加利福尼亚
买卖产权和过户
公证指南

独家呈献

Chicago Title

Chicago Title简介

Chicago Title很荣幸能够为您了解在加利福尼亚购买或出售房屋的过户公证和产权流程提供有益指导。

本公司在产权行业有逾160年历史，与我们的FNF旗下产权公司一起，为您提供安全轻松房产交易所需的财务实力、经验和专业知识。

本手册将使您了解房屋买卖过程中涉及的一般流程以及我们在帮助您达成交易的过程中提供的各项服务。

希望您从中找到对您交易有益的信息，并顺利成功地达成交易！

Chicago Title

目录

CHICAGO TITLE简介

产权保险“价值定位”：10个理由 4
交易各方联系单 5

产权保险

什么是产权?，常见问题解答 6
您为何需要产权保险 – 21个原因 8
产权期检索 – 流程图 9
产权保单比较 10
业主的产权保单比较表 11
业主的产权保单 12
“投资者保险” – 有约束力的临时收据 15
什么是初步“产权”报告? 16
信息声明 – 为何需要它? 17
归属表 – 取得产权的通用方式 18

过户公证

过户公证问答 19
过户公证流程 20
过户公证期 21
开户 22
过户公证的红色警报/产权流程 22
亏损出售过户公证 25

过户公证结案

过户公证交易中的其它方 26
披露报告 28
贷款流程 29
贷款问答 30
PMI“私人抵押保险” 31
什么是偿清? – 偿清条款 32
税务 33
房产税缴纳日期 36
过户费用及各方承付规定 37

条款

术语表 38

Chicago Title

产权保险“价值定位”：10个理由

产权保险为何重要且值得

价值定位是向客户提供某产品或服务的独特价值。它描述了产品交付的利益。它回答了这样一个问题：这个为什么值钱?

1. 产品保险保护房屋业主和放贷人的利益，使其免受业主或留置权拥有者的法律或伪造产权诉讼。它确保投资的权利，发挥投资作为业主金融资产的潜力。

2. 在Chicago Title，除了处理过户公证和过户，我们会获得、组合、分析和发布产权信息。

3. 超过三分之一的住房交易被发现存在产权问题。这些“瑕疵”必须在过户前得到解决。最常见的问题包括现有留置权、未偿抵押、姓名、地址或法律描述记录有误。

4. 业主的产权保险单，只要他或她对该房屋的利益存在，即会提供保护；保费仅需在过户时支付一次即可。

5. 产权保险不同于其它保险形式，因为它的保障针对出具保单之前发生的事件，与之相反的是，健康险、财产险或寿险等是针对未来事件的保险。产权保险是预防损失的保险。

6. Chicago Title会对现有记录进行彻底检索，以识别一切可能的瑕疵，进而在出具保单前加以解决。我们通过前期广泛深入的工作尽量减少争议。我们做得越好，争议率就会越低，您得到的保护就越安全。

7. 产权调查耗费大量人力，因为只有少部分的公共记录是电子化的。本行业需要投入大量的人力物力来收集和评估产权记录。因此，本行业的争议与其它险种相比，争议率更低。

8. Chicago Title令人印象深刻的Claim Reserves为您提供勿庸置疑的保障，您会放心地知道您的保单得到了产权保险业翘楚的支持。

9. 物有所值，产权保险是您为了保障您拥有的最具价值的资产之一-您的家-的利益，能够进行的最佳投资。

10. 为了获得最大价值，请为了您的产权和过户公证需求，选择Chicago Title。告诉我们您接下来的交易情况，您会看到我们物有所值。

产权保险确保房地产投资的产权，发挥其作为业主金融资产的潜力。正因如此，产权保险在我国树立房地产市场和经济信心的过程中扮演了重要角色。

您的交易的重要联络人

房地产代理

姓名：_____

公司：_____

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

联络方式

姓名：_____

公司：_____

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

联络方式

姓名：_____

公司：_____

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

产权/过户公证

姓名：_____

公司： Chicago Title Company

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

联络方式

姓名：_____

公司：_____

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

联络方式

姓名：_____

公司：_____

地址：_____

城市/州/邮编：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

什么是产权？常见问题解答

什么是产权保险?

购置一套住房通常是人们一生中最大的单笔投资；因此，不可过于强调完全保障这样一笔投资的重要性。产权保险是一种保障，确保房屋的权利和利益与期望一致、所有权转让顺利完成以及新业主从房屋的未来争议中得到保护。它是保护财产所有权的最有效、接受度最广、最为经济的一种方式。

因为土地代代相传，许多人会对某个特定产业产生权利和主张。现有业主—通常涉及到家庭成员和继承人—的权利会变得模糊。可能还有其它方（如政府机构、公共机构、贷款机构或私人承包商）也对房产拥有“权利”。这些利益限制了任何买方的“产权”。

您为何需要产权保险单?

如果产权保险公司能够排除风险，在过户之前防止产权缺陷造成的损失，为何您还需要产权保险单？房屋产权会受到潜在风险的严重威胁或完全由潜在风险造成损失，“这些事由、权利或主张未显示在公共记录上，因此不能在对公共记录的检索和检查中得以发现。”伪造、交易方无行为能力或资格、欺诈仿冒、记录中的未知错误等事由都是“潜在风险”的例举，可在已购买房屋之后成为权利主张的理由。

产权保险不仅仅是为了业主。地块划分商在一个新住宅或商业中心地带的地块规划设计时需要它。律师将其用于正计划投资购物中心、宾馆、办公楼和无数其它项目的客户。建筑商需要它用于从贷款机构获得建造贷款。任何人都希望能够放心地投资他们辛苦赚来的钱。产权保险公司以它的信誉和金融实力帮助您保护这些重要投资，无论大或小。

为何贷款机构需要我的房产保险单?

对贷款机构来说，产权保单能够保障其拥有一份以房屋担保的有效且有制约力的留置权（贷款或信托）、除保单上列出的人员以外无任何其它人拥有在先主张权利（或贷款等）、贷款人的确拥有用于贷款担保的房屋。只要贷款未清偿，该保障始终有效。

有了产权保单，就能够鼓励贷款机构-如银行、存贷公司、商业银行、寿险公司等-提供贷款。因为它们是贷出他人的钱（存款或保单持有人基金），必须关注贷款人不还贷的情况下的财务安全。产权公司确保在取消赎回权的情况下房屋产权是有价的、担保是得到产权公司信誉和偿付能力支持的。当然，这会让从单一的住宅业主到高层建筑业主的每个人受益。

什么是产权搜索?

在签发产权保险单之前，产权公司必须审核待售或待融资房产相关的大量公共记录。产权检索的目的是在新业主获得产权或贷款机构发放贷款之前识别并明确所有问题。

检索帮助我们确定是否存在对产权有影响的任何权利或主张，如未纳税、不合格抵押、判决、对现有或旧业主的税务留置权、地役权、限制和法律行为等。这些已记录的缺陷、留置权和权利负担将列出“初步报告”，报告给各适用方。这些事由一旦被报告，将会在交易过户前被接受、解决或排除。此外，您可预防任何未报告给您的针对产权以及属于交易中特定保单责任范畴的已记录的缺陷、留置权或权利负担。

有哪些保单类型?

在您的交易完成后出具的产权保单保障您针对瑕疵和其它主张的权益。此间通常会出具两种保单：保障全款付清的房屋买主的“业主保单”以及保障贷款期间贷款机构的“贷款机构保单”。同时购买时，两种保单组合的费用会得到一个大幅折扣。与其它保险形式不同，产权保险单仅要求支付一笔不高的保费，即可在您拥有房产期间保障您或您的继承人。没有任何续保费或到期日期。

产权保险与其它类型的保险有何不同?

其它类型的伤害保险，如汽车、房屋、健康及人寿保险等，人们想到的是保险针对的是某个未来事件的发生造成的未来损害。例如，一方购买车险是为了对未来的“轻微交通事故”或车辆失窃等造成的未来损失予以支付。产权保险是一个独特的保险形式，涵盖因过去的某个事件（如房屋购买前的事件）造成的产权缺陷所带来的未来权利主张或损失。

另一个不同之处在于大多数其它类型的保险要求为持续保障支付定期费用（保费）。而产权保险，原始保费就是业主或其继承人在拥有房产期间支付的唯一费用。不需要每年付费来使业主的产权保单有效。有些人拒绝另一笔“过户费”时，产权保险就变得极为合理了，因为保单可一生有效。

产权保险单如何保护保险人对抗争议?

