互联网公司
- ☐ 下水道公司
- ☐ 邮政服务公司
- ☐ 垃圾回收公司
- ☐ 报纸投递公司
- ☐ 常规家庭护理服务提供商（草坪护理、虫害控制等）

抵达新家后，请务必通知机动车辆管理局，开始地址变更流程。在某些州，您必须在一个月内更新记录。以下是一份完整的实体清单（不一定全部适用），您可能需要在以下实体变更地址：

- ☐ 机动车辆管理局
- ☐ 邮局
- ☐ 银行（订购新支票）
- ☐ 选民登记处
- ☐ 您的工作地点的人力资源和薪资部门
- ☐ 杂志订阅公司
- ☐ 保险公司（汽车、房屋/租房、人寿等）
- ☐ 医生办公室
- ☐ 学校（您/您的孩子）
- ☐ 手机公司
- ☐ 信用卡公司
- ☐ 贷款公司
- ☐ 礼拜场所
- ☐ 个人和职业俱乐部、牌照机构、组织和会员关系（如 AAA）
- ☐ 健身房会员
- ☐ 律师
- ☐ 财务顾问/投资公司
- ☐ 会计
- ☐ 可能包括 IRS（8822 表），尤其是在报税和获取退税/退款期间，或者如果需要支付季度税款
- ☐ 亲朋好友

产权持有方式

	共有财产	联权共有	夫妻共同财产	有生者享有权的夫妻共同财产
当事人	任何人数（包括夫妻或已登记同居伴侣）。	任何人数（包括夫妻或已登记同居伴侣）。	仅夫妻或已登记同居伴侣享有夫妻共同财产权。	仅夫妻或已登记同居伴侣。
分配	所有权可以分为任何数量的相等或不相等的权益。	所有人权益必须相等。	所有权和管理权益相等。	所有权和管理权益相等。
产权	每个共有人对其未分割权益持有独立的法定产权。	共有人必须同时从同一人处获取权益（可以通过契据形式由唯一所有人为自己和他人创建）。	产权为“夫妻共有”。各项权益都是分开的，但统一管理。	产权为“夫妻共有”。各项权益都是分开的，但统一管理。产权必须明确声明是具有生者享有权的夫妻共同财产。
占有	平等占有权。	平等占有权。	两个共有人享有平等的占有权。	两个共有人享有平等的占有权。
转让	每个共有人的权益可以由其个人单独转让。	一方共有人单独转让，将切断（终止）该个人的共有权。	转让需要双方签字。	转让需要双方签字。
死亡	共有人死亡后，其权益转移给该人的遗赠人或继承人。不享有生者享有权。	共有人死亡后，其权益终止，不能根据遗嘱处置。联权共有生存者享有该房产。宣誓书可以证明死亡事实。	如果配偶或已登记同居伴侣死亡，50% 的权益属于未亡配偶或已登记同居伴侣，另 50% 可能属于未亡配偶或已登记同居伴侣，也可能根据已故者的遗嘱处置。	配偶或已登记同居伴侣死亡后，其权益终止，不能根据遗嘱处置。生存者享有 100% 的房产。宣誓书可以证明死亡事实。
继承者状态	受遗赠人或继承人成为分权共有人。	最后一名生存者享有 100% 的房产。	如果通过遗嘱继承，则房产为受遗赠人和生存者的共有财产。	最后一名生存者享有 100% 的房产。
推定	适用于可疑案件，夫妻或已登记同居伴侣案件除外。	必须在契据中明确说明。	根据法律推定，在婚姻关系或已注册同居伴侣关系有效期间获取的房产为夫妻共同财产。	必须明确声明是具有生者享有权的夫妻共同财产。

有关所有权归属的信息仅供参考。如果您需要关于持有房产产权的具体方式的建议，请联系律师或注册会计师 (CPA)。本手册列出了两个或更多人共同持有产权的方式。

通过契据转让产权

在加州，个人或实体可以通过多种常见的契据形式来转让不动产的产权。还有一种法定形式的契据，称为“死后可撤销转让契据”，该契据不转让当前的不动产权益，但可用于遗产规划目的。下表比较了使用放弃权利契据、转让契据和死后可撤销转让契据的某些特征和效果。[1]

