



CHICAGO TITLE

Multicultural Business Solutions

Strength | Expertise | Service

BUYER INFORMATION GUIDE IN CHINESE

买方信息指南



本指南中提供的信息仅用于提供信息并不是或可能不被视为法律建议。请咨询律师会着手进行任何具体的行动方案。Chicago Title 不承担任何责任的错误或遗漏。

托管周期



CHICAGO TITLE

Multicultural Business Solutions

Life of an Escrow

买家

共同接受 - 买家和卖家共同同意条款和定金。

贷款预先批准（如适用） - 申请新贷款和填写所有必填表格。

审核购买合同所要求的产权报告和任何物业披露或检查报告。

签署 - 签署贷款文件和满足购买合同、贷方说明和 / 或托管说明中包含的条件，以完成交易。

结束托管必要的保证金资金。

如果产权公司要求，请填写信息声明书 (Statement of Information)。

贷方

(如适用)

接受来自买家的新贷款申请和其他相关文件，然后开始资格流程。

发送贷款估计，披露贷款偿还条款和大约的成交费用。

安排和审核物业估价、信贷报告、就业核实、收入和资产核实、初步产权报告和其他相关信息。

提交全部计划给贷款担保人以获批准。当获得批准时，贷款条件和产权保险要求得到确定。

通知买家贷款批准、条件、锁定期满日期和在签署之前 3 天提供成交披露。

与托管负责人员存放新贷款文件和说明，供买家批准和签署。

审核及批准已签订的贷款计划，并与托管负责人员协调贷款资金。

托管负责人员

接收经完全签署的购买合同的副本。

安排对标的物业进行产权搜索和检查。

针对完成交易所需的所有文件和资金，根据原则的书面说明以受信人身份担任中立第三方。

审核托管过程中收到的文件：初步报告、结算、新贷款计划和其他相关文件。审核贷方说明中的条件。

托管负责人员根据购买合同的条款编制托管说明和需要的文件。

需要时，交付卖家的成交披露。

签署 - 向各方呈交文件、贷款计划、成交声明和其他相关文件，以供签署，并请求买家资金余额。

托管负责人员审核经签署的说明和文件，返还贷款计划和资金请求。

接收来自贷方的贷款资金。

向产权负责人员发放契约、信托契约和完成交易所需的所有其他经签署的文件。

编制最终成交声明、将资金支付给卖家、付清现存产权负担和其他债务，结束托管。然后交付适当的文件、为贷款提供资金以及向所有当事方（包括经纪人和 / 或贷方）分发所有剩余的文件。

房地产经纪人®

向托管负责人员提供经完全签署的购买合同副本，当中列明完整的物业地址，包括邮递区号和物业概况（如可用）。

所有修订、还盘及任何附录。

卖家

接受买家附有诚意保证金的购买报盘，以开始托管。

向托管负责人员提交信息，例如：结算、公共设施、租赁设备、业主协会、租赁协议等。

满足买卖协议中规定的任何剩余的条件。

签署托管说明、契约和完成交易所需的其他相关文件。

如果产权公司要求，请填写信息声明书。

产权负责人员

接收产权报告请求。

检查不动产的产权，并发出产权报告。

确定完成交易所需的要求和文件，并告知托管负责人员。

向所有当事方提交产权报告。

在收到契约、信托契约和其他经签署的文件后，产权负责人员将随同县记录员办公室记录经签署的文件。

准备发出产权保险单。

此信息由以下人员提供给您：

ALTA 私房屋主保险单

ALTA - All the Protection You Need



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

对您实行全方位保护

如您要为住房购买产权 / 伤亡保险，您应该选择覆盖面最广、最让人放心的保险单。购买产权保险也不例外。因此，私房屋主总是选择芝加哥产权保险公司的 ALTA 私房屋主保险单。该公司在产权保险行业处于领先地位，100 多年来一直保护着西北地区业主的产权。

芝加哥产权保险公司的私房屋主保险单向西北地区的业主提供最佳的理赔范围，使其利益受到最大程度的保护。私房屋主保险单针对 29 项与房屋产权相关的风险（包括在之前的标准产权保险单中从未涉及的风险）提供保护。芝加哥产权保险公司经济实力雄厚，重质量，守信誉，因此 ALTA 私房屋主保险单能够最大限度地保护您的产权。

您或许会问：购买房屋会面临多大风险呢？答案是：足以耗尽您的钱财，甚至损害您房屋的产权。

从历史角度来看，产权保险单只理赔保险单发布期间因产权缺陷造成的损失。ALTA 私房屋主保险单当然也会理赔这部分的损失，同时，它的理赔范围还扩展至影响产权的某些现存问题或未来事件。这些事件并非由业主造成，或者业主无法采取预防措施。