若有针对业主或贷款机构的争议，产权保险公司通过下列措施保障被保险人：

(1) 辩护产权，必要时通过诉讼，同时不收取业主/贷款机构费用，和

(2) 承担解决诉讼的费用，如果被证明有效，以保护您的产权并继续持有该产业。

每份保单都是一个“损失补偿”合同。它同意在保单条款项下推定产权抗辩任何缺陷的责任，直至赔偿不超过保单限额的实际经济损失。

您为何需要产权保险= 21个原因

我们希望您永远不会遭遇产权主张

拥有房屋所有权后，随之而来的是保护房产免受过去以及未来侵害。每位继任的业主都可能面临房屋产权的挑战。产权保险针对房产合法所有权的挑战、由过去的所有权带来的挑战等，为保单持有人提供保障。

以下是产权保险的21条理由：

- 火灾损坏了房屋和装修。地面仍保留着。有缺陷的产权可能不仅剥夺房屋，还包括房屋所在的土地。产权保险保护您免受此损失（正如保单中所述）。
- 产权链中的一个契约或抵押可能是伪造的。
- 契约或抵押文书可能是由未成年人签署的。
- 契约或抵押可能是由无行为能力或其他无资格的人做的。
- 契约或抵押可能是在授权书过期之后做出的，因此是无效的。
- 契约或抵押可能是由与业主同名但并非业主的人员做出的。
- 立遗嘱人在遗嘱生效后生了一个小孩，这一事实可能使该小孩有权主张他或她对该房产的权属。
- 契约或抵押可能是通过欺诈或胁迫取得的。
- 继承人转移的产权以联邦房产税留置权为准。
- 被推定已死亡的继承人或其他人员再次出现并恢复其具有的产权或权益。
- 产权所依据的判决或税在诉讼期间由于某瑕疵而无效或可撤销。
- 产权保险涵盖律师费和诉讼费。
- 产权保险有助于您准备出售或取得贷款时加速协商进程。
- 契约或抵押由于出押人签署时已破产而可撤销。
- 您的产权所依据的文件记录中有瑕疵。
- 婚姻状况和离婚效力往往会带来产权主张。只有产权保险能保护您免受不存在的或已离异“妻子”或“丈夫”的争议。
- 许多律师在提供有关产权的建议时，会通过购买产权保险来保障其客户及自身。
- 通过确保产权，您可以在将产权转移给他人的过程中避免延误和技术性问题。
- 产权保险赔偿您保险范围内的损失金额。
- 我们签发的每一份产权保单在全额付清首笔保费后，只要您或您的继承人拥有该房产，即有效。
- 在过去24年里，争议显著上升。

产权期限检索

过户公证人员打开Chicago Title的产权订单

客户服务代表审核法律事项和归属

发送产权订单到检索人员

将电子版的买卖双方房产链、一般索引打印出来

检索人员组合关系链、一般索引文件并获得纳税信息

检索包发送给检查人员审核并检查每份文件，完成并编写初步产权报告

完成初步产权报告

将初步产权报告电邮或发送给过户公证和贷款机构

将新的文件/需求、贷款机构的说明和声明信息递交给产权人员

产权人员摘要文件及贷款机构的说明

过户公证授权记录

记录的文件及记录的权利负担已清偿

出具产权保单

您的房产现已获得顶级产权保险提供商Chicago Title保障。

Chicago Title

产权保单比较

项目 1=8 &CLTA

1. 其它人拥有您房屋产权中的一项权益
2. 未正确签署文件
3. 伪造和欺诈
4. 任何文件的记录瑕疵
5. 限制性契约
6. 由下列原因造成的对您权利的留置权:
   a) 一份信托契约
   b)一项判决、税务或特殊评估
   c) 业主协会的指控
7. 产权是不可售的
8. 缺乏土地使用权和通行权

项目 1= 1’ &ALTA-R

9. 施工留置权保护
10. 强制拆除结构，因为它:
    a) 延伸到其它土地或地役权上
    b) 违反附件B中的限制条款。
    c) 违反现行区域法。
11. 因区划或限制无法将土地用于SFD（独家住宅）
12 HOA未记录在案的留置权
13. 未记录在案的地役权
14. 他人经由租赁、合同或选择权产生的权利
15. 为替代住宅支付租金
16. 通胀保护

项目 1=4 1 &完全业主保单 （请参阅第12页了解其它信息。）

17. 违反建筑许可 - 强制拆除*
18. 违反土地细分实施法*
19. 违反区划 - 强制侵占*
20. 侵占边界墙或围栏*
21. 违反限制性契约
22. 投保后的产权瑕疵
23. 投保后的合同或租赁权
24. 投保后的伪造
25. 投保后的地役权
26. 投保后的土地使用限制
27. 投保后由矿物或水开采造成的损失
28. 投保后的生前信托范围
29. 投保后非边界墙或围栏的邻居侵占
30. 控制使用 - 车道和人行道
31. 由地役权的使用导致的结构损坏
32. 投保后每年10%的自动增值（不大于150%）
33. 投保后纠正现存违反契约的行为
34. 投保后的使用限制
35. 投保后的规定性地役权
36. 街道地址正确
37. 测绘图不符合法律规定
38. 配偶因离婚获得的权益
39. 违反建筑退让规划
40. 歧视性条款
41. 永久保险责任

*以免赔额和最高责任为准，后者低于保险金额。

产权保单比较表

保护您的客户 - 及您自己

Chicago Title

ALTA业主保单

CLTA

1. 其它人拥有您房屋产权中的一项权益
2. 未正确签署文件
3. 伪造、欺诈、胁迫。
4. 任何文件的记录瑕疵
5. 限制性契约
6. 由下列原因造成的对您权利的留置权:
   a) 一份信托契约
   b)一项判决、税务或特殊评估
   c) 业主协会的指控
7. 产权是不可售的
8. 缺乏土地使用权和通行权

ALTA-R

9. 施工留置权保护
10. 强制拆除结构，因为它:
    a) 延伸到其它土地或地役权上
    b) 违反附件B中的限制条款。
    c) 违反现行区域法。
11. 因区划或限制无法将土地用于SFD
12. 业主协会未记录在案的留置权
13. 未记录在案的地役权
14. 他人经由租赁、合同或选择权产生的权利
15. 为替代住宅支付租金
16. 通胀保护

完全业主保单

17. *违反建筑许可 - 强制拆除
18. *违反土地细分实施法
19. *违反区划 - 强制侵占
20. *侵占边界墙或围栏
21. 违反限制性契约
22. 投保后的产权瑕疵
23. 投保后的合同或租赁权
24. 投保后的伪造
25. 投保后的地役权
26. 投保后的土地使用限制
27. 投保后由矿物或水开采造成的损失
28. 投保后的生前信托范围
29. 投保后非边界墙或围栏的邻居侵占
30. 控制使用 - 车道和人行道
31. 由地役权的使用导致的结构损坏
32. 投保后不大于150%的自动增值
33. 投保后纠正现存违反契约的行为
34. 投保后的使用限制
35. 投保后的规定性地役权
36. 街道地址正确
37. 测绘图不符合法律规定
38. 配偶因离婚获得的权益
39. 违反建筑退让规划
40. 歧视性条款
41. 永久保险责任

Chicago Title
自动出具最高保险范围。

投保范围涵盖
1-4
家庭成员

本表仅用于比较，非保险条款的完整解释。保险责任范围以保单中的条款、除外责任和免赔额为准。

Chicago Title

*以免赔额和最高责任为准，后者低于保险金额。

Chicago Title ? 2010, Rev. 9/2010

附件A中的免赔额和最高限额如下：

保单免赔额		保单最高赔偿限额
保险范围16:	附表A所示保险金额的1%或$2,500.00 （以较低者为准）	$10,000.00
保险范围18:	附表A所示保险金额的1%或$5,000.00 （以较低者为准）	$25,000.00
保险范围19:	附表A所示保险金额的1%或$5,000.00 （以较低者为准）	$25,000.00
保险范围21:	附表A所示保险金额的1%或$2,500.00 （以较低者为准）	$50,000.00

RPM47-ZHS

业主的产权保单
1-4名家庭成员的保险责任

为业主提供最佳保障

业主有赖于有信誉的产权保险公司的实力和可靠性在接下来的多年里支持他们的保单。我们在行业里有着长期且傲人的历史，为业主提供最为创新的产权和过户公证产品。业主们可以放心地知道，他们是受到行业最顶尖的产权保险人之一保障的。有了业主保单，您可以更加放心地了解到，您已得到了最佳保单。

为房产经纪提供最佳保障®

产权保险公司的业主保单卓越的保险责任，得到国内最具实力的产权保险公司支持，也为房产经纪提供显著的利益。

- 在某些常规事务上减少房产经纪在交易中的曝光率
- 通过提供无微不至的保障，提高客户的满意度和信心
- 有助于保障客户未来转售房屋的能力，没有具潜在危害的产权问题
- 使房产经纪和客户在日益复杂的房地产行业保持平静心态

将业主保单等优质产权保险信息告知客户，有利于顺利交易。拥有由具有实力和信誉的保险公司出具的优异产权保障后，房产经纪和客户从两个关键保障层面受益。

业主保单卓越的全包权益

业主保单包含下列基本保险责任：

- 真正业主的伪造仿冒
- 伪造的契约、弃权或遗嘱
- 未披露或遗漏的继承人
- 由失效或过期授权书执行的文书
- 合法文件记录错误
- 遗嘱误解
- 未成年人签署的契约
- 以为是单身实际已婚人士的契约
- 房产/遗产/所得/赠与税未付导致的留置权
- 欺诈

业主保单还提供这些附加利益

保单保护前后
业主保单的保险责任针对保单日期之前和之后发生的争议主张为业主提供保障。若他人有影响产权的权益或权利主张，或产权是有缺陷的，业主将受保险保护。投保后的保护还包括在保单日期之后，因伪造、仿冒、地役权、使用限制和邻居建造的结构侵犯（边界墙或护栏除外）等的责任。

道路扩建责任
业主保单为业主为了房屋进出的权利而扩建道路提供保护。传统的产权保单未定义业主拥有的房产道路类型，但业主保单特别保障基于法律权利的实际人行道和车道。

违反限制性契约
业主保单保障业主在已投保的在手产权之前发生的违反限制性契约的行为所造成的产权损失。

违反建筑许可
若由于房屋的建造未从正确的政府机构获得建筑许可而必须被拆除或对现有结构进行补救（除了边界墙和护栏），业主保单对业主承担保险责任。该保险责任以免赔额和最大责任限额为准。

违反土地细分实施法
若由于违反现行土地细分实施法导致业主无法出售房屋或获得建筑许可，业主保单将对业主承担保险责任。若业主不得不纠正或排除违法行为，也将得到保单保障。该保险责任以免赔额和最大责任限额为准。

违反区划法
若业主因违反区划法或规定而必须对现有结构实施拆除或补救，业主保单将承担保险责任（以保单免赔额和最大责任限额为准）。若由于土地划分的方式导致业主无法将这块土地用作独家住宅，也将受到保单保障。

侵占保护
保障业主因侵占邻居土地而必须拆除现有结构的情形（侵占边界墙和护栏的保险责任以保单免赔额和最大责任限额为准）。保障业主因邻居现有结构侵占到了土地上而导致其他人对业主土地有法律权利、的确履行/拒绝履行购买业主土地的合同、将土地用于租赁或抵押贷款的情形。

水和矿产权损害
业主保单涵盖业主由于有人行使了使用土地表面开采矿产或水源的权利，使业主包括草地、灌木和树等在内的现有装修受损的情形。

补充税留置权
业主保单涵盖业主在保单日期之前由于新建筑或变更所有权导致对房产提起和评估一项补充税留置权的情形。

业主保单的附加利益 续...