	放弃权利契约	**转让契约**	**死后可撤销转让契据**
法定依据	是	是	是
必须记录[2]	否	否	是，签署后 60 天内
必须在公证人面前签名/注明日期[3]	否	否	是
转让当前权益	是（如有）	是	否
含担保	否	是	视情况而定
可在签署/交付后撤销	否	否	是
仅在死亡后转让（如需转让）	否	否	是
后续遗嘱、判决、契据转让无效	可能	可能	是
主要用作避免遗嘱认证	否	否	是
仅适用于一到四个独栋住宅	不仅仅是	不仅仅是	是

本宣传册的内容仅用于提供一般信息，并非旨在作为法律建议，如有变更，恕不另行通知。在依据本文件信息采取行动之前，请先咨询专业人士的意见。

[1] *2015 年 9 月 21 日由州长批准并由国务卿分章的第 139 号议会法案。*

[2] *根据法律规定，当事人之间的契据无须记录即可生效；然而，出于产权保险和适当通知第三方的目的，必须记录契据。*

[3] *与记录类似，尽管根据法律规定，当事人之间的契据无需公正即可生效；然而，出于产权保险和适当通知第三方的目的，契据必须得到公证并记录。*

房产税

房产税定义

地方政府（通常是县级政府）管理房产税。税率因县而异，并以房产评估价值的预定百分比为基础。房产税每年分两次缴纳。

房产税支付

是否在交易结束时支付房产税，取决于托管何时结束。如果托管在临近缴税日时结束，则卖家必须提供支付证明。

通过贷款机构指令，买家可以了解是每月通过贷款和扣款账户支付房产税，还是在到期时直接支付。

补充税

通常，当所有权发生变化时，会进行补充税评估。大部分房产税取决于购房时的房屋评估价值。补税单将邮寄至记录的邮寄地址。补充税由新房主负责缴纳，新房主应向贷款机构提供付款证明。

房产税日历

税收和保险扣款时间表

第一期付款：7 月 1 日至 12 月 31 日
标准贷款增加两个月。

七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
7 月 1 日 财政纳税年度 开始		9 月 邮寄税单		11 月 1 日 首期付款到期	12 月 10 日 分期款项欠款

第二期付款：1 月 1 日至 6 月 30 日
政府贷款增加四个月。

一月	二月	三月	四月	五月	六月
	2 月 1 日 第二期付款 到期	3 月 1 日 评估日期	4 月 10 日 第二期分期欠款		

注：房主必须在 3 月 1 日拥有并占有房产，才有资格享受适用豁免。

税收和保险扣款账户是通过贷款机构开设的账户，贷款机构可以设置您的新屋贷款。该账户会在到期日扣除房产税和/或保险。账户可能为可选项，也可能由贷款机构强制要求。首次设立税务和保险扣款账户时，需存入两到六个月的房产税款，一般还需存入两到三个月的保险费。这被称为扣留保证金。贷款全额付清后，贷款机构应在 30 天内将扣留账户余额转付给所有者。

税费扣留储蓄计划表

过户月份	第一次付款	托管中 – 支付首期款	托管中 – 支付二期款	贷款机构要求扣留的预计数额或月份数（或根据贷款机构指令）
一月	三月		是	6
二月	四月		是	7
三月	五月		是	2
四月	六月		是	3
五月	七月			4
六月	八月			5
七月	九月			6
八月	十月	否		7
九月	十一月	否		8
十月	十二月	是		9
十一月	一月	是		4
十二月	二月	是		5

扣留账户通常要求存入两到六个月的房产税和两到三个月的保险费。

提供的信息和日期仅供参考，如有更改，恕不另行通知。在依据本文件信息采取行动之前，请先咨询法律、税务和其他专业人士的意见。

一般托管流程

签署购买协议后，托管公司会作为中立的第三方介入，处理和监督房产所有权转移所涉的资金和文件。买卖双方将签署托管说明，其中列出了购买协议中的或有事项以及结束托管的任何其他要求。

托管公司还会要求您填写一份身份声明表，以便区分您和其他面临判决、破产和留置权的其他姓名相同者。

托管公司的角色

交易处于托管状态时，托管公司将执行以下操作：

- 订单要求以及过户所需的其他文件和信息
- 联系买家贷款机构以协调贷款资金
- 协调卖家偿付抵押贷款
- 将契据和其他交易相关文件提交县记录员进行记录
- 处理所有方的最终会计核算和任何剩余资金的支付
- 发布结算声明、HUD 1表单、卖家的过户披露以及（如适用）贷款机构过户披露

