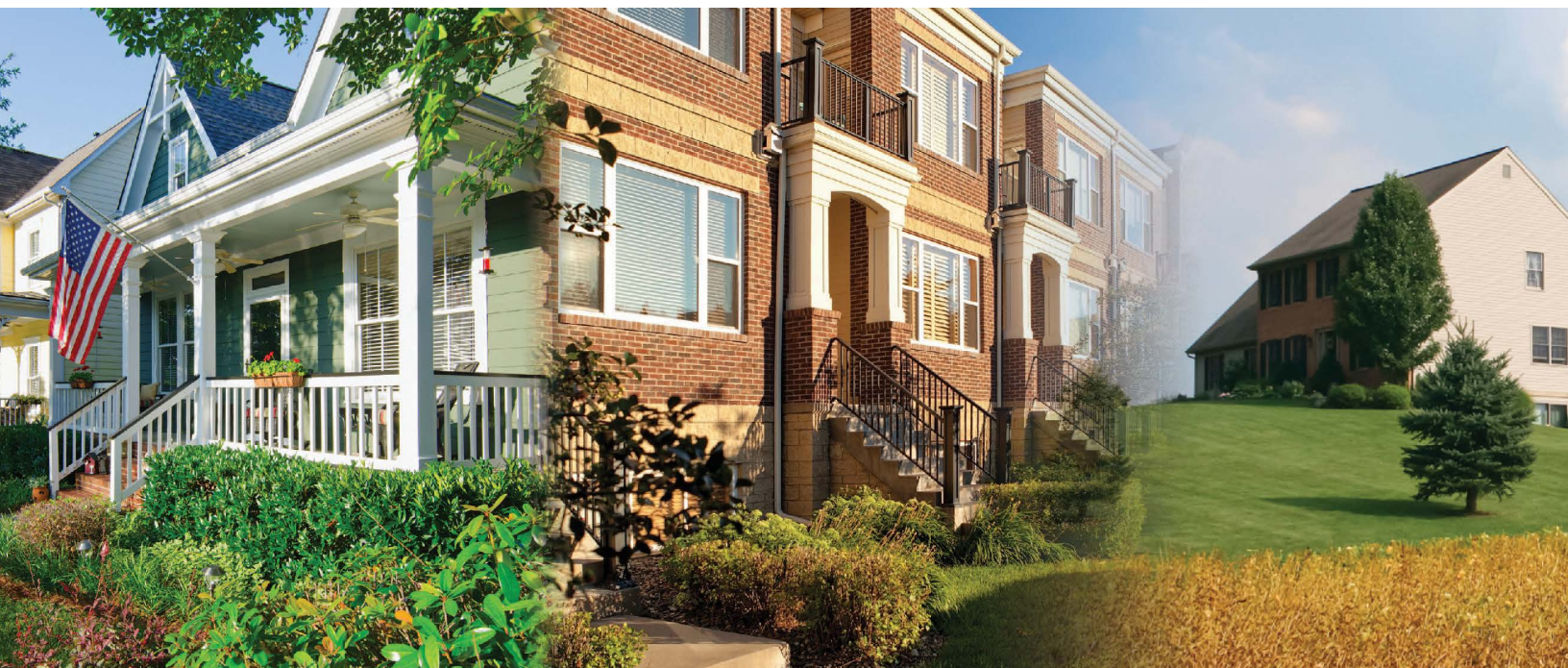


住宅 买卖 指南

- 了解产权和托管
- 成交手续费
- 房地产语言
- 包含客户要了解的成交方法 (TRID)