测绘图不符

若业主保单所附的测绘图未根据公共记录显示正确的土地位置，业主保单将给予保障。

持续保险责任

业主保单永久保障业主，即使他们不再拥有产权。保单保障因业主死亡继承产权的任何人以及离婚后获得产权的配偶。业主保单也允许业主在保单日期之后将其房屋转移给信托公司并获得不中断的保险，不产生额外费用。

增值保护

传统的产权保单不会随着房屋价值的提升提高其责任范围。业主保单却并非如此。保单金额连续5年自动以每年10%的速度递增，直至达原始保单金额的150%。这一保险责任的自动递增，免费涵盖在保单内。

如何提供业主保单保险责任

本信息是对保险责任和保单所提供的保障的总体概述。不应视其为保险责任的完整描述或保单条款。本保单已被加州土地产权协会（CLTA）和美国土地产权协会（ALTA）所采用。

您的公司代表可为您及您的客户提供言简义赅的业主保单保险责任信息。您的代表也随时愿意与您的客户单独会面，解释我们提供的业主保单或其它任何与产权或过户公证相关的产品。只要在开户时要求提供有关业主保单信息即可！就这么简单！

条款、规定和详细信息

请致电当地代表了解与本保单或其它产品相关的详细信息或具体内容。业主保单的保险责任有一定的免赔额、责任限额、适于某些责任范围的例外和排除条款。

“投资者保单” = 有约束力的临时收据

Chicago Title可为您的投资者节约数百美元

节约短期投资者金钱

计划在短期内出售房产的投资人应考虑购买投资者保单，以节省产权保费。

投资者保单自身而言，不是产权保险保单，而是一种针对房产出具的有约束力的临时收据。但其一旦被签发，将对Chicago Title在两年内出具产权保单形成约束力。费用仅为当事人基本保单费用的10%。

一旦最终购买的契约被记录下来，投资者保单开始执行，产权保单将出具给最终买家。其时仅有的附加费是基于原始售价和出售给最终买家的售价之间的差额所产生的责任费。

我们来举个例子，假设卖家在两种情形下以买家的名义支付业主保险，

事实：

✔ 房产已投保四年半。
✔ A先生以$500,000.00的价格卖给B先生
✔ 不到2年，B先生以$600,000.00的价格将其卖给C先生

没有投资者保单：		有投资者保单：	
原始售价：	$500,000.00	原始售价：	$500,000.00
业主的产权费：	$1,509.00	业主的产权费：	$1,509.00
2年内售出：	$600,000.00	买家支付额外的10%	$150.90
业主的产权费：	$1,683.00	2年内售出：	$600,000.00
		业主的产权费：	$1,683.00
		减去原来的费用：	$1,509.00
		换算投资者保单费：	$174.00
B先生支付了$1,683.00转售其房产		B先生支付了$324.90转售其房产（$150.90 + $174.00）	

节省了$1,358.10

如果买家决定持有该房产超过2年，他可以在投资者保单到期之前致电，支付额外的10%（$150.90），将仍生效的投资者保单再延期2年。

什么是初步“产权”报告?

Chicago Title初步报告是出具产权保单的邀约，包括特定房产或土地的权益，以例外表述为准。

由于这些例外可能指向意向购买行为的潜在问题，非常重要的一点就是，各方在收到报告时要立即阅读。

初步报告提供了一个事由清单，显示指定保单或产权保险保单的保险责任排除，若同时出具，涵盖土地的特定状态或权益。它专用于提供对产权保险申请的初步反馈，有利于出具指定保单。通常在此类产权保险保单申请之后，从有利于房产交易主体的角度，准备该报告。

初步报告在封面声明它的制作仅仅是为了有利于后续产权保险的以及保险公司不对报告中的错误负责。因此，任何针对产权缺陷的主张必须在产权保单项下做出，而非初步报告。

若未打算出具产权保单，则不应要求提供初步报告。而是应该考虑要求提供产权状况报告或其它类似的产权产品。

下达产权订单后，与特定房产的产权保单的保险责任相关的事由将组织到产权检索包里，由熟练的技术人员加以检查。这是在初步报告已做好并发送给客户之时。报告包含相关信息使交易各方了解产权公司不承保的事由。该报告在产权保单之前出具，因而称为初步报告。

信息声明 = 为何需要它?

根据2010年4月28日颁布的加州住宅购买协议，所有住宅卖家需在合同确认后的7天内提供过户公证员出具的信息声明。

了解信息声明

名字里有什么？当产权公司探寻影响房产产权的未明事项时，回答是”不少”。

一份信息声明或SI，为产权公司提供他们所需信息来甄别房地产买卖双方与其它类似名字的人员的区别。识别了真正的买家和卖家后，产权公司将忽略类似名字下的判决、留置权或其它公共记录上的信息。

为了帮助您更好地理解这一敏感话题，CLTA（加州土地产权协会）已对一些与信息声明有关的最常见问题作了解答。

什么是信息声明?

信息声明是买卖双方和借款人在寻求产权保险的交易中通常会要求提供的一个表格。完整的声明表为产权公司提供正确审核文件所需的信息，从而忽略不会影响被保险房产的事由以及实际上指向其它某个人的事由。

信息声明的作用是什么?

每天，影响房产－留置权、法院的法令、破产－的文件被记录下来。当产权公司发现一份记录文件的名字与产权交易中的买家、卖家或借款人的名字相同或相近时，产权公司必须要问，“这份文件会影响到我们正在投保的各方吗？”因为一旦有影响，它将影响房产的产权，因此将在产权保单中列入保险责任的排除条款。

一份正确完成的信息声明将使产权公司能够在按名字检索文件记录时，区分名字相同或相近的人员。这将保护交易的所有参与方，并使产权公司能够称职地履行其义务，没有任何不必要的延误。

归属：拥有产权的通常方式

	夫妻共有财产	联名共有	共有产权	合伙产权	企业拥有产权	生存者取得夫妻共有财产权	注册同居伴侣
各方	仅夫妻	任何人数（可为夫妻或注册同居伴侣）	任何人数（可为夫妻或注册同居伴侣）	仅伴侣（任何数量）	人、组、企业或生前信托	仅夫妻	仅在加州秘书同居伴侣登记处登记的伴侣。
划分	所有权和管理利益是平等的（除非企业是完全由管理的配偶控制的）	所有权益必须是平等的	所有权可以分为一切平等或不平等的利益	所有权与伴侣的利益相关	所有权是一个人员财产权益，可分成任何利益数量	所有权和管理利益是平等的	所有权和管理利益是平等的（除非企业是完全由管理的配偶控制的）
产权	产权是“夫妻共有”的。各利益是分开的，但管理是统一的	出售或联名业主的产权负担将切断联名共有产权	各联名业主对他/她不可分割的利益拥有单独的合法产权。	产权在“伙伴关系”里。	合法产权由受托人拥有；受益人有平等产权	产权在“夫妻关系”里，管理是统一的	产权在“夫妻关系”里面。各利益是分开的，但管理是统一的
拥有	各联名拥有者有平等的管理和控制权	平等的拥有权	平等的拥有权	平等的拥有权，但仅出于伙伴目的	如信托条款规定的拥有权。	各联名拥有者有平等的管理和控制权	各联名拥有者有平等的管理和控制权
产权转让	个人财产（除“必需品”）可出于经济原因，不经其配偶同意而予以转让；房地产要求配偶的书面认可，分开的利益不能转让，除非死亡时	联名业主的其中一人转让产权而另一方未转让，将破坏联名拥有产权	各联名业主的权益可分别由各自的拥有者转让	授权伙伴可出于伙伴目的转让全部合伙产权	信托协议内的指定方可授权受托人转让房产。信托受益人的权益也可转让	生存者的权利可能会依与联名产权中断的相同程序予以终止	个人财产（除“必需品”）可出于经济原因转让而无需其它伙伴同意；而房地产要求合伙人的书面认可，分开的权益不可转让除非死亡时
买方的状况	买家仅能购买夫妻共有产权的全部；而不能购买部分产权	买家将与房屋的其他联合业主一起，成为一名共有产权人	买家将与房屋的其他联合业主一起，成为一名共有产权人	买家仅能购买全部产权	买家可通过转让获得一个受益人权益，或从信托那里获得合法且公平的产权	买家仅能购买夫妻共有产权的全部；而不能购买部分产权	买家仅能购买夫妻共有产权的全部；而不能购买部分产权
死亡	共有业主死亡后，一半产权属于单独的生存者。一半根据遗嘱遗赠给后代或通过继承给生存者	共有业主死亡后，他/她的权益即终止，不能通过遗嘱来处置。生存者因其尚存，拥有产权	共有业主死亡后，他/她的权益根据遗嘱转给受赠人或继承人。无生存者权利	合伙人死亡后，他/她的合伙人权益转给合伙关系待清算的活着的合伙人。已亡合伙人的份额将属于他/她的财产	继任的受益人可以在信托协议中指定，不需遗嘱认证	一旦配偶死亡，他/她的权益将转给活着的配偶，无需管理，产权取得的程序与联名共有相同。	共有业主死亡后，一半属于生存者。一半根据遗嘱遗赠给后代或通过继承给生存者
继承人的状况	若根据遗嘱转让，将导致受赠人和生存者的共有产权	最后的生存者拥有产权	受赠人或继承人成为共有业主	继承人或受赠人有合伙权益但非具体房产	根据信托协议，通常继承人成为受益人，信托继续	活着的配偶拥有房产	若通过遗嘱转让，共有产权属于受赠人和生存者
债权人的权利	夫妻共有财产可偿还任何配偶婚前或婚后所欠债务。整体房产可强制出售以满足债权人	共有业主的权益可通过强制出售来满足他/她的债权人。联名共有产权关系被打破后，债权人成为共有业主。	共有业主的权益可通过强制出售来满足他/她的债权人。债权人成为一名共有业主	合伙人的利益可由他/她的债权人通过“欠款冻结令”被单独出售，或他/她的利润份额由个人债权人取得。整体房产可强制出售以满足合伙债权人	债权人可寻求受益权益的强制销售令或清算信托产业令和分配收益	夫妻共有财产可用于偿还任何一位配偶婚前或婚后的债务；整体房产可强制出售以满足债权人	夫妻共有财产可用于偿还任何一位配偶婚前或婚后的债务；整体房产可强制出售以满足债权人
推定	强烈推定丈夫和妻子购买的房产是夫妻共有财产	必须明确表述	有歧义的情况下对夫妻以外的一方有利	仅产生于合伙共有房产中的友好伙伴关系状态	信托必须明确由已执行的信托协议来创建	必须明确表述	必须明确表述

