



加州CHICAGO TITLE

# 产权和过户公证

买家和卖家指南



# 欢迎!

---

恭喜!

我们希望成为首个欢迎您加入 Chicago Title 大家庭之人，并借此机会感谢您选择全国最值得信赖的产权与过户公证服务公司。Chicago Title 致力于在房产买卖过程最专业的部分之一中，顺畅地向您提供指导，为您提供良好体验。

我们明白，对于大多数个人和家庭来说，买卖房产是其人生中最重要决定之一。确信自己与行业内拥有丰富学问和专业知识的团队合作，您应该感到轻松无虞。如对以下材料有任何疑问或疑虑，请随时与我们联系。为您服务是我们的荣幸。

再次感谢您选择 Chicago Title。很高兴，您能选择我们。

# 目录



02-03

产权保险及其重要性

---

02-03

初期报告中需要注意的 4 大关键事项

---

05

额外产权审查

---

06-07

贷款机构保单与业主保单

---

08-09

过户公证流程与过户流程

---

10-11

常见产权持有方式

---

12-13

了解结算清单

---

14-15

信息声明与 StartInHere® 数字公开资料包

---

16-17

费用:各方承付规定

---

18-19

注意事项:电汇诈骗警报

---

20-21

顺利过户之重要提示

---

22-23

地址变更检查清单与搬家检查清单

---

24-25

在线资源与您的交易详情



# 什么是产权保险？

产权保险为房屋所有权提供基本必要的保障。由于购房通常是大多数人一生中最大的一项金融投资，因此，充分保护这项投资的重要性也就不言而喻。与您可能已熟知的诸多其他保险产品一样，产权保险旨在最大限度地降低您的投资风险。

## 产权保险与传统保险的不同之处如下：

- 产权保险保护投保人，使其免受过去事件在未来造成的损失。
- 保费在签发时一次性支付。
- 只要业主及其继承人对房产仍享有权益，业主的保单即保持有效。当抵押贷款全部清偿后，贷款机构保单即告失效。

## 产权保险主要承保两大类风险：

- 在产权审查过程中无法发现的隐患（伪造、欺诈、冒名顶替、设保人或抵押人能力不足、继承人不明等）。
- 人为错误 — 随着时间的推移，人们会在文件记录方面出现错误，从而影响房产权，这是一个不争的事实，但是在产权保险的保护下，您可以免受此类瑕疵导致的问题影响。

产权公司的作用是检索和检查公共记录。在初步检索期间揭露的事实将用于确定以下事项：

- 出售房产之人事实上是否为该房产的合法所有人。
- 被出售的“房产”或持有的所有权程度目前确实归属于卖家。
- 是否存在尚未清偿的留置权，如存在，则均必须予以清偿，然后才能转让“无瑕疵产权”。
- 可能会限制所有权的现有限制、地役权、通行权或所授予的其他非所有人的其他权利。
- 房产税和其他公共或个人税费的状态。

*Chicago Title* 保护业主  
对房产所享有的权益  
并保障其投资安全，  
让业务安心无虞。

此类事实将呈现在初期报告中。如果是贷款机构保单，则该报告将在过户公证完成前签发给抵押贷款机构，如果是业主保单，则该报告将在过户公证完成前签发给买家。



## 产权保险的重要性

产权保险的核心目的是为您（即投保人）提供保护，使您避免因质疑您作为合法产权持有人所享有的权益而被提起诉讼。通过在签发时采取措施将风险降至最低，您将获得保护，以免失去产权。Chicago Title 让您安心无忧，因为您知道自己进行的房屋投资为安全投资。如对承保范围有任何疑问，请联系您当地的 Chicago Title 办事处。

### 如果产权检索未发现现有瑕疵，该怎么办？

这种情况通常被称为“隐性风险”，并且会不时出现。这类未被发现的瑕疵可能会在您购房很久之后才出现。为您提供保护，使您免受因检索公共记录时无法发现的房地产请求权而产生的损失，这是产权保险所带来的一项重要好处。您已购买且获得房契的房屋的所有权可能会因伪造、由于类似名称而产生的混淆、记录出错等，而遭受严重威胁或发生完全损失。

---

产权保险  
降低丧失产权的风险，  
让您安心投资。

---

### 产权保险保单如何保护您，使您免受所有此类危险？

如果发生对您的投保产权提出的索赔，Chicago Title 保险公司会通过以下方式为您提供保护：

1. 如有需要，根据您的保单条款在法庭上针对您的产权提供辩护。
2. 如证实有效，则承担解决索赔的费用，以便根据您的保单条款保护您的产权。



# 3 大关键事项

## 初期报告中需要注意的关键事项

1

### 留置权

房产是否有留置权? 可能启动的留置权类型包括未就记录在案的判决支付费用、逾期未付子女抚养费、未付业主委员会会费或未付房产税。

2

### 限制

报告中是否有会对您(买家)拟使用房产之方式产生影响的地役权、契约或其他限制?