00

目录

01	Old Republic Title 公司情况		
	按照您的条件取得成功	01	
	我们提供的服务	02	
02	开始了解		
	买方	03	
03	托管和成交		
	开始托管程序	04	
	托管公司的作用	04	
	托管指令和成交	04	
	托管流程图	05	
	TRID 条款	05	
04	初步报告		
	(加州、内华达州、俄勒冈州、夏威夷州)		
	初步报告——一些背景知识	08	
	阅读报告的小窍门	09	
05	产权承诺书		
	(华盛顿州、亚利桑那州)		
	产权承诺书——一些背景知识		10
	阅读产权承诺书的小窍门		11
06	产权保险		
	产权保险是什么？		12
	产权保险 (保险单) 类型		12
	产权公司负责什么		12
	再融资——出借人需要		
	产权保险的原因		12
	常见问题		13
07	成交手续费		
	其他成交费用举例		16
08	房地产语言		17

联系信息

产权托管

姓名： _____

公司： Old Republic Title Company

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

联系信息

姓名： _____

公司： _____

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

联系信息

姓名： _____

公司： _____

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

联系信息

姓名： _____

公司： _____

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

联系信息

姓名： _____

公司： _____

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____

联系信息

姓名： _____

公司： _____

地址： _____

城市/州/邮编： _____

电话： _____

传真： _____

电子邮箱： _____



01

Old Republic Title 公司情况

按照您的条件取得成功

Old Republic Title Company** 及其承销商 Old Republic National Title Insurance Company (以下简称“Old Republic”) 为个人、企业和政府提供产权托管产品和服务。我们的服务范围很广，并根据市场环境灵活变化，以保证能根据最新的行业标准完成您的交易。我们承诺遵循最高的职业道德标准，并以最高标准的技术能力与客户服务水准对每笔交易提供保障，妥善进行处理，为您按时促成房产交易。

既定事实

房屋产权转移是一件高风险而且对信誉度有很大影响的事。我们为客户提供产品和服务，使其免于因不知情的裁决和留置权、虚假过户、产权信息不一致或非法占有受托基金等有关因素而遭受经济损失或陷入困境。因此，产权调查及保险相当重要——这些 Old Republic 均有提供。Old Republic 提供关于产权的保险声明书，将房产交易风险最小化。

工作信誉

Old Republic International Corporation 是一家多线保险公司，名列全美前 50 家最大的股份制保险公司之一，Old Republic 是其子公司。一个多世纪以来，Old Republic Title Insurance Group* 旗下公司一直在为客户提供产权保险，帮助客户省心。我们的分公司、子公司网络遍布全国，有超过 2,000 名独立签单代理人，通过他们提供住宅和商业产权保险产品以及各种其他类型的产权相关服务。

(*) ORTIG 承销商包括：Old Republic National Title Insurance Company 和 American Guaranty Title Insurance Company。

(**) Old Republic Title Company、Old Republic Title Insurance Agency, Inc.、Old Republic Title of Nevada、Old Republic Title, Ltd.、Old Republic Title & Escrow of Hawaii, Ltd.、Old Republic Title of Oregon。



我们提供的服务

我们提供的产品和服务涵盖房产转移过程中的四个重要方面：信息、产权、资产管理和承诺书。我们对每个领域都创设了所需的工具和资源，以确保尽可能降低风险并尽快成交。

1. 信息服务

最完美的房产成交始于掌握优质信息。

我们自身拥有并且出资购入了最新市场信息等业内先进信息服务，包括房产资料、农业报告和贷款记录。我们可以访问具有数百万条房地产公共档案和文件的互联网安全数据库。我们能够制作并向多处地点提供电子版本的初步报告和承诺书。

我们有掌握最新产权信息的不动产领域专家，他们有多种消息来源，帮助他们出售房产，寻找到下一个良机。此外，我们还向全国出借人提供从 ALTA 全保到有限限制范围的保险在内的各种房产保险产品。

2. 产权服务

产权保险是每笔交易的关键内容。

我们致力于消除一切和交易条款不一致的有记录产权负担。我们提供 ALTA 保险等传统的全保产品以及再融资、二次贷款和股市场等创新型产品和保险服务。我们能采取新颖灵活的产权保险方式快速对特殊情况做出反应。