Chicago Title
It's Your Choice!

过户公证问答

什么是过户公证?

一份房产中的买家和卖家订立房屋所有权转让的条款。这些条款交由第三方，也就是过户公证员。反过来，过户公证员有责任监督过户公证条款的执行。过户公证是一个独立的中间人以及交易各方的相互指令得到遵守的桥梁。

为何需要过户公证?

无论您是买家或是卖家，您希望确保不会有资金或房产易手，直至所有指令都已得到遵守。随着业务、法规和税务结构的日益复杂化，需要一名受过培训的专业人员来监督交易。

过户公证期有多长?

一次过户公证的时间跨度由购买协议条款/联合过户公证指令来决定，可从几天到数月。

谁选择过户公证?

过户公证员的选择通常由当事人各方商定。若房地产代理也涉及其中，他们可推荐一个过户公证员。

Chicago Title为何从事过户公证?

Chicago Title过户公证有经验和博学的过户公证员随时愿为您服务。我们可处理您的住宅和商业购买和/或再融资过户公证，从单一到复杂。Chicago Title在当地和全国各地有多家办公室，能满足哪怕最苛刻的买家、卖家和借款人的需求。现在就致电我们完成您的下一笔交易。

Chicago Title
It's Your Choice!

过户公证流程

过户公证流程是如何运作的?

过户公证是您购买房屋所需的所有资金、指令和文件的保管人，包括您的定金、贷款公司的资金以及新贷款的文件。通常，买家存一笔定金在过户公证员处，卖家将契约和其它必要的文件交由过户公证员保管。在过户之前，买家存入所需且双方同意的资金余额到过户公证员处。买家指示过户公证员将钱交给卖家，前提是过户公证员：

- 将契约交给产权公司登记
- 被产权公司告知可出具产权保险单，上面显示的产权人名字是买家

过户公证员因此为双方做准备，在过户公证指令的授权范围内保护各方利益。不能在指令条款已符合、各方签署过户公证书之前完成过户公证。过户公证员根据购买合同条款和贷款公司的要求行事。

过户公证职责

过户公证员的职责通常包括下列内容：

1. 接收已签字的购买协议；准备过户公证指令
2. 接收并将买方的保证金存入过户公证帐户
3. 作为中立的代理和交易各方的联络人/联系纽带
4. 下达初步报告订单，以明确房屋的产权状况
5. 索取受益人声明或与现有融资相关的付款要求
6. 遵守贷款公司的过户指令中的要求
7. 确保无任何过户公证意外或其它所需条件
8. 分摊税、利息、保险和租金
9. 准备或确保交易契约或其它必需的文件以完成交易
10. 安排时间让卖方/买方签署文件
11. 向买方要求并接收购买款和从新贷款机构处获得贷款
12. 根据买卖双方和贷款公司的指令结束过户公证。
13. 安排记录契约和其它指定文件
14. 要求签发产权保险单
15. 根据授权付款，包括产权保险费用、登记费、佣金和贷款清偿
16. 处理在过户公证帐户中的所有资金
17. 为各方准备最终的帐单报告

过户公证的沟通提示

- 致电过户公证员时，手边准备好过户公证号和卖方/买方的名字。
- 告知过户公证员可能会影响交易的事由。
- 向正确的代表提问，如：
  - 房产经纪：房屋的实际情况、冲突、销售条款。
  - 贷款公司：贷款条件、信用报告出具等。
  - 过户公证员：过户公证指令、需要填写的文件和表格。

过户公证期

总是从代表买方和卖方的房产经纪有技巧地沟通过的邀约和接受开始。

买方

- 书面传达购买意向（或接受卖方的反邀约），同时支付诚意定金。
- 申请一笔新的贷款，完成一切所需表格并通常预付一些费用，如信用报告和评估费。同意并签署完成交易所需的过户公证指令和其它相关文书。
- 通过初步报告和任何购买和销售协议中要求的财产披露或检查报告。（定金收据）
- 同意并签署新的贷款文件并完成合同其余条款、贷款公司指令和/或过户公证指令。
- 完成过户公证所需的定金。通过签署过户公证指令修改文件，同意变更。

贷款公司（在适用的情况下）

- 从买方接受新贷款申请和其它相关文件，并开始资格审查流程。
- 下单并审核房产评估、信用报告、雇用审核、存款审核、初步报告和其它相关信息。
- 将整个文件包递交给贷款委员会和/或承销人员审核。一旦审核通过，设定贷款条件和产权保险要求。
- 将贷款通过条件、承诺到期日等通知买方并提供善意估算的完成交易费用。
- 保存新贷款文件和过户公证员的指令，待买方同意并签字。
- 审核并批准所执行的贷款包，与过户公证员协调贷款支付。

过户公证员

- 收到过户公证和产权服务单。
- 下达初步报告订单并从Chicago Title对标的房屋进行审查。
- 作为中立的“利益相关方”或保管人，以受托人的身份，保管当事人根据书面指令完成交易所需的所有文件和资金。
- 根据销售条款准备过户公证指令和所需文件。
- 根据房产经纪或当事人的授权，下达针对现有信托契约和留置权或判决的需求，若有需要。若有贷款，下单受益人声明或正式的推定包。
- 审核过户公证处收到的文件：初步报告、偿付或推定声明、新贷款包和其它相关文书。审核包含了风险和产权保险要求的贷款公司指令的条款。
- 将文件、声明、贷款包、预估完成交易声明和其它相关文件交给当事人认可并签字，要求买方付清。
- 审核已签署的指令和文件，将贷款包返回并要求贷款公司放款。
- 从贷款公司收到贷款的款项。
- 确定交易何时可以完毕并建议给各方。
- 在产权人员的协助下，记录契约、信托契约和其它在县记录官处完成交易所需文件，并下达产权保险单订单。
- 准备最终付款声明来结束过户公证，将款项付给卖方，清偿现有权利负担和其它义务。将适当的声明、资金和其余文件交给当事人、经纪和/或贷款机构。

经纪根据过户公证员协调文件、贷款、产权和检查，来及时完成交易。

卖方

- 接受卖方的购买邀约和首笔善意定金来开户。
- 将文件和信息提交给过户公证员，如：留置权持有人的地址、税单、设备担保、家庭担保合同、任何租赁和/或出租合同。
- 同意并签署完成交易所需的过户公证指令、批约和其它相关文书。
- 订单检查、收到税款付清单、批准最终报告和/或根据购买和销售合同条款的要求对房产加以维修（定金收据）。
- 履行合同和/或过户公证指令中的其余条款；批准付款要求和/或受益人声明。
- 通过签署过户公证指令或合同修改文件，同意最终变更。

Chicago Title

- 接收产权服务订单。
- 审查影响房产的公共记录并出具初步报告。确定完成交易所需要求和文件，并建议给过户公证员和/或经纪。
- 在过户日期之前，审核并批准已签字的文件、弃权和产权保险订单。
- 经过户公证员授权，在县记录官办公室登记已签署的文件并准备出具产权保险单。

开户

过户公证员的选择通常由交易各方商定。一般来说，过户公证由房产经纪开户。由哪个经纪（“卖方经纪”或“买方经纪”）开户通常由当地惯例而定。

根据经纪的偏好以及过户公证公司可提供的选择，可通过电话、电邮、网络表格或面对面开立过户公证帐户。将分配一个过户公证文档编号，适当的信息将输入到电脑。一旦有了过户公证文档编号，过户公证员将向产权公司或产权部门下达初步报告的订单。

过户公证员需要一些基本信息来开始并继续公证：

- 正确的街道地址、地块编号，如果有的话
- 售价
- 所有相关方的全名和婚姻状况
- 各方联络信息
- 现有贷款公司名称、贷款额、联络人信息和近似未付余额
- HOA （业主委员会） 信息，如地址和费用
- HOA管理公司信息，如果有的话
- 佣金金额和附加条款