3

### 最新版初期报告

初期报告是否为最新版? 如果报告是几周前出具的, 请联系我们查看是否已发布更改或补充报告。

# 额外产权审查

---

- ✓ 确认交易的保单类型准确无误。
- ✓ 确认卖家姓名与初期报告以及买卖协议中的卖家姓名一致。
- ✓ 审查该房产的地役权、契约、和记录在案的限制。
- ✓ 及时在您的报告中注明“3大注意事项”。询问需要采取的适当行动，以确保及时过户。
- ✓ 在您的报告上记下问题。在过户前，确认已消除或了解其影响。



# 贷款机构产权保单 与 业主产权保单

买家在购买房产时会遇到两种类型的产权保险。一种是业主保单，另一种是贷款机构产权保单。了解每种保单提供的保护，对于在达成交易时做出的决定至关重要。

## 贷款机构产权保单

在发放贷款时，大多数贷款机构要求购买贷款机构产权保单。贷款机构产权保单通常以贷款金额为基础。如果出现产权问题，此保单仅保护贷款机构对该房产所享有的权益。此保单不为买家提供保护。保单金额会随着偿还贷款而减少，并最终在贷款偿清时消减为零。

## 业主产权保单

业主保单通常按房地产购买金额签发。此保单在过户时一次性缴费购买，并且只要业主对该房产仍享有权益，此保单即持续有效。如果出现所承保的产权问题，只有业主保单才能为买家提供保护。

产权保险至关重要，可以有效保护您所做的最重要投资：

**您的房屋投资！**

在因质疑房产业主作为被保业主所享有的产权而提起的诉讼中，您的产权保险保单将根据您的保单条款，支付为其进行辩护的费用。如证实有效，此保单将解决产权问题或解决因解决索赔而产生的费用，以保护您的产权并维护您对自有房产的拥有权。

除了公共记录显示的事项外，还可能存在其他无法在检索中披露的产权问题。仅列举几个示例：

- 契约中的错误或遗漏
- 假冒房产的真正业主
- 伪造契约、责任解除书或遗嘱
- 根据无效或过期的委托书签订的文书
- 继承人未公开或失踪
- 法律文件记录错误
- 心智不健全者对遗嘱或契约的误解
- 判决
- 装修工人留置权
- 未成年人签署的契约
- 据称单身但实际已婚之人签署的契约
- 卖家的欺诈行为
- 因未付遗产税、继承税、所得税或赠与税而产生的留置权
- 未披露的地役权

业主保单可为您提供保证，如果在购买房屋后出现所承保的产权问题，您的产权保险公司将在资金方面为您提供支持，必要时还可进行法律辩护。如需了解更多关于产权保险的信息，请直接与我们联系，我们具备渊博专业知识的团队为您服务，值得您信赖。



## 保险类型

请访问我们的网站 [www.ctic.com](http://www.ctic.com)，  
获取完整图表，了解以下三种保单  
承保范围的详细比较情况：

### 1. 业主产权保单：

业主保单仅适用于独栋住宅到四联式住宅的房屋。保单必须由“自然人”（而非法人团体或有限责任公司等实体）持有。除了标准保单中提供的保护外，业主保单的承保范围超出了签发日确定的承保范围。

示例如下：

- 您因使用土地建造单一家庭住宅而违反现行的分区规划法律法规，而无法使用土地。
- 您被迫拆除侵占地役权或建筑收进线的现有建筑物，即使您的产权保单中并未涵盖该地役权或建筑收进线。
- 您不具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。

### 2. ALTA 标准业主保单：

业主标准保单将针对检索公共记录时可能会发现的问题，为买家提供承保。

示例如下：

- 您的产权所依据的凭证未在公共记录中进行适当地备案、记录或编制索引。
- 他人有权限制您使用土地。
- 他人因伪造或假冒而声称有权影响您的产权。
- 他人对您的产权享有某种权益。

### 3. ALTA 扩大承保范围业主保单：

扩大承保范围业主保单提供承保范围更广的产权保险，因为此保单不仅对公共记录事项提供承保，还可就房产实际检查或调查结果中揭露的问题进行承保。此保单通常适用于高价值住宅房产、大面积空置土地和商用房产。

保单承保范围示例包括：

- 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。
- 他人因邻居的现有建筑结构侵占土地而合法有权并确实拒绝履行购买、租赁该土地或为此申请抵押贷款的合同。

# 过户公证和 过户流程

过户公证是当事方之间的一种财务安排,在交易最终完成之前,委托中立第三方保管资金、文件和资产。过户公证公司必须遵守各方共同约定的书面指示。过户公证公司将作为中间人与买家、卖家和贷款机构进行协调,以确保按照各方签署的指示在各方之间转移产权和资金。