3. 托管服务

对资产认真管理能确保交易的顺利运作。

我们协调处理整个房产和贷款手续流程。我们的服务范围包括：文件收集，在必要时制作并提供成交披露文件，贷款资金支付，托管预缴款和有关政府机构的文件记录；一切依照客户指令。我们以中立第三方身份提供服务，致力于使整个交易和有关各方都受益。我们的托管人员善于遵守复杂的托管指令。

4. 客户服务

Old Republic Title 注重提供最优质的客户服务，并采用符合房产专家、消费者和客户需求的方式部署技术。我们的房产信息部门网络提供各类产品，包括房产资料和农场信息。此外，我们出资购入了业内先进的信息系统，可获取最新的市场数据、信息以及公共记录和文件。

为了进一步支持我们一切服务对象的需求，我们还提供了几种方便的数字工具。这些工具多数都能帮客户通过其 ortc.com 帐户或其中一项应用直接打开产权和/或托管订单、更新房产信息、计算成交手续费或搜索房产详情。



02

开始了解

希望实现居者有其屋的“美国梦”的您，即将开始实现这一激动人心的进程。您的房屋将成为您最大的资产，而且在您具有所有权的这段时间中很可能会升值。

您还要做很多决定。请好好利用这本指南，它能帮助您顺利完成整个购房过程。



03

托管和成交

开始托管程序

在买方和卖方就销售条款达成一致后，交易进入托管程序阶段，可能要经过几个星期（30-45 天或更久）才能成交。买方或卖方的房产经纪人均可开始托管程序。托管代理人及其所属公司以中立第三方身份提供资金和文件保管服务，提供支付要求款项的票据交换所，并为成交履行具体的文书工作。

托管公司的作用

当托管程序开始时，产权公司接到初步报告/承诺书订单，该文件显示的是某地块的所有权以及与该房产相关的记录事项。之后，就满足留置权的要求、记录文件的指令以及新出借人的其他要求等等必要行动和所需文件制定计划。在大多数区域，买方和卖方的指令是为了签署收集的信息。

托管指令和成交

您的托管专员或房产经纪人将和买方和卖方联络，安排时间签署托管指令及证明文件。

您须带上合法身份证明，例如现行驾照、护照或身份证件（军人证或国民身份证）。此时您通常会被告知您将需要存放和/或收取（取决于您是买方还是卖方）的金额。当各方指令均被执行后，托管即可完成。届时全部所需资金都已被托管，文件已记录存档，资金已支付，产权保险保单已签发。