提供交易资金

通常，买家存入首付款，卖家向托管公司交存契据和其他必要文件。托管结束前，买家存入剩余资金，贷款机构发放贷款。

结束托管

托管期限由买家、卖家和房地产中介决定。其期限从几天到几个月不等，将在购买协议中指定。但是，首先完成以下几项任务后，托管才能结束：

- 各方必须签署托管和过户文件。
- 必须满足并消除购买协议中的所有或有事项。
- 交易所需的资金，包括贷款机构放款，必须存入托管机构。
- 交易文件必须在县级政府登记。
- 必须支付所有资金。

文件得到记录后（意味着产权合法转让），托管结束。随后，买家会收到新房的钥匙。

谁参与托管流程?

卖家

卖家的房地产专业人士

托管公司
（中立第三方）

买家

买家的贷款机构

买家的房地产专业人士

您正处于托管流程，现在需要做什么？

1 向托管团队提供购买协议供其审核。

2 收到买家定金，索取初步报告。

3 接收、审核并分发初步报告。

4 根据当地规范编制和分发托管说明和文件。

5 索取委托人信息和签名。包括偿付相关贷款和卖家信息声明。

6 索取和接收需求。

7 录入偿付和佣金等数据。

8 如涉及融资，则获取贷款审批，贷款文件由贷款机构提供。

9 托管机构编制预估过户申明供买卖双方审批，如果需要，还应附带卖家的 CD。

10 预约买家签名、准备签名文件、补充托管文件，并根据需要预约卖家。

11 如有需要，索取并接收买家和卖家的资金。收到买家和卖家的所需资金后，向贷款机构申请贷款资金。

12 收到结束托管需要的所有资金后，向县记录员办公室寄送需记录的文件并得到记录授权。

13 获取记录确认。

14 完成付款并发放过户资料包。

本宣传册的内容仅用于提供一般信息，并非旨在作为法律建议，如有变更，恕不另行通知。在依据本文件信息采取行动之前，请先咨询专业人士的意见。

各项资金由谁支付

托管费、产权费和转让税

县	托管费	产权费（业主保单）	县转让税（千分之一，除非另有说明）	城市转让税（千分之一，除非另有说明）
阿拉米达	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元 （阿拉米达市除外 – 50/50）	50/50* 阿拉米达 12.00 美元 奥尔巴尼 15.00 美元 伯克利 0 - 1,500,000 美元及以下 15.00 美元 1,500,001 美元及以上 25.00 美元 埃默里维尔 12.00 美元 海沃德 8.50 美元 奥克兰 300,000 美元或以下 10.00 美元 300,001 至 2,000,000 美元 15.00 美元 2,000,001 至 5,000,000 美元 17.50 美元 5,000,001 美元及以上 25.00 美元 皮埃蒙特 13.00 美元 圣利安德罗 11.00 美元
阿尔派（卡拉维拉斯一侧）	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
阿尔派（埃尔多拉多一侧）	50/50	买家支付	卖家支付 1.10 美元	无
阿玛多尔	50/50	买家支付	50/50 1.10 美元	无
卡拉韦拉斯（贝尔谷）	50/50	买家支付	卖家支付 1.10 美元	无
卡拉韦拉斯（圣安德烈）	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
科卢萨	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
康特拉科斯塔	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	50/50 埃尔塞里托 12.00 美元 里士满 100 至 1,000,000 美元 7.00 美元 1,000,001 至 3,000,000 美元 12.50 美元 3,000,001 至 10,000,000 美元 25.00 美元 10,000,001 美元及以上 30.00 美元
埃尔多拉多	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
弗雷斯诺	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
格伦	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
因佩里亚尔	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
伊尼欧	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
克恩	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
金斯	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
莱克	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	无
洛杉矶	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	卖家支付： 卡尔弗城 1,500,000 至 2,999,999 美元 15.00 美元 3,000,000 至 9,999,999 美元 30.00 美元 10,000,000 美元及以上 40.00 美元 洛杉矶 4.50 美元 波莫纳 2.20 美元 雷东多比奇 2.20 美元 圣莫妮卡 3.00 美元
马德拉	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
马林	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	卖家支付： 圣拉法尔 2.00 美元
马里波萨	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
曼多奇诺	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	无
默塞德	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
莫诺	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
蒙特利（萨利纳斯）	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
蒙特雷（半岛）	卖家支付	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
纳帕	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	无
内华达	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
奥兰治	50/50	卖家向业主支付 买家向贷款机构支付	卖家支付 1.10 美元	无
普拉塞尔	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
里弗塞德	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	卖家支付： 里弗塞德市 1.10 美元