一般来说，进入过户公证的第一项是买方的首笔定金。过户公证文件将逐项增加，直至所有条件均已符合，过户公证即将完成。

过户公证员也将需要买方经纪的下列信息：

- 买家为何需要产权（请参见18页）
- 新贷款机构信息
- 新保单或旧保单有关火灾/风险投保信息

过户公证的红色警报/产权流程

一面“红旗”就是要引起注意的信号！下列是一些会造成延误和其它交易问题的事项，必须在过户前密切注意：

- 破产
- 商业信托
- 清除留置权和判决，包括儿童或配偶支持留置权
- 侵占或未记录在案的地役权
- 死亡证明 共有产权 家庭信托
- 取消赎回权
- 体检结果 侵占，未记录在案的地役权
- 管理
- 授权 - 使用，适当执行
- 文件的适当履行
- 适当的治安司法官、公证印鉴
- 最近的建造
- 涉及企业或合伙的转让或贷款
- 买方最后一刻变卦
- 产权保险责任范围最后一刻变化

红色警报举例

税这些税通常都是标准的，显示当前税务年度的状态。

红旗： 迟交房产税是政府对成年居民的一个计划。它允许业主迟交房产税，直至房屋已出售或再融资。业主向政府申请，政府对业主用于支付房产税的情况加以“核实”。它之所以是一个警报的原因在于过户公证必须向州政府申请，要求付清迟付的税款。获得这样一个付款要求需要两周时间。

CC. R3S ： 这些是标准. CC&R应由过户公证处提供给买方。买方必须完整阅读这些条款，尤其是对房屋的装修已完成的情况下。

红色警报： 有些CC&R禁止某些类型的装修。

地役权: 这些也是标准。新区域（20年或更少）的大多数地役权包含在街道里。有些分区对部分房产有非独占的地役权，例如对侧院、出入公共区域的通道（如高尔夫球场）等的维护。

红色警报： 如果打算进行装修（如造一个泳池或水疗室），买家必须要求将地役权在测绘图上体现，以明确是否对装修计划有阻碍。但您应了解，地役权很难排除，如果地役权影响到您的客户的未来计划，最好让他转向其它房产。

协议: 这些通常是道路维护协议、共同地役权协议（如共用车道）或装修合同之类的形式，会约束业主的某些行为。协议副本应从产权处取得并提供给买方。如果买方不理解协议对他的影响，他有义务联络自己的法律顾问。

信托契约:这些是常见的。过户公证处将向贷款机构提出请求，允许产权公司用新买家的贷款款项（或全额现金）付清现有贷款。
红色警报： 警惕老业主的旧信托契约（有时是当前业主，如果他曾再融资的话）。如果您发现清单上已付清的一份信托契约，或好象旧业主取出的契约，请立即致电您的产权官。他将调查这份信托契约，采取必要的行为将其从公共记录中清除（与过户公证一起获得取消文件），或从付清旧贷款的产权公司那里获得“补偿”。带个人受益人（作为贷款人的个人，如旧卖家移前扣除）的旧信托契约难以排除，尤其是贷款已经付清数年之后。有时有必要用债券来清除旧信托契约的产权。这些债券必须涵盖信托契约面值两倍的价值，根据向债券公司提供的支持文件情况，支付1%以上的债券金额（通常2-3个百分点，债券风险越大，点数越高）。
注意：若您的客户/买家从卖家或任何个人那里获得了融资，请建议他们在付清贷款时联系您或其产权官。此时获取放行文件要比数年后容易得多，因为那时可能会找不到那家贷款公司。

侵占: 有时会有某个结构（通常是围栏或车道）侵占了房产。这通常意味着客户只能根据侵占情况占有房产。若您在初步报告中看到了侵占内容，请联系产权官。

红色警报： 贷款机构通常不想在有侵占的情况下发放房屋贷款。有些情况下，向贷款机构的保单背书（通常会有额外收费）可让贷款机构放贷。这些是根据情况逐一确定的。还是要联络您的产权官。

违法告知单 有时这些是在房屋违反当地法规的情况下，由消防部门、卫生部门或当地区划强制部门记录在案的。
红色警报： 这些总是一面红旗。贷款机构将拒绝这些情形。必须排除违法行为，当地执行机构将在过户前开具一份放行单。过户公证处（或卖方或买方的代表）通常要直接与适当部门打交道，以解决此类问题。

法院指令判决: 这些不是标准项。在PR（初步报告）中显示的最常见类型是法院支持判决。当命名方欠儿童抚养/配偶赡养费的情况下，法院会签发这些判决。（请参阅“信息声明”）
红色警报： 任何指令/判决是一面红旗。支持判决最长需要6周从委托人那里拿到要求和放行单（通常是地区检察官办公室）若您看到了一个法院指令或判决，请立即联系过户公证处，以核实该要求是否已生效。

破产: 并非罕见，但破产也不是标准。
绝色警报： 所有公开破产要求债务人从法院那里获得出售或抵押一项资产（房屋）或取得新债务的许可。第7章和13章针对卖方的破产法是房产销售中最常见的。需要得到破产受托人的信

来完成过户公证。受托人有时会要求在过户时向法院付款。我们有时也看到破产法第13章针对买方，要求从受托人那得拿到一封允许债务人取得更多债务的信函。破产法第7章针对买方的情形很少，买家若处于破产法第7章情形，则很可能无法获得贷款。（请参阅“信息声明”）。

注意：第7章是完全勾销无法偿还的债务，第13章是债务重组，第11章是公司或法人的债务重组。

待定法律行为的注意事项:这也被称之为“待决案件”。

红色警报：这是一面大大的红旗。这意味着某个人面临待决的可能影响产权的法律诉讼。这通常出现在激烈的离婚案中。过户前要求提供一项指令（侵害方通常要钱才同意离婚）和撤销（“撤诉”是待决案件撤销前必须备案的法律文件）。

信息声明:也称为事实声明、一致性声明或SI。这一必需的文件将由过户公证处提供给各方。它了解各方信息，如社保安全号、居住历史、婚史、工作历史、别名等。请尽可能填写完整。SI使公司能够排除人名（相对于该房产）在GI（一般索引）中记录在案的事项，如税务留置权、判决、福利留置权、赡养留置权以及与您重名的人员之法律诉讼。这类留置权自动附在债务人拥有的任何房产之后，从而使该房产可用于支付到期留置权。

红色警报：若您的名字很常见（如Smith、Johnson、Garcia、Martinez、Lee等），很重要的一点是公司会立刻收到完整的SI以“清理”这些项。有时您不知道某项留置权的存在。很多时候您已经解决了某种情形，但没有获得适当的释放文件，以便将它从公共记录中清除。我们无法在针对卖方的留置权未解决的情况下完成过户。（有时在买方有某项未解决的留置权时仍可完成交易。）若您发现有这种情况存在，请联系您的产权官。

注意:若您曾发现自己处于需要记录某个针对欠你钱的人的判决摘要的情形时，最好在债务人拥有或可能拥有房产的县记录该摘要。若债务人在该地区拥有或出售房产，您将得到保护。若您不确定，请向您的律师咨询。

若您发现您的初步报告中有些内容不在此列，可能是一个红色警报，您应联络产权官。他（或她）将乐于为您提供记录在案的文件复印件，并告知您怎么样来清除该项（有必要的话）。尽管有时候清除某个记录项很费时或费钱，或兼而有之，它会影响到您的买方的决定。我们无法向您提出与做出如此决定的风险有关的建议若您有这类值得关注的问题，最好联系您的法律顾问。

亏损出售过户公证

亏损出售过户公证

Chicago Title 也处理专门的亏损出售过户公证，您需要一名有经验的过户公证员来参与亏损出售交易。我们的许多过户公证员都接受到有关亏损出售的深度培训。您的过户公证员将在整个交易过程中提供保密、专业的服务，协助您并在各方之间进行沟通。我们有经验的员工能够预见、沟通、工作，在潜在障碍出现时加以排除，以确保最佳结局。

什么是“亏损出售”：

该术语指售价不足以清偿卖方现有贷款和过户费用的交易。卖方或许能够与有意愿的贷款人一起协商一个低于清偿贷款所需实际金额的还款额。贷款人同意接受房屋里的资产，卖方不从房屋出售中取得款项。

将您的文件递交给过户公证处

将亏损出售包复印件与购买合同一起递交给过户公证员。它将成为交易中的重要参考。此外，若文件包或其中一个文件需要在交易任何过程中重新提交，您的过户公证员将从文档中发送复印件。

时间是关键

建议您的卖方迅速履行所有产权和过户公证文件并返还给过户公证员。若您愿意，您的过户公证员非常乐于安排客户到办公室来签署文件，回答他们有关过户公证流程的任何问题。

为确保贷款机构更快批准，请向Chicago Title过户公证员提供下列信息：

- 购买/清单价格
- 预估过户帐单
- 佣金比率或金额
- 卖家的费用：
  A. 灭蚁工作?
  B. 维修?
  C. 是由卖家来支付买家的过户费吗?
- 付款信息 - 贷款机构和近似的未付本金余额
- 业主协会业主协会当前余额加上收集费
- 该房屋有过期房产税吗？所需金额。

完成预审工作并立即提交支付

请记住，贷款人没有义务审批亏损销售。最后一分钟的发票可能会被拒绝，影响短期出售的审批和过户。

卖方必须净零

即使在过户完成时由于费用减少、税务分摊更低等有资金余留，多余的资金必须交给贷款人或根据贷款人指令给付。

过户公证交易中的其它方

除了买方、卖方、贷款机构和房产经纪，过户公证可能还涉及到其它几方。如：**评估、房屋担保、房屋检查、白蚁/病虫害检查和披露报告。**

评估

若买家要确保购买房屋所需的新贷款，贷款公司会要求一份评估报告。评估员将：

- 检查标的房屋的建造年份、卧室、浴室、地块尺寸和面积。
- 比较邻近房产尤其是方圆一英里以内的房产的最新销售数据。评估员通常锁定在6个月内售出的至少3栋（最好更多）类似房屋这些房屋被视为“可比物业”或简称为“参照物”。
- 现场检查分为两个部分：（1）检查标的物业；以及（2）可比物业的外观检查。

标的物业检查包括对房屋前后拍照（可能包括庭院部分）和街景照片。评估员还会对可能减少或增加房屋价值的房屋内部的特点和状况检查。检查时绘制房屋平面图。

房屋担保

房屋担保对买卖双方均有利。本保单通过支付某些维修和重大施工成本，以及室内暖气和空调等主要设备的费用，从而保护买方。有多种计划可选。

房屋担保责任对卖方的利益

- 房屋可更快以更高价格出售
- 上市期间可选保险责任
- 对售后争议的保护提高了房屋的可售性

房屋担保责任对买方的利益

- 对大型系统和室内设备的担保责任
- 保护现金流
- 合格的维修技师构成的完整网络随时可为买方服务
- 低免赔额

大多数房屋担保计划必须在过户时予以支付。发票复印件将提交给过户公证公司，使其成为卖方过户费的一部分。FNF提供房屋担保，联系方式为 www.HomeWarranty.com 或 1.800.862.6837

房屋检查

房屋检查是过户公证流程的另一组成部分。它是实物检查，确定是否有房屋系统、结构和构件的实物缺陷，如地基、地窖和地下室、外观、屋顶、阁楼、屋顶框架、水暖、电气设备、制冷制暖系统、火炉和烟囱、建筑外墙。

您的房屋检查员被投保了吗?