如果您是买方，房产经纪人或卖方将通知您取得钥匙需要支出的款项。

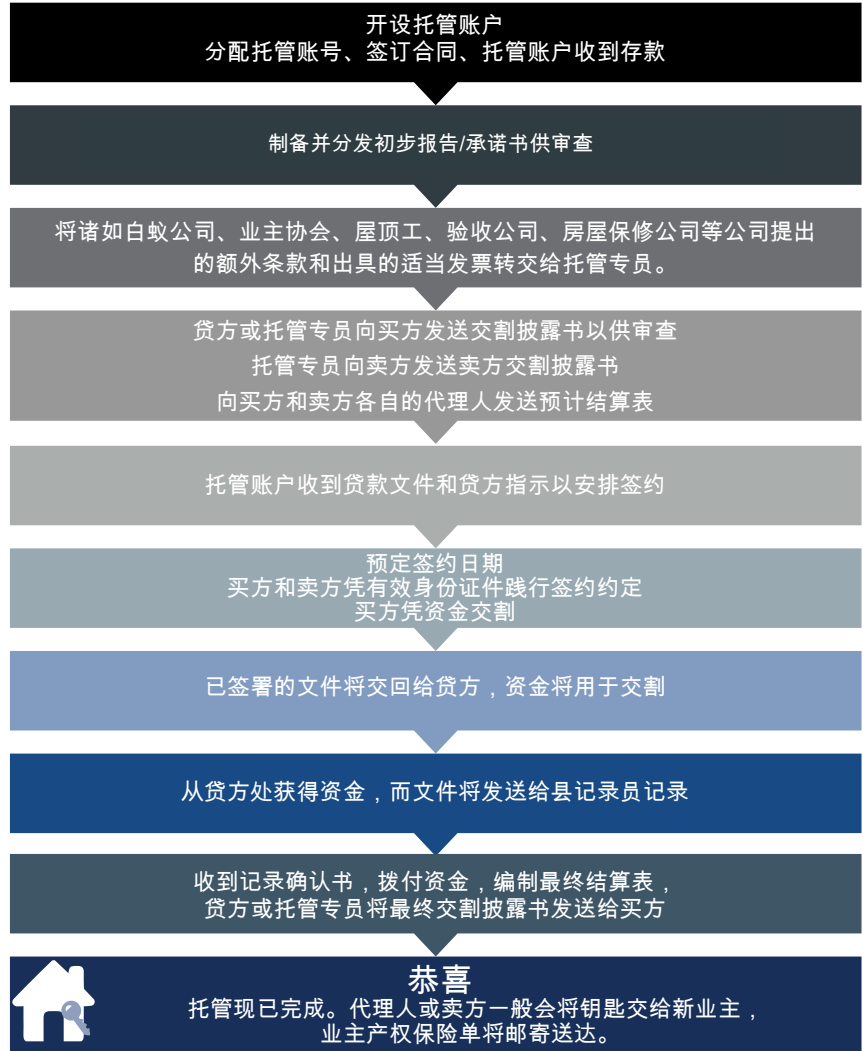
如果您是卖方，在收到相应的文件和弃权证明后，托管专员将支付您保留金，其中包括卖方所支出的款项。

2015 年 10 月 3 日起，成交流程有所变化。

消费者金融保护局 (CFPB) 制定了《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》，旨在完善抵押信息披露表，方便消费者理解其贷款与成交手续费条款。为确保及时交割，您与您的出借人、房产经纪人及托管专员之间的沟通与以往相比显得更加重要。

托管流程

2015年10月3日以后的贷款申请规定，买方/消费者计划签署贷款文件的日期须在收到新的《交割披露》(CD)至少三个营业日之后。



TRID 条款

交割披露——《交割披露》，又称 CD，共五页，须在贷款交易完成前三个营业日向消费者提供。《交割披露》详细描述了与抵押交易相关的所有成本。

完成——完成并不是指交割或清算。当消费者就贷款对债权人负有法定义务时，而不是，例如，当消费者就房产交易对卖方负有合同义务时，完成发生。

贷款预估——《贷款预估》，又称 LE，共三页，须在不迟于为大部分抵押提交贷款申请后三个营业日向消费者提供。《贷款预估》提供了消费者正在申请的抵押贷款的主要特征、成本及风险。

再披露——就《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》覆盖的交易而言，可能根据具体情况修订《贷款预估》及/或《交割披露》后再向消费者交付。

三日审核期——就《TRID 规则》覆盖的交易而言，一般情况下，要求债权人确保消费者（借款人）在不迟于贷款完成前三个营业日收到《交割披露》。

与交割过程相关的 10 大消费者须知事项

1) 时间至关重要

- 为避免交割延迟或延期，务必确保立即回复出借人及托管专员的请求。
- 密切配合您的出借人、房产经纪人及托管专员，避免交易延迟。

2) 您有选择权

- 当涉及与您交割相关的服务提供商时，您有选择权。仅举几个例子，这包括为您完成交易的公司及大部分检查员。在某些地区，卖方将支付一部分成交手续费，因此卖方将有权选择相关供货商。
- 和您的出借人、房产经纪人及托管专员交谈，获得各种服务提供商及相关费用的其他信息。

3) 保护您的信息——安全邮件

- 为保护您的非公开个人信息，您可以选择额外的安全措施，接收出借人及托管专员的安全邮件。
- 您将需要根据指示获取该信息（可能要求您创建一个账户）并确保您使用安全邮件系统回复任何信息。

4) 贷款预估 (LE)