县	托管费	产权费（业主保单）	县转让税（千分之一，除非另有说明）	城市转让税（千分之一，除非另有说明）
萨克拉门托	卖家支付	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	50/50 萨克拉门托 2.75 美元
圣贝尼托	卖家支付	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
圣贝纳迪诺	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
圣地亚哥	50/50	卖家向业主支付 买家向贷款机构支付	卖家支付 1.10 美元	无
旧金山	买家支付	买家支付	卖家支付 0 - 250,000 美元 5.00 美元 250,001 - 999,999 美元 6.80 美元 1,000,000 - 4,999,999 美元 7.50 美元 5,000,000 - 9,999,999 美元 22.50 美元 10,000,000 - 24,999,999 美元 27.50 美元 25,000,000 美元及以上 30.00 美元	包含在县转让税中
圣华金	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
圣路易斯奥比斯波	50/50	卖家付款或分摊	卖家支付 1.10 美元	无
圣马特奥	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	50/50 圣马特奥 房产价值的 0.5%
圣巴巴拉	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
圣克拉拉	卖家支付	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	50/50 山景城 3.30 美元 帕罗奥图 3.30 美元 圣何塞 1 至 1,999,999 美元 3.30 美元 2,000,000 至 4,999,999 美元 3.30 美元 + 7.50 美元 5,000,000 至 9,999,999 美元 3.30 美元 + 10.00 美元 10,000,000 美元及以上 3.30 美元 + 15.00 美元
圣克鲁斯	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
索洛诺	买家支付	买家支付	卖家支付 1.10 美元	卖家支付： 瓦列霍 3.30 美元
索诺马	买家支付	买家支付	卖家支付 克洛弗代尔 1.10 美元 科塔蒂 1.10 美元 希尔兹堡 1.10 美元 佩塔卢马 1.10 美元 罗内特帕克 1.10 美元 圣罗莎 1.10 美元 塞瓦斯托波尔 1.10 美元 索诺马 1.10 美元 温莎 1.10 美元 未并入区 1.10 美元	卖家支付 佩塔卢马 2.00 美元 圣罗莎 2.00 美元 未并入区 不适用
斯坦尼斯劳斯	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
特洛克	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
莫德斯托（城市）	50/50 或协商确定	卖家支付或协商确定	卖家支付 1.10 美元	无
帕特森（城市）	50/50 或协商确定	50/50 或协商确定	卖家支付 1.10 美元	无
萨特	卖家支付	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
图莱里	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
图奥勒米	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
文图拉	50/50	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无
优洛（戴维斯）	50/50	50/50	卖家支付 1.10 美元	无
约洛（伍德兰）	50/50	卖家支付	卖家/买家协商确定 1.10 美元	卖家/买家协商确定 1.10 美元
尤巴	卖家支付	卖家支付	卖家支付 1.10 美元	无

**50/50 = 买家支付 50%，卖家支付 50%。*

请注意：所提供的信息和费率依照惯例确定，可能会发生变化，必须在购买或销售时与相应政府机构核实，以确保准确性。所提供的信息截至 2021 年 1 月 18 日是准确的。Stewart Title 不对此信息的准确性负责。

来源：SPL Inc.