## 过户费包括哪些费用?

过户费包括但不限于产权保费、税费、公证费、贷款费、过户公证费和登记费。

## 如何开设过户公证账户?

有时,您的房地产经纪人会为交易开设过户公证账户,但任何当事方均可开设该账户。如需开设过户公证账户,当事方通常需向过户公证公司提交保证金支票和买卖协议。

## 由谁设定过户日期?

买卖双方必须就过户日期达成一致,但任一方均可做出选择。

## 如何选择过户公证公司?

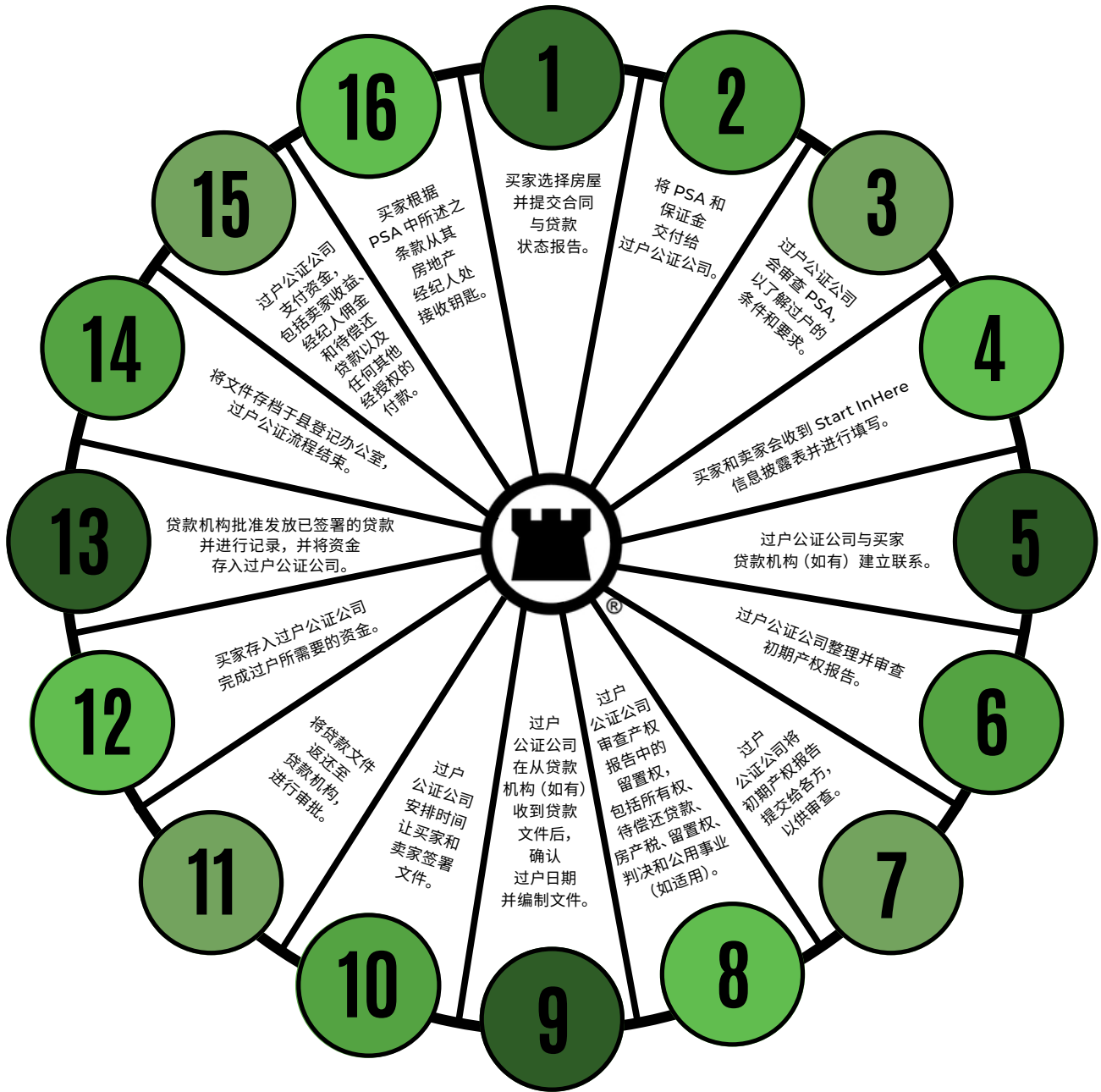
交易任一方均可决定由哪家过户公证公司完成交易,但通常会在 PSA 中对此作出约定。