他们应有：专业责任保险、一般责任保险和工人赔偿。

卖方应如何为房屋检查做准备

卖方必须完全开放物业通道，包括清理可能会阻碍检查员进入房屋关键部位的储存物。特别关注区域是阁楼、管路通道、电气板、壁橱、车库、门/庭院、壁炉和热水器。所有设备必须能够试运行。

检查员对业主的责任

呵护物业。让物业保持他们发现时的原样。检查完成后回答有关报告的问题。现场提供报告复印件。

白蚁/病虫害检查

该报告由已经州认证的检查员来准备，作为在检查之日可看到和捉到的损坏木器的动物或害虫有或无的证据。通常情况下他们收到检查要求时，致电人都会把它称为“白蚁”检查。除了搜查白蚁，检查员还检查是否有其它木器有机体的活动迹象，如：

- 木蚁
- 木蜂
- 腐木菌
- 干木白蚁

这些条件易于发现，在多数情况下易于清除，费用也不高。若您对您的房屋状况不确定，请寻求州认证的白蚁检查员协助。

披露报告

什么是披露报告?

披露报告是帮助卖方（及其经纪）在房地产交易中以易于理解的经济形式向潜在买家披露法律规定的信息。买家可根据这些信息对即将购买的房屋做出更有针对性的决定。

这是法律!

加州法律要求卖方向潜在买家披露会自然发生的某些风险类型。众议院法令 6x, 1195和248是这些披露的强制表格。本表是自然灾害风险披露声明。

需披露的信息

有6个“风险区域”。披露法要求告知所有潜在买家房屋是否处于一个或多个下列区域：

- 联邦紧急事务管理局（FEMA）指定的特大水灾区域
- 溃坝区
- 火灾严重区域
- 有重大森林火灾风险的野外区域
- 地震带区域
- 地震危险区域

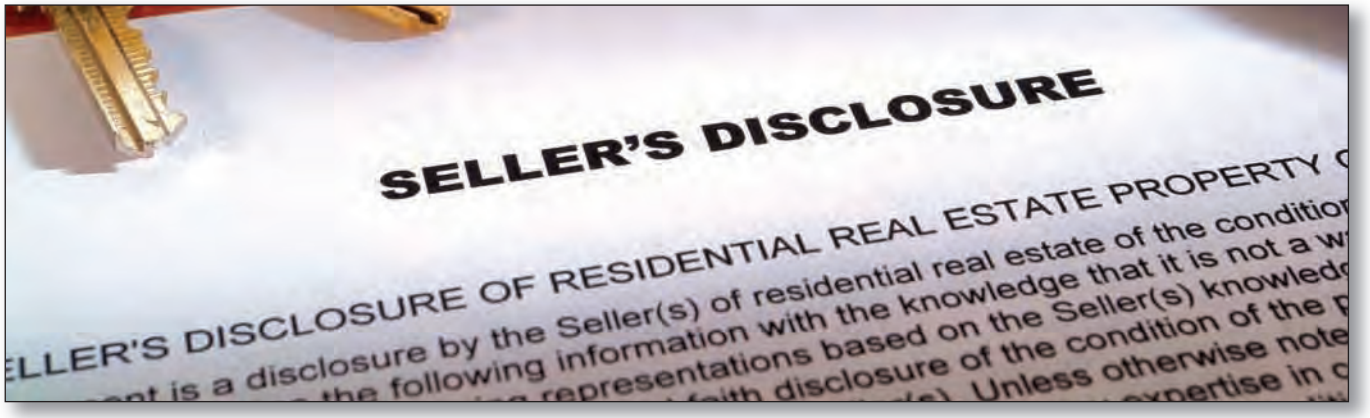
加州民法第1103.4章节为依赖第三方专家的卖方提供责任庇护。本章节规定，卖方不对第三方披露报告中的信息错误、不准确或遗漏负责，除非卖方具备对该错误的个人知识。

哪里下达披露报告订单

FNF自己的披露源是自然灾害、特别税和评估及环境风险信息，以完全符合法律规定的首选提供方。

加州房地产法在买方获得披露信息后给他们三天时间可取消交易。作为卖方，这也是您的最大利益，尽快获得潜在买家手上的所有披露信息。我们建议一旦房屋交易已开户，尽快下达披露报告的订单。之后买家能够审核并接受披露信息，作为其邀约的一部分。您的经纪可提供这些问题的建议。

更多信息请致电 (800) 880-9123或访问www.DisclosureSource.com。



贷款流程

步骤1：申请

若您能正确完成贷款申请并在申请时向贷款顾问提供所有必要文件，您的贷款审批将顺利进行。

步骤2：订购文件

您的贷款顾问将在收到贷款申请时尽快订购必要文件。邮寄所有审核文件，并订购信用报告和评估报告。您还将收到一份相关费用的善意估算表和贷款明细。

步骤5：等待文件

约2周内，所有必要的文件都会从您的贷款顾问那里得到。文件里的每个项目都会被仔细审核，若有附加项，需要您加以解决。

步骤4：提交贷款

提交您的贷款是流程中的关键一步。所有必要文件都会和您的信用报告和评估报告一起发送给贷款机构。

步骤 ：批准贷款

可能会分步骤批准贷款。通常在1-3天内，你的贷款顾问会从贷款机构那里得到预审通过。若贷款需要抵押保险，或投资人需要审核文件，最终审核通过还需要一些时间。只有所有必要各方都确认贷款后，贷款才会最后通过。

步骤’：贷款机构文件准备

一旦贷款获批，贷款机构的所有要求都已得到满足，将准备贷款文件。这些文件将发送给过户公证员，并要求您在文件上签字。您的贷款机构可能会根据贷款类型，要求从抵押帐户得到税款支付。

步骤7：放贷

一旦您已签署了文件且这些文件已经返回到贷款机构，贷款机构将审核这些文件并确保所有条件相符，所有文件签字正确。这些工作完成后，他们将“发放”您的贷款。（“放款”意味着借款机构将通过支票或划帐的方式给予产权公司。）

步骤8：记录

贷款发放后，产权公司将在房产所在县记录信托契约（通常在次日）。收到契约已被记录在案的确认后，产权或过户公证处将把款发放给适当各方。此时，在大多数情况下，您的贷款视为已完成。

贷款问答

我何时签署贷款文件?

一般来说，你的过户公证指令将邮寄给您完成并签字。您的过户公证员或房产经纪将联系您，预约签署最终贷款文件。此时，过户公证员也会告诉您购买新房所需支付的金额（除了贷款额）。贷款机构将把您的贷款额直接交给产权公司。

我应约前往签署贷款文件时要带什么?

携带向过户公证公司或产权公司支付过户公证员告知的金额的本票。您还需要电汇资金。个人支票会延误过户，因为支票必须在资金支付前结清。

请携带有效的州身份证、驾驶证或护照前往过户公证公司。这些都是公证处审核您身份所需的证件。这是保护您的常规但必须的步骤。

确保您了解贷款机构的要求以及在您前来过户公证公司签署文件之前已符合这些要求。您的贷款员或房产经纪可帮助您。

我已签署了贷款文件后还需要做什么?

在您已签署了所有必要的指令和文件后，过户公证员将把这些文件返交给贷款机构做最后审核。该审核通过会在数天内完成。完成审核后，贷款机构准备发放贷款并通知过户公证员。

我何时收到契约?

原始房屋契约将由县记录员办公室直接邮寄到您的新家。本服务需要数周（有时更长，根据县记录员的工作量而定）。

PMI“私人抵押保险”

什么是PMI?

由于私人抵押保险或PMI的便利，购买房屋前所未有的简单。私人抵押保险使合格的买家支付低至3%的定金即可获得抵押。由于潜在业主，尤其是首次置业者无法累积无私人抵押保险的情况下所需的20%或30%定金，在如今的住宅市场上此类抵押需求越来越多。

PMI定义

PMI是贷款机构要求的一种保险，帮助贷款机构对抗取消赎回权造成的损失。该保障由私人抵押保险公司提供，使贷款公司能够接受较通常允许的金额更低的定金。

我何时需要购买PMI?

若您支付的定金低于房屋售价的20%，贷款机构将要求您有PMI。这将保护贷款机构因您支付低额定金的贷款而产生的潜在损失。

我要求持有多久PMI?