房地产术语表

本手册仅供买卖双方参考。各州法律各不相同。有关具体信息或法律建议，请咨询您选择的律师。

可调利率抵押贷款 (ARM)
利率根据当前指数周期性变化的贷款，如一年期国债。通常，ARM 每年的变化幅度不能超过两个百分点，也不能比起始利率高出六个百分点。请详细了解任何类型的抵押贷款的具体利率。

分期偿还
一种还款计划，允许借款人每月以同样的本金和利息逐步还清债务。

评估
专家对房地产在指定日期的质量或价值的判断或估计。此评估出于金融贷款目的，可能无法反映实际市场价值。

评估值
对作为房屋贷款担保的房产价值的估计。

临时贷款
一种短期贷款，通常利率比长期抵押贷款高，供已经购房的借款人在等待自己的房屋售出时使用。也可以指第二次级贷款。

顾客留心
拉丁语，意思是“买主自行小心”。买家需要在购买房产前自行判断是否满意。很多州已经出台法律，要求卖方披露待出售房产的任何瑕疵或问题。

动产
可以动用的个人财产（如衣服、家具），有别于不动产（如土地、房屋）。

过户保护函（CPL）
产权保险公司一般提供给贷款机构的信函，适用于一次或多次过户，对于因保单签发中介或批准的律师不遵守贷款机构的书面过户指示而造成的损失，或因签发中介或批准的律师的失职或不当行为影响了产权或抵押贷款，对贷款机构的损失予以赔偿。

佣金
授权出售人在售出房产后应向房地产中介支付的费用；通常是销售价格的百分比，但该百分比可以协商确定，费用可由买家支付，也可由各方分摊。通常，佣金由挂牌机构和买家的房地产中介获得。

美国消费者金融保护局® (CFPB)
独立的政府机构，负责保护金融行业的消费者。

完成交易
根据州法律，借款人对贷款债权人承担合同义务的时间点。

或有要约
需满足一定条件的购买或出售要约，例如，买家售出现有房屋或者房屋通过检查。如果未满足条件，则双方可以协商放弃条件或者终止合同。

销售合同
列明房产销售条款和条件的书面协议。

契约
书面合同或不动产契据中的承诺或协议，定义了有关该房产的特定条件或行为。

常规抵押贷款
未由美国住房和城市发展部承保或未受退伍军人事务部担保的抵押贷款。其受贷款机构和州法令规定的条件约束。不同机构和州的抵押贷款利率可能不同。（各州的利息限制不尽相同。）

信用报告
详细说明贷款申请人信用记录的报告，由贷款机构用于确定申请人的信用状况。

保证金（或定金）
按托管房产购买价格的商定百分比支付的费用，作为有意购买的证据。根据合同条款和条件，保证金可能不予退还。通常，销售完成时，保证金可用于抵扣购买价格。

文件准备费
律师为交易准备法律文件的费用。

侵占
某结构悬于他人的房产之上，且两个房产的分界线上已建有栅栏或其他结构。

产权负担
房产存在阻碍其使用或转让的地役权、留置权或其他限制。

抵押资产净值
房产的市场价值与该房产未偿还贷款之间的差额。如果市场价值低于任何未偿还贷款，就会产生负资产。

托管资金
支付给托管代理在特定事件（例如完成修理或支付保险费和税费）发生前保管的资金，在该特定事件之后，资金将发放给指定个人。过户后，很多贷款机构要求买家每月付款（除本金和利息外），以承担这些费用。

排除项
销售未明确包含的任何物品
（例如，地上泳池或花园棚屋）。这些都应该在合同中注明。

固定利率抵押贷款
利率在整个贷款期限（通常为 15 到 30 年）内保持不变的贷款。

房主保险
保护财产和内容物，以防损坏或丢失。大部分贷款机构要求保险额度至少应达到贷款额度或改善价值的 80%，以较高者为准。

包含物
灯具、窗帘、百叶窗、吊扇、空调机组、纱窗、洗碗机、抽油烟机、炉灶、固定橱柜、晾衣架或卖方同意的任何其他将包含在销售中的可拆卸物品。

检查
用于确定房产状况的检查，例如白蚁检查。支付费用前还需要检查是否完成了必要的修理。

利息
因借款而支付的费用。

只付利息贷款
定期支付利息，在期限结束时支付本金的一种贷款。部分贷款在一段时间内可能只需要付息，然后要求每月分期偿还本金和利息。

财产清单
待出售房产所包含的物品清单；通常是家具、陈设和其他可拆卸物品。

投资
购买资产（例如房地产），目的是在转售资产时产生包括资本收益在内的收入。

有生者享有权的联权共有人
联权共有是指两个或两个以上的人平等享有财产。如果一个所有人死亡，死者的份额转移给生存者。

负债
您的未偿债务或所欠款项。

房地产术语表

留置权
一人主张持有另一人的房产，作为对所欠款项的担保。此类主张可能包括未履行的义务、判决、未付税款、材料或劳力。

贷款申请费
申请贷款时向贷款机构支付的费用。金额因贷款机构而异。

贷款折扣（或折扣点）
贷款折扣是一种预付利息。一个点通常等同于贷款金额的 1%。通过向借款方收取点数，贷款机构可以有效地将贷款收益率提高到规定利率之上。借款人可以向贷款机构支付点数，作为降低贷款利率的方法，从而通过此预付款换取较低月供。每购买一个点，贷款利率通常会降低 0.125%，具体降低额度请与贷款机构核实。