考虑以下三种场景：

- 未经建筑部门批准，前业主在您房屋背面增加了露天平台或封闭式廊道，或所进行的建设项目超出了许可范围。因为前业主的疏忽，您需要被迫拆除或修补其留下的结构。
- 前业主建造了一个横过您邻居房子的围栏。在产权保险单发布和您搬进新家之后，您才发现该围栏。您需要被迫拆除该围栏。
- 您搬进新家之后，税务局对前业主的未缴税款进行评估。您需要支付成千上万美元的不可预见税款。

ALTA私房屋主保险单的覆盖范围包括但不限于以下内容。
要了解更多信息，请咨询产权官员或业务代表。

- 投保后的保护。
- 扩展的使用范围。
- 违反限制性契约和条款。
- 违反建筑许可。*
- 违反分部法规。*
- 违反分区法规。
- 补充税收。
- 投保额自动增加。
- 契约覆盖。
- 房地产规划。

* 受保险单免赔额和最大义务的制约。

在以上三种情况下，任何保险公司发布的 ALTA 标准产权保险单都不会涵盖您的诉求。然而，ALTA 私房屋主保险单会在这三种情况下为您提供保护。尽管任何保险单都无法预见所有紧急状况或可能事件，ALTA 私房屋主保险单将提供最优化的理赔范围。

额外价值

自动增加投保额

ALTA 私房屋主保险单每年自动增加 10% 的投保额，5 年内将达到原始担保极限的 150%。增加是自动进行的，与通货膨胀指数不捆绑。

连续的理赔范围

ALTA 私房屋主保险单将无定期地向投保人提供保险，即使投保人不再拥有该房产。业主死亡后的房产继承人，或离婚后的房产拥有人，都会受到该保险单的保护。

房产规划

本新型保险单最大的益处与房产规划相关。之前，如您在买房前购买了保险单，随后因房产规划之目的对产权进行了托付，则您的产权可能不再受到保护。ALTA 私房屋主保险单就不存在该问题。

和您的产权官员或业务代表谈一谈 ALTA 私房屋主保险单，您会发现，和其他保险单相比，芝加哥产权保险公司提供的 ALTA 私房屋主保险单价值含量最高。

超级理赔范围与芝加哥产权保险公司经济实力雄厚、重质量、守信誉的优势相结合。

为什么还去选择其他保险公司呢？

ALTA 业主保单



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

ALTA Homeowner's Policy Comparison Chart

《业主保单》为您的客户提供扩大承保范围的产权保险。由于《业主保单》为买家提供直接的额外保险，您作为经纪人的风险也会随之降低。

下文所列的“承保风险”受到实际保单中所含的除外条款、条件和例外情况的限制。如果在承保过程中发现某个承保范围存在缺陷，公司可以拒绝提供某项特定承保或限制承保范围。

本材料中规定的“承保风险”包含在针对一至四个家庭住宅的《ALTA 业主产权保险的保单》中(10/17/98)。附《业主批单》的《业主标准保单》和《业主扩大承保范围保单》中包含的特定承保范围可能在范围上有所扩大或缩小。如需了解具体的对比信息，请索取实际保单。

| 承保风险： | 附《业主批单》的《业主标准保单》 | 业主扩大保单 | 业主标准保单 |
|---|------------------|--------|--------|
| 1 他人拥有您的产权权益。 | x | x | x |
| 2 他人因租赁、合同或期权而拥有会影响您的产权的权利。 | x | x | x |
| 3 他人因伪造或假冒而声称拥有会影响您产权的权利。 | x | x | x |
| 4 他人对土地拥有地役权。 | x | x | x |
| 5 他人拥有限制您使用土地的权利。 | x | x | x |
| 6 您的产权具有瑕疵。 | x | x | x |
| 7 上述第1至6项的任何“承保风险”发生在保单日期后。 | | | x |
| 8 他人因保单日期前提供的劳力和材料而对您的产权拥有留置权，包括抵押、判决留置权、州或联邦税收留置权或特别征税、业主或公寓协会的收费，或保单日期前后设置的留置权。 | x | x | x |
| 9 他人对您的产权设置了权利负担。 | x | x | x |
| 10 他人因欺诈、胁迫、无资格或无行为能力而声称拥有会影响您产权的权利。 | x | x | x |
| 11 您没有根据法定权利产生的在土地上通行的车辆及行人通行权。 | | | x |
| 12 您被迫纠正或消除对任何涉及土地的契约、条件或限制的现有违反行为，即使该类契约、条件或限制已在附录B中被排除。 | | | x |
| 13 您的产权由于在您获得产权之前出现违反任何契约、条件或限制的行为而丢失或被夺取，即使该类契约、条件或限制已在附录B中被排除。 | | | x |
| 14 由于现有违反涉及土地的地块分割法律或法规的行为：(a) 您无法获得建筑许可；(b) 您必须纠正或消除违规行为；(c) 他人拥有法定权利并确实拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。此承保风险的保险金额取决于免赔额（2500美元）和最大赔付额（10000美元）。 | | | x |