# 过户公证流程

过户公证经纪人的作用是，作为中立第三方履行房地产买卖协议 (PSA) 的条款，并加速使所有权从卖家成功转让给买家。以下是对该流程的大致分步说明。



# 加州

## 常见产权持有方式

加利福尼亚州的房地产产权可由个人以独有或共有形式持有。当产权由两人或多人持有时，即表示房地产共有。在各种类型的所有权中，有数种不同的产权持有方式。以下简要概述中提及了加州土地产权协会提供的最常见的各类示例。

### 独有产权

独有产权是指由能够获得产权的某一个人或其他实体持有所有权。独有产权的常见归属示例有：

- 1. 单身男女、未婚男女、寡妇或鳏夫：**  
未合法结婚或未建立同居伴侣关系的男性或女性。例如：Bruce Buyer，单身男性。
- 2. 作为其独有财产（所有者）的已婚男女：**  
希望仅以其名义获得产权的已婚男女。为产权提供保险的产权公司会要求获得产权的已婚男女的配偶明确拒绝或放弃其对房产享有的权利、产权和权益。这可确定，夫妻/伴侣双方均希望将房产权授予其中一方，作为其独有财产。相同的规则同样适用于同性已婚伴侣。例如：Bruce Buyer，已婚男性，作为其独有财产（所有者）。
- 3. 作为其独有财产（所有者）的同居伴侣：**  
希望仅以其名义获得产权的同居伴侣。为产权提供保险的产权公司会要求获得产权一方的同居伴侣明确拒绝或放弃其对房产享有的权利、产权和权益。这可确定，同居伴侣双方均希望将房产权授予其中一方，作为其独有财产。例如：Bruce Buyer，已登记的同居伴侣，作为其独有财产（所有者）。

### 共有产权

两人或多人持有财产的产权归属形式，如下：

- 1. 共有财产：**  
已婚人士或同居伴侣共同享有财产的产权归属形式。共有财产有别于独有财产，独有财产是在婚前或建立同居伴侣关系之前通过单独赠与或遗赠所获得的财产、合法分居后获得的财产、或以书面形式约定由配偶或同居伴侣一方所拥有的财产。

在加州，转让给已婚人士或同居伴侣一方的房地产被认定为共有财产，除非另有说明（即：通过赠与、遗赠或协议作为独有财产所获得的财产）。由于（双方）对所有该等财产享有同等所有权，因此双方均须签署转让财产或将其用作贷款担保所需要的所有协议和文件。每位所有人均有权以遗嘱方式处置其拥有的一半共有财产。例如：Bruce Buyer 和 Barbara Buyer，夫妻关系，作为共有财产（所有者），或者 Sally Smith 和 Jane Smith，已登记的同居伴侣，作为共有财产（所有者）。另一个同性伴侣示例：Sally Smith 和 Jane Smith，两人已结婚，作为共有财产（所有者）。

## 2. 存在生存者财产权的共有财产：

夫妻或同居伴侣共同所有财产的产权归属形式。该种产权持有形式具有共有财产的诸多特征，但增加了与以联合共有形式持有产权相类似的生存者财产权优势。以此种方式持有产权可能会带来税收优惠。其中一位所有人去世后，逝者权益终止，而健在所有人享有相应财产的所有权益。例如：Bruce Buyer 和 Barbara Buyer，夫妻关系，作为具有生存者财产权的共有财产（的所有者），或者 John Buyer 和 Bill Buyer，配偶关系，作为具有生存者财产权的共有财产（的所有者）。另一个同性伴侣示例：Sally Smith 和 Jane Smith，已登记为同居伴侣，作为具有生存者财产权的共有财产（的所有者）。

## 3. 联合共有：

两人或多人持有财产的产权归属形式，他们可能是/不是已婚或同居伴侣，享有同等权益，但受健在联合共有人的生存者财产权约束。该等产权必须在同一时间通过同一转让获得，并且相关文件必须明确声明创建联合共有财产的意图。其中一位联合共有人去世后，财产所有权根据法律自动转让给健在联合共有人。因此，联合共有财产不受遗嘱处理的约束。例如：Bruce Buyer（已婚男子）和 George Buyer（单身男子），作为联合共有人。

*注：如果已婚人士持有其配偶未持有的联合共有财产，则为产权提供保险的产权公司可能会要求获得产权的已婚男女的配偶明确同意该联合共有形式。相同规则同样适用于同性已婚伴侣和同居伴侣。*

## 4. 分权共有：

任意两人或多人以共有、按比例划分权益的方式持有财产的产权归属形式。这些按比例划分的权益可能在数量或持有时间方面并不相等，并且可能出现于不同时间。每位分权共有人均拥有财产的一部分，有权通过该财产获得相应份额的收入，并且必须承担同等份额的费用。每位共有人均可将其所属财产份额出售、租赁或通过遗嘱遗赠给其继承人。例如：Bruce Buyer（单身男子），作为共有权益 3/4 份额的持有人，以及 Penny Purchaser（单身女子），作为共有权益 1/4 份额的持有人。