- 您申请贷款后三日内将收到一份贷款预估 (LE)。若相关状况发生任何变化，您可能收到多份 LE。
- LE 中规定的条款也将出现在《交割披露》(CD) 中。出借人必须解释 CD 中与费用有关的任何变化。

5) 准备交割

- 在您计划签署文件之前大约 10-14 天，您应准备与您的出借人、房产经纪人及托管专员沟通。对您来说，提供您的风险保险信息非常重要。
- 注：汇款指示将受到严格验证，以防止诈欺。提前与您的交割专员讨论好这一信息。

6) 交割披露 (CD)

- 交割报告，又称《交割披露》(CD)，将被用于在 2015 年 10 月 3 日及之后发生的大多数贷款申请。您（买方/消费者）将直接收到上述 CD，而非您的房产经纪人。
- CD 的设计目的是为了让您更好地理解贷款条款。

7) 三日审查期

- 须在签署文件前至少三个营业日向您（买方/消费者）交付《交割披露》(CD)。
- 若 CD 以邮件交付，则为避免额外的延迟，确认收到 CD 非常重要。
- CD 也可能提前七日邮寄，在这种情况下，不要求回执证明。
- 期间，您可与经纪人、律师及/或财务顾问分享该 CD，并向您的出借人询问关于贷款条款与条件的问题或获得相关解释。

8) 出借人产权保险

- 一般情况下出借人会要求借款人为贷款购买出借人产权保险。
- 通常，该费用取决于贷款金额。
- 若发生产权纠纷，上述保险仅保护出借人利益。

9) 业主产权保险

- 请在获得贷款及完成购房交易过程初期研究业主产权保险的价值及重要性。
- 通常购房者会认为出借人的产权保险能够保护其免受所购房屋所有权纠纷的侵害。然而，事实并非如此。相反，保护购房者利益的是业主产权保险。该保险的承保范围通常包括各种不利事件，如所有权纠纷、契约错误与遗漏、伪造、未披露的继承人及其他类似事件。当发生与您房屋所有权相关的法律纠纷时，该保险还承保因此产生的律师费。通常产权保险成本以房屋的总购买价格为计算依据，且需在交割时一次付清。

10) 提问

- 这是您人生中最重要交易之一。不要害怕向您的出借人、房产经纪人及托管专员提问。

由于目前《交割披露》表须在交割前三日提供，
因此消费者有**更多时间**考虑其选择。



04

初步报告

加州
内华达州
俄勒冈州
夏威夷州

初步报告——一些背景知识

经过几个月的搜寻，您终于找到了完美的梦中家园。但它真的完美吗？您所购买的是否不仅仅只是一个美丽家园？您是否也会从前任业主手中获得该房地产的留置权？是否有文件记录限制您的房地产使用权？

初步报告将在购房前为您提供机会，复查可能存在会对您的房地产有所影响的一些事宜，如果您在购房之前未能移除或消除这些事宜，将导致您的房地产处于产权保险单的保障之外。

什么是初步报告？

初步报告是在签发产权保险单前准备的报告，显示具体地块的所有权，以及由此产生的留置权和产权负担（不包括在随后的产权保险单中）。

初步报告在房地产买卖流程中有何作用？

初步报告包括产权公司将签发的特定类型产权保险单的条件。

初步报告在购买前列出，截止初步报告之日前，若按要求签发产权保险单将不包括在产权保险中的产权缺陷、留置权和产权负担。之后，报告可能由房地产交易各方及其代理人审阅并讨论。