| 承保风险： | 附《业主批单》的《业主标准保单》 | 业主扩大保单 | 业主标准保单 |
|--|------------------|--------|--------|
| 15 您因未获得适当政府部门的建筑许可而被迫拆除或修缮您现有的建筑物，或其任何部分（围墙或栅栏除外）。此承保风险的保险金额取决于免赔额（5000 美元）和最大赔付额（25000 美元）。 | | | X |
| 16 您因违反现行规划法律或法规而被迫拆除或修缮您现有的建筑物 或其任何部分。如果您必须对现有建筑物的任何部分进行修缮，则此承保风险的保险金额取决于免赔额（5000 美元）和最大赔付额（25000 美元）。 | | | X |
| 17 您因使用土地建造单一家庭住宅违反了现行的规划法律或法规而无法使用该土地。 | | | X |
| 18 您因现有的建筑物侵占了邻居的土地而被迫拆除该建筑物。如果侵占的建筑物属于围墙或栅栏，则此承保风险的保险金额取决于免赔额（2500 美元）和最大赔付额（5000 美元）。 | | X | X |
| 19 由于您邻居的现有建筑物侵占了土地，而使得他人拥有法定权利并确实拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。 | | X | X |
| 20 您被迫拆除侵占地役权或建筑收进线的现有建筑物，即使该地役权或建筑收进线在附录B 中被排除。 | | X | X |
| 21 您的现有建筑物因行使维护或使用涉及土地的任何地役权的权利而遭到损坏，即使该地役权在附录B 中被排除。 | | X | X |
| 22 由于未来行使某项在土地表面进行矿产、水源或任何其他物质的提炼或开采的权利，而使得您的现有建筑物改良（或在保单日期之后对其进行的替换修缮），包括草地、灌木林或树木遭到损坏，即使该等权利在土地描述中被排除或予以保留，或在附录B 中被排除。 | | | X |
| 23 他人试图执行基于种族、肤色、宗教、性别、残障、家庭状况或民族血统的歧视性契约、条件或限制，声称会影响您的产权。 | | | X |
| 24 由于建筑物或在保单日期之前发生的所有权或使用权变更而引起税务机关针对该土地征收前所未有的附加税。 | | | X |
| 25 您的邻居在保单日期之后修建的任何建筑物（围墙或栅栏除外）侵占了土地。 | | | X |
| 26 您的产权不能交易，导致他人拒绝履行购买、租赁土地或为此申请抵押贷款的合同。 | X | X | X |
| 27 由于未正确签署、盖章、确认、交付或记录而导致您的产权相关文件无效。 | X | X | X |
| 28 附录A 中所列的附地址的住宅在保单出具日并非位于土地上。 | | | X |
| 29 保单随附的地图（如有）未指示符合公共记录的正确土地位置。 | | | X |

如上所示的覆盖的风险可能受到排除条款、条件和实际政策窗体中包含的例外情况。如果特定的覆盖范围中的缺陷被发现承保业务覆盖范围的过程中，公司可拒绝提供具体的覆盖，或限制范围。

*《业主扩大承保范围保单》不包含免赔额和最大赔付额。

常见产权拥有法

Common Ways of Holding Title



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

| | 个人产权 | 联权共有 | 夫妻共有财产 | 分权共有 | 合伙企业/有限责任公司 |
|-------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 当事人 | 单个购房者 | 多人 | 已婚人士或已登记的家庭伴侣 | 多人 | 相关或无关的各方 |
| 分割 | 个人持有房产的拥有权益 | 拥有权权益必须相等 | 拥有权权益相等 | 拥有权可分割为任意数量的权益，可以相等也可不相等 | 合伙企业/有限责任公司 |
| 产权转让 | 拥有者拥有使用和处置房产的独占权 | 所有的拥有者都必须同意房产的使用和处置 | 拥有者双方都必须同意房产的使用和处置，不可单独出售权益 | 单个共同拥有者无需其他人同意即可使用或处置个人权益 | 合伙企业/有限责任公司设置房产使用和处置的限定因素 |
| 死亡 | 通过验讫的遗嘱将房产转让给继承人或受遗赠者 | 无需查看验讫的遗嘱即可将房产转让给生者 | 通过验讫的遗嘱将一半的权益由生者保留，另一半转让给继承人或受遗赠者 | 通过验讫的遗嘱将个人权益转让给继承人或受遗赠者 | 将个人权益转让给将成为合作伙伴/成员的继承人或受遗赠者 |

请记住，拥有者持有产权的方式可以有很多种。请立即致电产权工作人员以讨论对于您的情况最好的选择。

此信息为您提供:

©版权所有 2014 Chicago Title Company.