PMI通常可在住宅买家由于本金支付或房产贬值，有了房屋至少20%资产后予以取消。当您认为您的房屋已达到20%资产，可联络贷款服务人员给予指导。通常贷款机构将要求对房产进行评估以审核资产。

PMI将收取我多少费用?

众议院银行委员会已估计，抵押保险每年的平均费用为$300-$900。保费基于抵押金额和条款，因贷款与价值比、贷款类型和贷款机构要求的保险金额而异。

PMI有哪些付款选择?

PMI有按年、按月或单次支付保费计划。

什么是偿清?

偿清贷款是产权公司提供的极为重要的服务，有利于在房产交易过户时处理资金。它是与房产交易相关的买方的资金收据，卖家的付款义务（若有）。偿清功能由CHICAGO TITLE履行，作为过户公证流程的一部分。

常用的偿清条款

预表：预估的清偿额，根据要求在过户前提供。这些数字仅在提供之日有效，基于当时提供的信息。

良好资金：Chicago Title必须在付清款项之前收到“良好资金”。良好资金类型包括：a)电汇给Chicago Title的资金；b)本票、出纳员支票或保付支票（存入后第二天可支付，以符合AB51 2)；c)其它本地支票（存入后两日内可支付，和d)异地支票（存入后5日内可支付）。

指令：指令必须包含与特定房产相关的特别偿付信息，必须签字。过户公证员必须下达并提供所有必要指令，包括及时更新和变更。

房产税：未付的房产税可从付清的款项中支付。

退款：任何指令的付款余额可在收到贷款机构的放款后，返还给过户公证处。退款通常需要2-6周来完成。

短缺：若存在必要资金短缺不足以支付未付款项，您的过户公证员会联系您。短缺资金必须在偿清前收到。

支付支票：支票由承包的快递公司提供给当地的贷款机构。给个人和异地贷款人的支票由隔夜快递公司传送。

电汇：资金可通过我们的银行电汇汇入或汇出Chicago Title办公室。

县外交易：Chicago Title办公室也通过我们的任何办公室接受和支付偿还资金。

税

在房产交易中有多种需要纳入考虑的税务问题。Chicago Title仅作为信息源提供下列信息，建议买卖双方咨询各自的法律和税务专业人员。

我们在您的过户公证中概述的话题包括：

- 资本利得税
- 产权登记变更
- 转让税
- 美国联邦税收法
- 加州预提税
- 产权税
- 补充税
- 特殊附加税

I.R.S.提供解释房地产交易中与税务相关的免费刊物。这些印刷品包括：
刊物 #523: 出售您的房屋
刊物 #530:首次置业业主的税务信息
刊物 #544: 资产的出售和其它处置
刊物 #551: 资产基础知识

联邦要求

国内税收服务（IRS）要求卖方报告与房产出售相关的一些信息。根据1986年的税务改革法案，可报告的交易包括房屋出售和交换，包括但不限于住宅、别墅和公寓。此外还需报告在合作住宅公司中的股份以及不带轮子的移动住宅。报告中不包含的事项为房产取消赎回和放弃，以及房产的融资或再融资。

过户公证员，作为付款代理，将要求卖方完成IRS要求的1099 S 表格-信息报告证明。要求卖方提供正确的纳税人识别号（社保安全号），以及交易过户日期和交易的总款项。大多数付款代理会在年终将电子版报告信息发送给IRS，尽管表格的“硬拷贝”包含在卖方的过户文件中。

预扣税款要求

有些州，如加州，要求某些卖方通过部分销售款预扣州立房产税。州法律要求买方完成税款扣缴，如果未能完成扣缴以及将正确的金额告知州立特许经营税委员会，买方可能会被处以罚金。但买方可将该责任指定给过户公证员，后者对此服务收取一定费用。法律要求过户公证代理向买方出具预扣税款的书面通知。

大多数卖家都可获得预扣法的豁免资格。以下是一些豁免情形：

- 主要居住地
- 房产是类似的实物交换的一部分
- 低于 $100,000的房产
- 出售的应缴税收益或损失为零
- 通过某种合作或合伙拥有的房产
- 免税实体的房产所有权

过户公证员将向卖方提供一份州预扣税表，帮助卖方明确是否适用任何豁免。预扣指南可能看似很复杂，但您的过户公证员有表格和培训资料来帮助您的客户。详细信息请向您的当地特许经营或税务委员会，或美国土地产权委员会（ALTA）获取。

税 续...

FIRPTA =外国投资者房产税法案

- 要求外国所有权预扣10%的房屋出售款。
- 适用于非美国居民的外国人，包括国外伴侣、海外信托和海外资产
- 买方有义务报告和预扣，而非过户公证员
- 国内税收法（IRC1034）的豁免情形：销售价不超过$300,000，买家将该房产用作主要居住地
- 卖方可在8288 B表上申请豁免或降低预扣款（要求提供纳税识别号）
- 过户20天内，支付税款和交表8288和8288 A到期（要求提供纳税识别号）
- 若表格和/或付款延迟收到，IRS将重罚

CAL=预扣 =额外的加州预扣

- 要求将31/3%的售房款或替代扣缴金额支付给特许经营税务委员会
- 替代扣缴金额是根据FTB 表593 E第16行的预估收益额，乘以9.3%个人税率。其它税率适合于企业。
- 适用于非所有人占有的房产
- 卖方基于加州房产可纳税收益的加州所得税预付
- 要求买方预扣31/3%的总房款或替代扣缴金额
- 买方有义务报告和预扣；它可转移给过户公证
- 过户公证处必须告知买方义务（在过户公证一般条款中）
- 过户公证处必须应买方要求接受该义务
- 过户后当月20号之前向FTB支付并提交表593和593 B
- 所有迟缴款的到期利息（FTB计算，利息可能很高）
- 过户公证可为处理扣缴税款或豁免事项收取一定费用
- 过户公证不能因向各方发出书面告知书或取得593 C和593 W认证而收取费用

加州个人预扣免除

- 在IRC 121项下房产是卖方的主要居住地
- 总出售额为$100,000或以下
- 卖方会因为加州所得税造成销售损失（必须使用FTB表593 E）
- 不认可规定适用
- 同时或延迟交换，根据IRC第1031章
- 买方同意预扣每笔本金的情况下的分期销售
- 房产在无意中被转换，将在IRC 1033章节项下符合有关加州所得税对收益不认可规定

加州预扣税款免除仅适用于非个人

- 企业
- 合伙
- 有一定要求的有限责任公司（LLC）
- 税务豁免主体（教堂、慈善机构、学校等）
- 将死者作为主要居住地的房屋出售
- IRAs、养老金基金、保险公司
- 卖方将因加州所得税产生销售损失
- 同时或延迟交换，根据IRC第1031章
- 房产在无意中被转换，将在IRC 1033章节项下符合有关加州所得税对收益不认可规定

产权登记变更

房产易手时，当地政府机构要求提供所有权变更通知。在本地级别上，这可以是评估或收税的任何县办公室。报告房产所有权的变更情况使当地司法机关随着产权从卖方转移到买方，能够评估各房产的纳税义务。

报告文件各州不尽相同，但所有州都要求至少提供买卖双方的姓名、评估员的地块号或其它房产识别号、房产位置和纳税地址。还要求提供购买总价、销售条款和新业主的签名。报告文件和所有权变更证明文件一并记录在案。在加州，该文件被称为所有权初步变更（PCOR），帮助当地机构在Proposition 13项下，识别允许重新评估房产的情形。

若未根据州或当地法规提交文件，将由主管机构评估罚金或罚款。过户公证员将在客户完成文件的过程中为客户提供一般协助，确保该文件和其它所有权变更文件到达记录官办公室。

有些情形下所有权变更无需进行变更登记，包括对记录和变更状态的的更正，如归属变更。

转让税

转让税，通常被称为房产转让税，是当房产权益发生转让时由县记录员收取的税。它在登记时支付，以实际售价计算。按照州或县法律规定，根据售价收取$500或$ 1,000。尽管通常是由卖方支付该笔税，有些地区的传统惯例是买卖双方平分这笔费用。

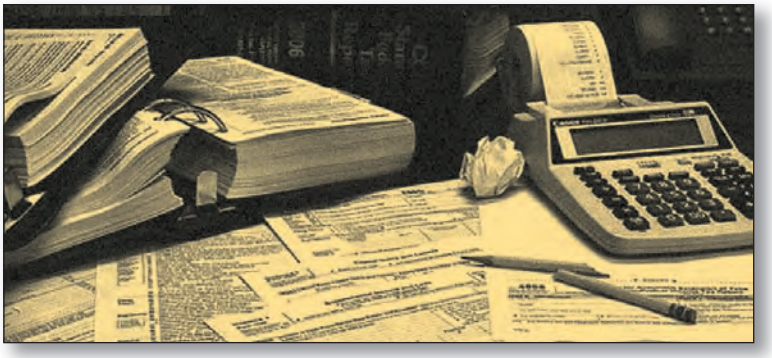
许多城市在他们的立法范围内征收一笔附加税。在某些县，这些税由县记录员和县转让税一起收取，但在其它地区是邮寄单独的支票给市府。您的过户公证员对纳税要求很熟悉，将协调适当税额的支付。

房产税

（请参阅下页的纳税日举例）

业主向各县的适当评估、收取或特许税务部门缴纳房产税。所有权变更或完成新建筑将导致房产评估值的变化，导致出具补充房产税帐单。房产税在预定日到期，若未付将违法。滞纳的税将被评估罚金。各州的年度“纳税日”各异。

除了标准的房产税，许多司法机构还包含特殊评估区，构成基础设施融资的一种方式。债券可售予基础设施融资，最后的房产主继续支付债券本金和利息。债券发行的面值和期限不同。其它特殊的城市或县区可出于各种目的加以评估，包括街灯和交通信号、街道维护、特定教育目的等。