## 其他产权归属方式包括：

两人或多人持有财产的产权归属形式，如下：

### 1. 法人团体\*：

法人团体系指根据州法成立的法律实体，由一名或多名股东组成，但根据法律被视为独立于该等股东存在并具有独立人格。

### 2. 合伙企业\*：

合伙企业系指由两人或多人建立的企业，合伙人可根据《美国统一合伙法》(Uniform Partnership Act) 的规定，作为共同所有人以营利为目的开展业务。合伙企业可以以合伙企业的名义持有房产产权。

### 3. 信托受托人\*：

信托是一种安排方式，财产的法定产权由让与人转让给一位被称为“受托人”之人，该人以

信托协议中载明的人员为受益人（称为受益人）持有并管理该产权。通常情况下，信托机构并非是可以以其自身名义持有产权的实体。相反，产权通常属于信托受托人。例如：Bruce Buyer 是 Buyer Family Trust 的受托人。

### 4. 有限责任公司 (LLC)\*：

这种所有权形式是一种法律实体，类似于法人团体和合伙企业。经营协议将决定有限责任公司的运作方式和缴税方式。与法人团体一样，其存在独立于其所有人。

\*在法人团体、合伙企业、有限责任公司或信托所有权的情况下 — 所需要的文件可包括公司章程和细则、合伙协议、有限责任公司经营协议和信托协议和/或证明。

**本文件仅提供一般信息。对于具体问题或如需财务、税务或财产规划指导，建议您联系律师或注册会计师。**



## 了解结算清单

根据买卖协议的条款以及贷款机构的指示（当融资可用时），过户公证员将为买卖双方结平交易过程中所产生的借项和贷项。双方均将收到结算清单，以供审查并确认各自在交易过程中产生的所有借项和贷项。当涉及来自贷款机构的融资时，除了结算清单外，根据消费者金融保护局 (CFPB) 的要求，买卖双方还会收到过户披露表。

### 过户披露表

对于买家来说，过户披露表是您的贷款机构于您完成交易（签署贷款文件）之前至少提前三天向您提供的表格。其中概述了您的抵押贷款的最终条款和费用以及购买房产的费用。对于卖家来说，过户披露表是您的过户公证员向您提供的表格，其中概述了销售的最终费用。对于买卖双方来说，这是您将收到的最重要文件之一，因此，请务必花时间审查细节内容。

### 净收益

净收益是指卖家因出售房产而获得的金额。净收益有别于业主对房屋所享有的权益或从中获得的总收益，因为其计算了卖家在出售过程中应付的所有成本和费用。

### 撤销权

撤销权是指美国联邦法律《诚信借贷法》(TILA) 规定的权利，即：借款人有权在交易完成后三天内撤销房屋净值贷款或新贷款机构的信用额度，或撤销针对主要住所进行的重新贷款交易。

### 过户费

过户费是指买卖双方为了完成房地产交易而产生的超出房产售价以外的费用。该等费用可能包括但不限于，与获得贷款有关的任何费用、政府收费（如房产税和房地产消费税）、业主保险、产权和过户公证费用、佣金和业主委员会 (HOA) 费用等等。

## 了解结算清单



	买家	卖家
<b>财务因素:</b> 这部分将反映房屋的最终销售或购买价格以及商定的信贷。还将反映保证金的金额和新贷款的本金余额 (如适用)。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>按比例分配/调整:</b> 可在此处找到的常见的按比例分配和/或调整类型, 包括房产税、HOA 会费、容量费或其他税费。对于以所有权转让日期为基准必须由双方分摊的预付或未付项目, 可按比例进行调整。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>HOA 费用:</b> 每个业主委员会均规定了买家和/或卖家在转让所有权时应支付的特定费用。这适用于受委员会管理的任何房产, 而不仅限于共管公寓。常见的费用包括入住/搬迁费、需量电费、转让费和预付会费等等。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>佣金:</b> 在挂牌协议、买家代理协议或买卖协议中约定的应付给房地产经纪人的佣金。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>产权和过户公证费用:</b> 按照惯例应付的费用会因各县惯例而异, 可在 PSA 中进行协商。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>政府收费:</b> 房地产消费税 (REET) 是针对房地产销售征收的税费。房地产消费税通常以房产售价为基准, 由房产卖家缴纳 (尽管在某些城市, 转让税通常由买卖双方分摊)。登记费可由买家或卖家支付, 具体取决于作为交易一部分予以存档的文件。买家通常支付契约 (所有权转让) 和信托契约 (贷款担保文件) 的登记费用。如果卖家在出售过程中使用委托书, 这即是卖家需要支付登记费用的文件示例。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>新贷款的费用:</b> 新贷款的费用为与融资相关的所有适用费用。某些常见的行项目可以是发放费、申请费、税费、信用报告费、税务服务费、洪水区认证费、每日利息、业主保险或用于税收的准备金账户存款以及保险。根据您的具体贷款类型, 费用可能会有所不同。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>清偿:</b> 由房产作担保的现有贷款或留置权应在过户时清偿。过户公证公司将与卖家合作以获取必要的账户信息, 以便对由房产提供担保的贷款或留置权方面的需求作出安排, 并且该等金额将相应地反映在结算清单中。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>其他:</b> 这部分将反映未分配至结算清单前面部分的费用, 但此类费用是交易中必定会产生费用。您在这一部分可能会看到公用事业预估费用和非固定公证费, 或该交易的其他特定费用。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# 《信息声明表》