因此，初步报告提供机会寻求消除报告中提到的项目，这些项目在购买前对买方不利。

初步报告的形成时间和方式为何？

在开放第三方托管之后不久，产权公司将得到订单，开始形成报告涉及的流程。

这一流程需要将与房地产和交易各方有关的特定记录事项汇编并审阅。记录事项的范例包括房地产的信托契约或者买方或卖方未缴纳的法院裁定金额或税款的留置权记录。

这些记录事项在初步报告中作为“免责条款”编号列出。除非在产权转让前将之消除或让与，否则这些事项仍将作为产权保险的免责条款。

阅读初步报告前应该注意哪些内容？

答：首先，您应注意所有权的权益范围。这意味着您将要审阅要购买房地产的所有权权益和该房地产的描述，以及任何所有权、限制和牵涉到该房地产的他人权益。

报告将在一份报表中注明该不动产所有者权益的程度、数量、性质和范围。最常见的权益形式是“完全产权权益”，这是土地所有者的最高权益。

留置权、限制和其他权益不包括在保险范围内，将在初步报告中作为“免责条款”编号列出。这些可能属于债权人的所有权，此类债权人拥有留置权或者应缴的税款或摊派税款留置权。也可能存在先前契约中已经记录的限制或包含在CC&R（契约、条件与限制）条款中的限制。最后，第三方权益并不少见，可能包括由前一任业主给予的地役权，限制您使用该房地产。在购买房地产时，您或许不希望您的房地产存在这些所有权或限制。相反，您可能希望在购买前清除不必要的事项。

除了上述说明的限制，不包含在您的产权保险单保险范围中的标准免责条款和除外条款清单事项打印列表可能作为附件附于您的报告中。与专门针对您所购买的房地产的编号除外条款不同，这些标准免责条款和除外条款在产权保险单中都会出现。审阅这一部分很重要，该部分规定了将不包括在您的产权保险单中的事项，还有您可能希望研究的政府法律或适用于建筑或分区的规定。

初步报告会公布房地产产权的完全条件吗？

不会。需要特别注意的是，初步报告不是关于产权条件的书面陈述，可能不包括所有的留置权、权限和对土地产权有影响的产权负担，而仅仅报告若随后签发产权保险单，产权公司将排除在保险范围之外的当前所有权和事项。

初步报告和产权保险一样吗？

完全不一样。初步报告是保险要约，不是与该房地产有关的记录文件完全记录履历。初步报告是签发产权保险单要约的条款和条件声明，并非产权条件的陈述。

这些区别很重要，原因如下：首先，在产权保险单签发前并无任何合同或责任存在；第二，产权保险单向特定保险人签发，他人不能索取保险单收益。

在房地产交易完成前我可以得到产权风险保障吗？

是的，您可以。产权公司可以通过签发“暂保单”和“承诺书”保护您的权益。

暂保单是临时保险协议，效力可保持至正式保单签发等此类特定时间。承诺书是产权保险人的契约责任，一旦满足所述需求即担保不动产的产权。

与您的产权保险人讨论保障您权益的最好方式。

我如何清除不必要的留置权和产权负担？

您要仔细审阅初步报告。一旦房地产的产权不明，您和您的代理人将在取得所有权前与卖方和卖方的代理人一起清除不必要的留置权和产权负担。

05

产权承诺书

华盛顿州
亚利桑那州

产权承诺书——一些背景知识

经过几个月的搜寻，您终于找到了完美的梦中家园。但它真的完美吗？您所购买的是否不仅仅只是一个美丽家园？您是否也会从前任业主手中获得该房地产的留置权？是否有文件记录限制您的房地产使用权？

产权承诺书将在购房前为您提供机会，复查可能存在会对您的房地产有所影响的一些事宜，如果您在购房之前未能移除或消除这些事宜，将导致您的房地产处于产权保险单的保障之外。为了协助您更好地了解这一经常令人困惑的话题，下方提供了关于产权承诺书的一些最常见问题解答。

什么是产权承诺书？

产权承诺书是在签发产权保险单前准备的报告，显示具体地块的所有权，以及由此产生的留置权和产权负担（不包括在随后的产权保险单中）。

产权承诺书在房地产买卖流程中有何作用？

产权承诺书包括产权公司将签发的特定类型产权保险单的条件。

承诺书在购买前列出，截止产权承诺书之日前，若按要求签发产权保险单将不包括在产权保险中的产权缺陷、留置权和产权负担。之后，报告可能由房地产交易各方及其代理人审阅并讨论。