贷款估算表和过户披露表
用消费者金融保护局 (CFPB) 的话说，这些表格的目的是帮助消费者在选择抵押贷款时做出明智的决定，避免在交易结束时意外付出昂贵代价。大部分交易都需要这些表格。

维护费
房主协会的定期收费，详见细分限制。

到期日
房屋贷款协议期限的最后一天。房屋贷款在此之前必须全额付清，否则必须续签房屋贷款协议，或者再次融资。

抵押贷款（或信托契约）
包含贷款机构
条款和条件的法律协议，其中业主将其不动产产权抵押给贷款机构，作为本票上所述贷款的担保（在本票上，抵押权人将钱借给抵押人，也就是借款人）。抵押贷款通常记录在县记录中。

抵押权人（或贷款机构）产权保单
可保障贷款机构留置权的有效性、可执行性和优先权的产权保险单。该保单不为业主提供保护。

房源共享服务 (MLS)
通过多个房地产中介提供房产的系统。

购买要约
为特定房产提供特定价格的正式法律协议。要约可以是确定的（无附加条件），也可以是有条件的（适用某些条件）。

购买选择权
赋予买家在一定时间以一定价格购买房产的权利的法律协议。需支付选择费（通常是房价的一定比例或固定金额），如果买家未完成交易，则该费用不予退还。如果未满足条件，选择费可以退还。

贷款发放费
贷款机构为发放新贷款而向借款人收取的费用。

业主的产权保单
根据保单条款，保障买家享有房产的产权。

PITI
本金、利息、税费和保险 (PITI) 的缩写 – 所有这些都可以合并到您每月的抵押贷款还款额中。

授权委托书 (POA)
委托他人代表自己行事的书面授权。

本金
为购买房产而借入的实际金额。

私人抵押贷款保险 (PMI)
借款人（抵押人）违约时，保障贷款机构（抵押权人）免受损失的保险。较大金额的贷款通常需要 PMI。

房地产专业费
通常称为佣金，支付给房地产专业人士作为服务报酬的金额。

记录费
县政官员在公共档案中记录文件所收取的费用。

限制
这些规定限制了房产的使用或修改方式，并被写入（或注明于）房产契据。通常由开发商或建筑商、社区或业主协会强制执行。贷款机构通常要求提供契据限制的核证副本。限制通常有终止日期，但可以延长。

结算
向卖家支付合同价格上的差额，买方在法律上有权占有房产时，销售完成。

测量
确认房屋大小，识别任何侵犯或违反限制的行为。

税收按比例分配
买卖双方根据各自在一年内拥有房屋的时间长短来分摊房产税。

产权保险
产权保险保护房地产所有者和贷款机构免受因产权留置权、产权负担或瑕疵而遭受的任何财产损失或损害。每份产权保单均受特定条款、条件和除外责任的约束。

产权调查
审查土地所有权以确定产权公司签发产权保单所依据的条款和条件的过程。

重要的联系信息

房地产中介

姓名 _____

公司 _____

地址 _____

城市 _____ 州 _____ 邮编 _____

工作电话 _____ 手机 _____

电子邮件 _____

备注 _____

产权和托管公司

姓名 _____

公司 _____

地址 _____

城市 _____ 州 _____ 邮编 _____

工作电话 _____ 手机 _____

电子邮件 _____

备注 _____

如需详细信息，请联系您当地的 Stewart Title
办事处，拨打 (800) 7839278，
或在线访问我们的网站 stewart.com。

Stewart Title of California, Inc.
NYSE: STC
© 2022 Stewart. 保留所有权利。| 848879794

商标为各自所有者的财产。
本宣传册的内容仅用于提供一般信息，
并非旨在作为法律建议，如有变更，恕不另行通知。