根据《加州住宅购买协议》，所有住宅类房产卖家均应在接受合同后 7 天内向过户公证代理提供完整的《信息声明表》：

## 了解《信息声明表》

姓名有何意义？当产权公司设法寻找影响房地产权的事项时，答案是“相当之多”。

《信息声明表》为产权公司提供所需信息，以甄别房地产买家和卖家与其他名字类似之人。在识别真正的买家和卖家后，产权公司会忽略公开记录中类似姓名项下的裁决、留置权或其他事项。

为了帮助您更好地理解该敏感话题，加州土地产权协会回答了关于《信息声明表》的一些常见问题。

## 什么是《信息声明表》？

《信息声明表》是买家、卖家和借款人在寻求产权保险的交易中，通常会被要求提供的表格。填写之后的声明表为产权公司提供充分审核文件所需要的信息，以便其忽略不会影响拟承保房产的事项以及实际上适用于其他人的事项。

## 《信息声明表》有什么作用？

每天，影响房地产（留置权、法院判决、破产）的文件都会予以记录。每当产权公司发现记录文件中的姓名与产权交易的买家、卖家或借款人相同或相近时，产权公司均须询问“该文件是否会影响我们即将承保的当事方？”因为一旦有影响，其会影响房屋产权，因此需要将其列为产权保单项下的保险责任例外情况。

妥善填写的《信息声明表》能让产权公司在检索按姓名记录的文件时区分姓名相同或相近的当事方。这样能够保护所有当事方，也让产权公司能够称职地履行自身职责，不会造成不必要的延误。

## 《信息声明表》中要求提供何种类型的信息？

要求提供的信息本质上为个人信息，但并非必须为个人信息。要求提供的信息对于避免延迟完成交易至关重要。您和您的配偶或已登记的同居伴侣（如适用）将需要提供全名、社会保障号、出生年份、出生地以及信息或公民身份。如适用，还将询问您结婚或登记同居伴侣关系的日期和地点。

将需要提供居住和就业信息，以及有关过往婚姻或已登记同居伴侣关系的信息。

## 是否对我提供的信息予以保密？

您提供的信息将完全保密，仅供产权公司用于在签发产权保险保单前完成必要的记录检索工作。

## 如果买家、卖家或借款人未提供要求提供的《信息声明表》，会怎样？

最好的情况是，未提供所需要提供的《信息声明表》会妨碍产权公司行使检索和检查的能力，导致延迟生成您的产权保单。

最坏的情况是，未提供要求提供的信息可能会妨碍完成过户公证。如果没有《信息声明表》，则产权公司有必要将可能会影响拟承保房产的判决、留置权或其他事项列为保险责任例外情况。对于大多数必须使其利益得到保障的贷款机构来说，此类例外情况不可接受。

**总结：**在签发产权保险保单时，产权公司竭尽全力确保识别影响您房产的已知风险，并以有效、准确的方式转让产权，以便保护您作为购房者的权益。妥善填写《信息声明表》，即表示您允许产权公司在确保保密的情况下提供您所需的服务。

A background image showing a group of people sitting around a table in a meeting or office setting. One person in the foreground is holding a pen over a document. The image is slightly blurred, focusing attention on the text overlay.

# StartinHere<sup>®</sup>

## 数字公开资料包

StartinHere<sup>®</sup> 是一个安全的数字工作空间，可供房屋买家和卖家在开始房地产交易时与 Chicago Title 进行接洽，为其提供更加安全和直观的数字消费者体验。

在您的过户公证账户开设后不久，您应会通过电子邮件收到我们的 StartinHere<sup>®</sup> 数字公开资料包。该数字资料包还包含《信息声明表》中要求回答的所有问题。

首先，您将需要通过您的电子邮件或手机甚至座机使用 6 位数代码进行身份验证。我们将要求您通过此安全流程提供与过户公证相关的信息，并下载我们的电汇说明。

如果您在回答提问过程中被打断，或者您需要向某人询问其中一个问题的答案，您可以随时通过初始电子邮件中的链接返回，系统会记住您停止的地方。您还可以使用 StartinHere<sup>®</sup> 存入保证金。