因此，产权承诺书提供机会寻求消除报告中提到的项目，这些项目在购买前对买方不利。

产权承诺书何时形成、如何形成？

在开放第三方托管之后不久，Old Republic Title 将得到订单，开始形成报告涉及的流程。

这一流程需要将与房地产和交易各方有关的特定记录事项汇编并审阅。记录事项的范例包括房地产的信托契约或者买方或卖方未缴纳的法院裁定金额或税款的留置权记录。

这些记录事项在承诺书中作为“免责条款”编号列出。除非在产权转让前将之消除或让与，否则这些事项仍将作为产权保险的免责条款。

阅读产权承诺书前应该注意哪些内容？

答：首先，您应注意所有权的权益范围。这意味着您将要审阅要购买房地产的所有权权益和该房地产的描述，以及任何所有权、限制和牵涉到该房地产的他人权益。

承诺书将在一份报表中注明该不动产所有者权益的程度、数量、性质和范围。最常见的权益形式是“完全产权权益”，这是土地所有者的最高权益。

留置权、限制和其他权益不包括在保险范围内，将在承诺书中作为“免责条款”编号列出。这些可能属于债权人的所有权，此类债权人拥有留置权或者应缴的税款或摊派税款留置权。也可能存在先前契约中已经记录的限制或包含在 CC&R (契约、条件与限制) 条款中的限制。最后，第三方权益并不少见，可能包括由前一任业主给予的地役权，限制您使用该房地产。在购买房地产时，您或许不希望您的房地产存在这些所有权或限制。相反，您可能希望在购买前清除不必要的事项。

除了上述说明的限制，不包含在您的产权保险单保险范围中的标准免责条款和除外条款清单事项打印列表可能作为附件附于您的报告中。与专门针对您所购买的房地产的编号除外条款不同，这些标准免责条款和除外条款在产权保险单中都会出现。审阅这一部分很重要，该部分规定了将不包括在您的产权保险单中的事项，还有您可能希望研究的政府法律或适用于建筑或分区的规定。

承诺书会公布房地产产权的完全条件吗？

不会。需要特别注意的是，承诺书不是关于产权条件的书面陈述，可能不包括所有的留置权、权限和对土地产权有影响的产权负担，而仅仅报告若随后签发产权保险单，产权公司将排除在保险范围之外的当前所有权和事项。

承诺书和产权保险一样吗？

完全不一样。承诺书是保险要约，不是与该房地产有关的记录文件完全记录履历。承诺书是签发产权保险单要约的条款和条件声明，并非产权条件的陈述。

这些区别很重要，原因如下：首先，在产权保险单签发前并无任何合同或责任存在；第二，产权保险单向特定保险人签发，他人不能索取保险单收益。

我如何清除不必要的留置权和产权负担？

您要仔细审阅承诺书。一旦房地产的产权不明，您和您的代理人将在取得所有权前与卖方和卖方的代理人一起清除不必要的留置权和产权负担。

06

产权保险

什么是产权保险？

产权保险是以对具体地块或不动产的产权保险单为依据，从而避免因产权缺陷造成损失的协议。在对公共记录进行搜索调查并且保费已付的情况下，产权保险公司会按照产权保险单中的表述承担某不动产地块的产权风险。

产权保险（保险单）类型

业主保单：

在业主拥有该不动产期间，为任一类型不动产业主提供保险使其不会因保单承保范围内的原因遭受损失。每种保险都有几种版本。在确定最适合您的保险之前请咨询房产专家。

出借人保单：

为出借人的担保物权提供保险，使其较其他可能声称拥有该房产的人士更具优先性。

产权公司负责什么

产权公司为买方、卖方、房产开发商、建筑商、贷款出借人和其他有意向进行房产交易的人士提供服务。产权公司能确保产权尽快转让，并根据保险条款和条件保障被保险人的权益。

产权保险不同于其他类型的保险（意外险、车险，等等）。这些险种通过对因火灾、盗窃或意外事故等无法预见的未来事件产生的损失提供经济保障的方式承担风险。在有产权保险的情况下，会进行风险调查并在房产易主之前规避这些风险。