普通契约

华盛顿州



CHICAGO TITLE

Multicultural Business Solutions

Common Deeds in the State of Washington

买卖契约

华盛顿州买卖契约指明了不动产权，并含有以下担保：卖方是不动产权的所有者，已免除让与人给房产造成的产权负担（租赁权和服务除外），抵制对那些由/通过让与人、让与人子嗣或委托人所造成的缺陷或产权负则。除非明确规定，否则非法定形式的买卖契约不包含担保。

代赎契约

代赎契约指的是业主/借款人向贷款人执行的契约，表明该房产可代替贷款人抵押或信托契约的止赎权。让与人自愿立契转让受贷款制约的房产，从而免于承担该贷款之下的经济义务。

履行契约

符合房地产合同条款并予以履行的契约。

个人代表契约

根据法定程序的决议，对逝者房产进行分配的契约。

放弃索偿契约

法定形式的华盛顿州放弃索偿契约，指明了让与人对受让人的权利和利益，不含权利担保。除非契约中有明确表述，否则不能表明让与人签订放弃索偿契约之后可能获得的房产权利。

州长契约

根据被称为“州长交易”的法定止赎程序，指明房地产权的契约。

特别担保契约

根据特别担保契约，让与人保证并承诺：只针对源于让与人所有权的索赔或缺陷开展产权维护工作。

法定担保契约

法定担保契约是一种将房地产权益从一人转移至另一人的法律文件，包含从让与人到受让人的特定约定。通过担保协议，让与人向受让人承诺：(1) 让与人是房产的所有者，有权转让房产。(2) 不存在针对该房产的产权负担。(3) 不存在对房产有更多诉求之人对受让人权利的干扰。(4) 捍卫关于产权的特定诉求。

受托人契约

遵照信托契约的非司法性止赎程序，由受托人发布的契约。

本文中的信息，不能作为法律建议使用。在开始具体行动前，请与律师协商。芝加哥产权保险公司没有以任何明示或暗示的方式，确保信息的正确性，也不对信息的错误或疏漏负责。

www.chinese.ctic.com

©2014 Chicago Title Company. All Rights Reserved.

审核产权时的注意事项

Title Red Flags



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions



审查产权报告的 “日程表A”问题

保险单类型

根据购销合同，确保基于日程表 A 的业主保险单为正确的保险单形式。

保险单可分为：业主标准型、私房屋主型、业主扩展型。

拥有权

确保交托人姓名与卖方姓名一致。

如卖方离世，但产权保险公司尚未交托逝者房产，则可以寻求被搁置的遗嘱的办法来进行诉讼，这当然只是作为产权执行的例外情形。如果没有遗嘱认证，请联系产权保险公司了解要求。