StartinHere<sup>®</sup> Mobile Deposit 让买家只需在其智能手机上操作，即可安全、简单地存入保证金。

---

StartinHere<sup>®</sup> Mobile Deposit 是一种无接触、安全的保证金交付方式。

# 费用：加州各方承付规定

过户费用可能令人费解。我们将其细分为买家费用和卖家费用。

## 卖家通常支付以下项目的费用：

- ✓ 房地产佣金
- ✓ 房地产消费税（如有）
- ✓ 市级转让税 / 交易税 \*
- ✓ 文件编制（如适用）
- ✓ 房屋过户税（如有）
- ✓ 清偿卖家名下所有贷款
- ✓ 偿还贷款机构应计利息
- ✓ 账单费、出让费和预付罚金
- ✓ 针对卖家的判决、税收留置权等
- ✓ 按比例分配的税款
- ✓ 未支付的业主会费
- ✓ 为了清除针对卖家的所有登记备案文件而产生的登记费用
- ✓ 债券或税费
- ✓ 任何及所有拖欠税款
- ✓ 移动公证费（如有）
- ✓ 业主过户费

\* 各县惯例有所不同，具体情况将在 PSA 中详细说明。



免责声明：本文章并非旨在涵盖每一笔交易的所有费用，仅作为买卖房地产应支付的主要费用的指南。我们很乐意在完成交易前对您的过户费用进行审查和解释。



## 买家通常支付以下项目的费用:

- ✓ 贷款机构保单的产权保险保费
- ✓ 业主保单的产权保险保费 \*
- ✓ 过户公证费 \*
- ✓ 文件编制 (如适用)
- ✓ 买家名下所有文件的登记费用
- ✓ 自过户日期起按比例分配的税款
- ✓ 所有新贷款的费用 (贷款机构要求由卖家支付的费用除外) 从融资日开始到首付日前 30 天, 此期间的贷款利息
- ✓ 因接管现有贷款产生的登记备案  
承办费 / 变更费
- ✓ 承担现有贷款的受益人声明费
- ✓ (白蚁、屋顶、房屋检查、地质等) 检查费
- ✓ 首年火灾保险保费
- ✓ 移动公证费 (如有)
- ✓ 房屋保修 (以合同为准)

*\*各县惯例有所不同, 具体情况将在 PSA 中详细说明。*



## 注意事项： 电汇诈骗警报

电汇转账前请仔细咨询。

房地产经纪人、过户律师、买家和卖家均可能成为电汇诈骗的目标。电汇诈骗已在某些交易中造成数十万美元的损失，仅仅只是因为各当事方依赖于通过电子邮件收到的电汇说明。

### 电汇诈骗如何发生：

诈骗犯会侵入交易参与人的电子邮件账户，以获取有关即将进行的房地产交易信息。在监控账户确定可能的过户时间以后，诈骗犯会向买家发送电子邮件，自称是过户公证经纪人或交易的另一方。带有诈骗目的的电子邮件将包含新的电汇说明，并且会要求买家将资金汇入诈骗账户。

我们强烈要求每个人在电汇转账之前仔细咨询，绝不能仅依赖于邮件通信。请始终遵循以下简单步骤：

### 电汇转账前请仔细咨询。 致电您的过户公证员进行确认。

**第1步：**在过户公证流程开始后，立即获取您的房地产经纪人、过户律师和过户公证员的电话号码。

**第2步：**在电汇资金之前，通过可信的电话号码致电您的过户公证员，以确认电汇说明。无论何时，如果您收到电汇说明更改，请持怀疑态度，因为 Chicago Title 基本不会更改电汇说明。

# 74%

的购房者错误地认为他们的产权公司或银行  
可以收回通过电汇方式支付至错误账户的资金

(检索自 Alta.org, 2020 年 5 月)

---

# 52%

的购房者对房地产交易中发生的  
电汇诈骗完全不知情

(检索自 Notarize.org, 2020 年 5 月)

---

# 10.3 亿美元

在 2022 年被试图转移电汇至  
“犯罪分子控制的”账户

(检索自 fbi.gov, 2022 年 12 月)



## 顺利过户之重要提示



收到后请立即填写并返回过户公证披露表  
(通常以数字方式发送)。



州外买家或卖家？  
请立即告知您的过户公证员，  
以便有充足的时间来交付相应的文件。



买家或卖家是否在国外？  
如在国外，则客户必须在美国领事馆  
或大使馆对文件进行公证。  
作为替代方案，您的客户实际上  
可能会选择委派另一个人作为其代理人，  
但请记住，需要在美国领事馆或大使馆  
对委托书进行公证。