房产税日期

重要房产税缴纳日期

1月1日
评估日（留置权日）

1月 从7月1日开始的财政年度内，尚未到期和未付的房产税从下午12：01开始转为留置权。此后，产权证据上必须显示下一个财政年度内房产税有留置权。

2月15日
退伍军人、残疾退伍军人以及业主及时申请免税的最后日期

2月 您必须在3月1日拥有并取得房产，才能获得免税资格。

7月1日
本财政年度起始日

7月

8月31日

8月 缴纳无担保的税免罚金的最后日期。

11月1日
第一期税款到期日

11月 （第一期税款 - 7月1日至12月31日）

12月1日
80%退伍军人或业主申报免税的最后日期

12月

12月10日
第一期税款从下午5点开始过期。

12月 课以到期税款10%罚金若12月10日正逢周末或假日，税款自下一个工作日下午5点开始过期。

1月1日
评估日（留置权日）

1月

2月1日
第二期税款到期日

2月 （第二期税款 - 1月1日至6月30日）

4月10日
第二期税款
至下午5点过期

4月 将课以10%罚金加10美元行政收费*。若4月10日正逢周末或假日，税款自下一个工作日下午5点开始过期。

6月30日
房产税构成拖欠

6月 若未在下午5点前支付一期或两期税款，将构成房产税的拖欠，从而产生额外费用和罚金。若6月30日正逢周末或假日，税款必须在前一个工作日支付。

提醒* 若5年未缴房产税，房产可被公开拍卖出售。

房产税是如何确定的

房产税由加州法律约束，由郡县收取。郡评税官首先必须评估您的房产价值，从而确定房产税的金额。一般来说，评估值是购买时的现金或市场价值。该值每年增值不超过2%，直至房屋售出或新建筑完工。审计官-主审官套用适用税率，它包括一般税、当地特别税、以及城市或地区直接评估。收税员根据审计官-主审官的计算准备房产税帐单，发放帐单并收税。

您能对税额提出异议吗？

您可向评税官申请，了解该办公室能否改变金额。此外，设立了上诉委员会解决税额争议。对定期评估的上诉可于7月2日和9月15日之间提出。对修正评估、免税转让（应做而未做的评估）或补充评估必须从修正/免除/补充税帐单邮寄之日起60天之内提出。

提出上诉的同时别忘了纳税

若您选择了上诉，仍需在适当期限内足额支付当期税款，否则将产生罚金。若您的上诉被接受，税款会予以返还。

您最近购置了房产吗？

尽管过户公证分摊税额并在买卖双方之间给予适当信用，实际税款不一定已经支付，您必须在过户公证服务结束时付清税款。

请仔细阅读您的过户公证资料和/或产权报告，从而确定在过户公证服务结束之前，旧业主是否已支付年度房产税任何一部分。

若有税未付，请致电收税员，要求提供帐单。在电话中提供从旧的房产税帐单中获取的评税员身份号（包含图册、页和地块号）；房屋地址；或法律描述。

州立法规定，即使您未收到帐单，收税员也无权豁免迟付罚金。

抵押帐户

若您是通过一个抵押帐户（包含在抵押付款内）来纳税的，您的贷款机构将收到您的年度纳税帐单，您将收到一个信息复印件。

重要提示

除了年度税款，您可能还需要支付补充房产税。补充房产税帐单仅发送给业主。请考虑将补充帐单副本发给贷款机构，尤其是通过抵押帐户来纳税的情况下。

*洛杉矶县

Chicago Title

请访问我们的网站
www.ChicagoTitle.com

欲了解更多信息或与我们的任何产品相关的具体保单内容，请联系当地Chicago Title代表。

?2012 Chicago Title.保留所有权利。
提供的信息都可被视为可靠信息，但不予以保证。

过户费用及各方承付规定

过户费是买卖双方作为过户公证交易的一部分所进行的支付。买卖双方对部分费可协商“各方承付内容”。以下是一些典型的过户费举例，各县或有不同。*

双方或其中一方支付

律师费、快递/交付费用、文件准备 - 完成交易所需的契约和其它法律文件
过户公证费 - 通常由买卖双方分摊
业主协会(HOA)到期和转让费
公证费 - 证明文件
记录费 - 县记录员录入法律文件
产权税
业主的产权保险费
贷款机构的产权保险费

买方的典型费用

评估 - 新贷款的一次性费用
信用报告 - 用于贷款申请
业主保险 - 买家为火灾/灾害保险而支付
贷款手续费 - 贷款机构收取的组织和处理手续费
PMI - 有些贷款机构要求私人抵押保险
预付利息 - 根据贷款发放时分摊

卖方的典型费用

房地产佣金
披露报告 - 自然灾害报告
房屋担保，现有产权负担
房产检查，害虫检查/纠正 - 白蚁报告
转让税 - 市/县转让税

*本列表仅是典型的过户成本的举例。

术语表

以下是您在过户交易中使用的常用术语。更完整的术语表，请访问 www6ChicagoTitle6com

可调整利率抵押 (ARM):利息率根据市场参数定期调节的抵押，以更密切符合当前利率。有时也被称为可协商利率抵押，可变利率抵押，或分级利率抵押。

摊销: 正常定期分期支付的债务本金的降低。

年利率 (APR): 反映抵押费用的年度利率。该利率高于声明的本票利率或宣传上的抵押利率，因为它考虑帐户点和其它信贷成本。APR使房屋买主可根据各贷款的年度成本比较不同类型的抵押。

抵押推定: 新的土地购买者在抵押的保障下支付现有本票的义务。

上限: 对可以在每次调整时或整个贷款期间变更可调利率抵押的利率量进行限制，保障消费者利益。

条款、契约和限制(CC. R3 s): 控制房产的使用、要求和限制的文件。

合理价值证明 (CRV): 由退伍军人管理局出具的显示房产当前市场价值的评估报告。

过户（也被称为“解决”）：房地产转让完成，产权由卖家转移给买家，或抵押留置权用以确保债务。

公寓: 在一个多单元项目中由各自拥有单元和共同拥有元素构成的房产开发的法定形式。

传统抵押:确保投资者贷款无政府承销的抵押，如贷款非FHA投保或VA担保的。

契约: 正确履行和交付时转移产权的书面文书。

折扣点: 贷款机构在发放贷款时的额外费用。点以贷款百分比计算，一个点即为百分之一。

保证金: 房产买方为了表明诚意而支付的定金。

地役权: 出于某一特别目的另一方使用业主拥有的全部或部分土地的非持有权利。

权益:平均市场价值和目前债务之间的差额，也被称为业主权益。业主在房产中拥有并高于房产义务的价值。

联邦住宅管理局贷款（FHA 贷款）：联邦住宅管理局担保的贷款，向所有合格的住宅购买者开放。

农场主家庭管理局贷款（FMHA贷款）：联邦政府担保的贷款，类似于FHA贷款，但常用于农村地区住宅。

联邦国民抵押协会 （FNMA）:也称为“房利美.”美国政府支持的处理二级市场第一次抵押购买行为的企业。

简单费用地契: 一个地块的绝对所有权。个人可在房产中拥有的最高级别的所有权，给予业主绝对所有权和支配权。

联名共有产权: 两个或多人平等且不可分割的房地产所有权。任何业主死亡后，生存者获得死者的房地产权益。

留置权: 因支付或某个债务或义务的满足而对某个房产的主张。

贷款与价值比：抵押贷款金额与房产评估值之间的关系，比百分比表示。

抵押：作为债务支付的保障，向债权人做出的有条件的房产保证。

负摊销：当您的月还款额不能支付贷款到期利息时发生。该笔未付利息将加至贷款的未付余额。负摊销的危险在于业主将欠超过原始贷款金额的款项。

个人资产:任何非房地产的资产，如现金、存款、电器、汽车、船舶等。

点（也称为“佣金或折扣”点）1点等于贷款金额的1%（如，$100,000抵押的2个点就是$2000）。

本金、利息、税和保险 (PITI)：也称为每月住宅费用。

私人抵押保险 (PMI):在这种情形下，若买方没有20%定金，贷款公司会允许一个更低的定金，—有时低至3%。但对于定金额更低的贷款，借款人通常被要求持有私人抵押保险。私人抵押保险通常要求支付一笔初期保费，可能还会根据贷款结构每月额外收费。

房产经纪®：取得全美房产经纪协会®在当地的房地产机构的有效会员资格的房地产经纪或合伙人。

地块细分：将土地勘测并划分为小块以便出售。

共有产权：由两人或多人对房产的不可分割所有权，没有生存者权利 - 权益不必均等。

信托帐户:与经纪人自己的帐户完全分离的一个单独和分开的帐户，法律上要求经纪人将从客户那里收来的资金全部存入。

受托人:在信托契约中有有限权利的中立第三方。贷款足额付清后，房产再次由受托人转回合法授予土地的人或人们。如果过期，房产将根据非法律性的取消赎回程序转让给公开拍卖中的最高出价者。

委托人:在信托契约中被转让房产的借款人、所有人和担保人。

退伍军人管理局贷款（VA贷款）：银行向退伍军人的房屋贷款，存款和贷款，或其它由退伍军人管理局担保的贷款机构，使退伍军人能够支付少量甚至不支付定金额即可购买住房。

担保：广义上来说，是卖方同意或承诺对因售出物的质量、条件或数量短少或缺陷而对购买者造成的目前或未来损失承担责任。严格来说，是转让或转移房地产或房产权益的契约、租赁合同或其它文书的条款，根据这些条款卖方对产权缺陷或权利负担承担责任。

Chicago Title
It's Your Choice!

全州产权和过户公证办公室

www.ChicagoTitle.com

欲了解更多信息或与我们的任何产权产品相关的具体保单内容，请联系当地Chicago Title代表。

© 2012 Chicago Title 01-2012