法定描述

确保法定描述与产权报告地图和购销合同相吻合。

备注只用于提供信息。不涉及产权问题。
例外情况可予以考虑。例外指的是不包含在理赔范围内的内容。

审查产权报告的 “日程表B”问题

房地产经纪人、卖方和买方应审查地役权、协议及限制条款。

- *是否有买方无法接受的项目？*
- *产权是否满足买方的预期使用要求？*

确保金融例外的情况具备正当性。

是否存在可疑判断或身份存疑留置权？

本段是否包含“身份问题”的字词？

具有 Baker、Smith 之类常用名字的个体，经常会作出与名字相关的某些脱离实际的判断。

是否有调查笔录作为产权的注释或例外情况？应将调查过程中发现的侵权问题记录在案。产权保险公司可能会要求根据投保类型展开调查。

是否需要删除关于监察的段落？

产权保险公司可能会要求，基于例外情况中的信息开展监察。

有关托管终止的小贴士

Tips to a Smooth Closing



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

由芝加哥产权保险公司托管部门提供

- 确保购销合同上写明各方的名字、婚姻状态、地址、电话号码等。作为托管部门的主要信息来源，应确保购销合同符合法律规定。
- 是否需要委托书？如果需要，应确保客户获得委托书原件或者对委托书进行归档。托管或产权部门应尽快审查委托书，确保形式、日期、公证人等信息正确无误。
- 买方或卖方是否为非本州公民？让托管终止人尽快了解这一情况，以确保有充足的时间提交文件。
- 买方或卖方是否为非本国公民？如果为非本国公民，客户应将文件在美国使领馆或大使馆公证。
- 如果存在与产权相关的离婚、死亡或托管事件，需要向我方提供离婚判决书、死亡证明或托管协议的副本（不一定通过政府机构备案材料获得）。
- 供销合同是否涉及某些设施？是否存在附件？确保托管终止人获得需要付款的设施列表。
- 如果是共有房产，请向托管部门提供房主协会的名称和地址
- 买方或卖方是否有特殊要求？托管部门的官员能在日程表、物理限制或其他方面给予您帮助。
- 买方是否获得买方担保？如果是，应让托管终止人知道订购者和支付者的身份。
- 您是否指明芝加哥产权保险公司负责财产与托管问题？

我方要求获得产权认证初步报告的副本并进行审查。

您的预约

Your Appointment



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

以下是您预约签署代书文件前需准备的一系列材料.....



身份证明

以下是您在签署代书过程中可能需用到的一些可接受的身份证明文件，包括：

- 有效的驾驶执照
- 护照
- 华盛顿州机动车辆管理部门身份证明

在签署代书时，必须出示其中一项身份证明，以便对签名进行公证。

火灾及灾难保险

当您准备购买独户式独立住宅（某些情况下为连栋房屋），请确保您贷款获得审批前已订购保险。接下来，致电您的出借人，告知您的保险公司名称和电话号码，以便他们确定保单符合他们的要求。您必须在出借人将钱汇至我们公司前已购买了保险。若您没有保险公司，您的房地产经纪人会为您提供一些建议。

为完成代书进行存款

为避免完成代书延期，请按照代书持有人所需的金额，向代书处存入一张银行支票。若您要将现金电汇至代书处，我们为您提供电汇须知。

出借人的要求

请您前往我们公司签署代书文件之前，确保您已符合出借人的要求。

产权归属

请决定是否要持有您新家的产权。在做此决定之前，您可能希望咨询律师、会计师或其他合格的专业人士。

了解 FIRPTA 外国人投资房地产税法案



CHICAGO TITLE
Multicultural Business Solutions

自2016年2月16日起，由于“不动产税法外国投资法”（FIRPTA）的最近变更，预扣代理（买方）需要开始阻止外国人出售房产的更多收益。

这些变化是奥巴马总统于2015年12月18日签署为法律的年终税收延期立法的一部分。（参考：立法是HRR 2029，现在称为公法114-113）

FIRPTA是1981年通过的一项税法，要求外国人根据销售美国房地产所获得的收益支付美国所得税。该责任是买方（而不是结算代理）扣除和扣除销售价格的一部分，并报告出售给美国国税局。如果买方使用IRS 8288-B表格获得外国国民所欠税款的具体金额，那么买方可以扣除低于法定金额。在大多数情况下，结算代理是实际将资金汇入IRS的一方，但买方承担法律责任。此外，在全额缴纳税款之前，政府可以获得不动产的担保权益。

在变化之下，外国人的销售预扣税率将增加到总销售价格的15%（从目前的10%）。这些更改不会影响当前的FIRPTA例外情况，包括在某些交易中出售30万美元以下用于出售主要住宅的例外情况。此外，目前10%预扣金额仍适用于销售价格低于100万美元的主要住宅销售。

如果没有10个例外从预扣税适用，公式如下：

- 如果实现的金额（一般为销售价格）为\$300,000或更少，并且该物业将被买方用作主要居住地，预扣税率为0%
- 如果出售价格为30万美元或更少，且该物业不用作主要居住地，预扣税率为销售价格的15%
- 如果销售价格高于\$ 300,000，没有结束\$ 1亿，而买方打算用财产作为自己主要居所的预提税率为销售价格的10%
- 如果售价大于30万美元，而不是超过100万美元，而买方不打算将该物业作为主要居所，预扣税率为销售价格的15%
- 如果实现的金额超过100万美元，则预扣税率为整个金额的15%，而不管买方的使用

美国国税局条例规定了应缴的潜在所得税，金额为外国实体房地产买家所付买价的 15%。该房地产成为美国国税局的抵押品，确保他们可收到应付 给他们的税款. 如果买方未能适当遵守FIRPTA，则可能需要支付任何额外的预扣税，罚金和利息。

附加信息、其他免税额、表单和出版物可在 www.irs.gov 找到，请在搜索框中输入“FIRPTA”。