## 签署日

您已经坚持到了最后关头。我们要确保您已为签约做好准备。当过户文件准备就绪以供签署时，我们会与您联系，安排预约公证人。请务必在赴约时携带以下物件：

### 身份证明

在过户公证流程中可以使用数种形式的身份证明。

1. 当前有效的驾照
2. 有效护照
3. 政府签发的身份证

有些贷款机构要求在签署时提供两种形式的身份证明。遇到这种情况时，您将收到一份您的贷款机构可接受的其他身份证明选项清单。

### 存入过户公证所需资金

为防止过户公证过程中可能出现的延误，请做好准备，将过户公证员所要求的金额存入过户公证账户。电汇说明将通过 Chicago Title StartInHere® 平台提供。您绝不会在电子邮件中收到电汇说明。

### 贷款机构的要求

在前往过户公证公司签署文件之前，请确保您已满足贷款机构的要求。

# 地址变更检查清单



## 公用事业与服务

- 电力
- 手机
- 互联网
- 电缆
- 燃气
- 水
- 下水道
- 垃圾
- 回收
- 住宅安保

## 家庭 / 个人

- 雇主/福利/401K 计划
- 学校和校友会
- 儿童组织
- 俱乐部 (运动、其他)
- 亲属、朋友、企业
- 儿童保育提供者

## 政府

- 执照申报局
- 邮局
- 选民登记处
- 美国国家税务局 (IRS)
- 退伍军人事务部

## 金融机构

- 银行 / 信用合作社
- 金融公司
- 信用卡
- 慈善机构
- 财务顾问 / 投资

## 保险代理机构

- 人寿保险
- 房屋保险
- 汽车保险
- 健康保险

## 备注

# 搬家检查清单



## 地址变更

- 在搬家前 2 至 3 周将转寄地址提供给邮局
- 更改赊购账户、信用卡
- 订阅：通知需要 6 到 8 周
- 朋友和亲属
- 银行
- 信用卡
- 信用监控服务 (如有)
- 移动电话运营商
- 汽车贷款或其他贷款公司
- 汽车牌照及登记
- 驾照

## 确保转移或取消：

- 业主保单
- 燃气和电力
- 水
- 垃圾
- 电话 (座机)
- 电缆 (归还所有电缆盒和路由器)
- 互联网
- 报警服务 (如有)
- 园林绿化服务 (如有)
- 泳池服务 (如有)
- 子女学校记录 (转至新学校)

## 切勿忘记：

- 提前安排搬家公司
- 提前安排存放
- 用完无法搬运的物品 — 例如：冰箱里的食物和易燃家用喷雾清洁产品
- 举办车库销售活动
- 携带足够的现金或旅行支票，用于支付搬家服务费用和其他开支，直至您在新城市建立银行业务联系
- 搬家时自己携带珠宝和文件
- 仔细检查壁橱、抽屉、架子，以确保空无一物
- 将新业主所需要的旧钥匙、车库门开启器、烤盘、房屋平面图和使用说明书，留给房地产经纪人
- 在驾照和车辆登记证上登记新地址
- 到市政府办公室登记投票

# 在线资源

---



## 邮件

USPS 在线网站: [www.usps.com](http://www.usps.com)

- 安全可靠 — 仅需向您的信用卡或借记卡收取 1.10 美元，即可使用身份验证保护您的信息。
- 快速便捷 — 省去了前往邮局的路程。
- 电子邮件确认 — 发生更改后立即收到电子邮件确认信息。

在线填写表格需提供信用卡。您还可去任何邮局领取《搬家指南》资料包，填写打印的表格，然后交回给邮局。

## 驾照和车辆登记

机动车辆管理局: <https://www.dmv.ca.gov/>

- 搬家后，您有 10 天时间更改驾照上的地址。
- 更新地址无需任何费用。但获取注有更新后地址的新卡需要支付额外费用。
- 更新驾照上的地址并不会更改您的车辆登记地址，因此您需要单独进行更改。

## 您的交易详情



您的过户公证账号: \_\_\_\_\_

您的新地址: \_\_\_\_\_

市/州/邮编: \_\_\_\_\_

## 过户公证联系人

过户公证公司: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_ 传真: \_\_\_\_\_

市/州/邮编: \_\_\_\_\_

过户公证员: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_

直线电话: \_\_\_\_\_

过户公证助理: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_

## 其他联系人

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# CHICAGO TITLE 1847 COMPANY 2022

175 YEARS



& GROWING

DEEPROOTS FOR A STRONG FUTURE

本指南所载信息仅供参考，不构成或不得解读为法律建议。  
在实施具体行动方案之前，请咨询律师。Chicago Title 对所提供的信息不作任何明示  
或默示的保证，并且不对错误或遗漏承担任何责任。©2022 Chicago Title 公司。