再融资：为何出借人需要产权保险

出借人希望能确保您的新贷款有产权保险保障，正如原出借人要求的那样。即便您已经购买了出借人保险，这份保险的保险效力仅在投保贷款期间有效。所以，如果您进行再融资，且旧贷款已经还完，新贷款投了新的产权保险，那么您将无需购买新的业主产权保险。

业主保险值得投资吗？

产权保险以避免损失为基础。一般的产权搜索涉及调查公开记录及我们自身的产权档案。其他的保险均不在出具保单前进行这种程度的尽职调查。

当发生针对产权保险的索赔时，该索赔常是由产权搜索中未检测到的产权缺陷产生的。最常见的问题是诈欺及伪造。一旦遭受损失，损失的数目通常十分可观，可能达到十万美元。

产权保险承保的一些风险

(根据保险规定、除外责任、例外情况及条件与约定)下文是业主产权保险承保的风险：

- 由于伪造、诈欺或冒名顶替的行为，他人主张对房屋享有权利，进而影响您的产权。
- 他人对您的产权享有权益，或对您的产权享有已登记的留置权或抵押权。
- 由于租赁、合同或其他行为，他人对房屋享有权利，进而影响您的产权。
- 他人对相应土地享有地役权或享有已登记的权利限制您使用土地。
- 您被迫纠正或消除当前违反影响该土地的任何契约、条件或限制的行为。
- 由于当前违反影响该土地的法律或法规的行为：
 - 您无法获得建筑执照。
 - 您被迫纠正或消除该违法行为。
 - 他人享有法定权利，并确实拒绝履行购买、租赁土地或以该土地获得抵押贷款的合同。
- 由于房屋的任何部分建设未获得建筑执照，或违反现有的区划法律或法规，您被迫消除或纠正您当前的房屋结构或其中任何一部分。
- 由于未来权利的行使：即利用该土地表面开采矿产、水源或任何其他物质，您现有的在保单日期之后完成的修缮工程，包括草坪、灌木丛或树木，遭到破坏。
- 他人试图根据种族、肤色、宗教、性别、残障、家庭状况或民族血统执行歧视性的契约、条件或限制。
- 由于未有效签署、盖章、承认、交付或记录，您产权依据的文件失效。
- 地址显示的住宅不在该土地范围内。

产权保险常见问题

问：产权保险保什么？

答：产权保险保障的是因具体地块不动产产权可能存在的各种缺陷（按照保单规定）导致的申索主张，自保单签发日期起生效。举例来说，可能有一人声称有契据或租约，享有所有权或占有您的房产的权利。另一人可能声称享有地役权，有权进出您的土地。而第三人可能声称他们具有您的房产的留置权，保障债务偿还。该房产可能是一片空地，也可能有 50 层楼的办公大楼。产权公司可以处理所有类型的不动产。

问：我需要在产权保险上花多少钱？

答：这一点经常遭到误解。虽然产权公司或托管机构通常扮演的是为交易成交服务的双方会面点，获得产权保险保障实际需要的费用只占总成交手续费的一小部分。您的产权保险费的实际费用可能不会超过房屋购买价格的百分之一，也不会超过总成交手续费的百分之十。只要一次性支付保险费，您和您的继承人在拥有房产期间都能受益于产权保险。

问：产权保险费用由谁出，买方还是卖方？

答：出人意料的一点是，“由谁出钱”并无统一规定。在某些地区，买方出钱，而在其他地区则是卖方出钱。在某些地区，卖方将支付业主产权保险费用，而买方则支付出借人保险费用。不过，在每一个案例中，成交手续费由谁出的问题均需要买方和卖方达成一致约定。通常会按照您所在地区的惯常做法进行约定。

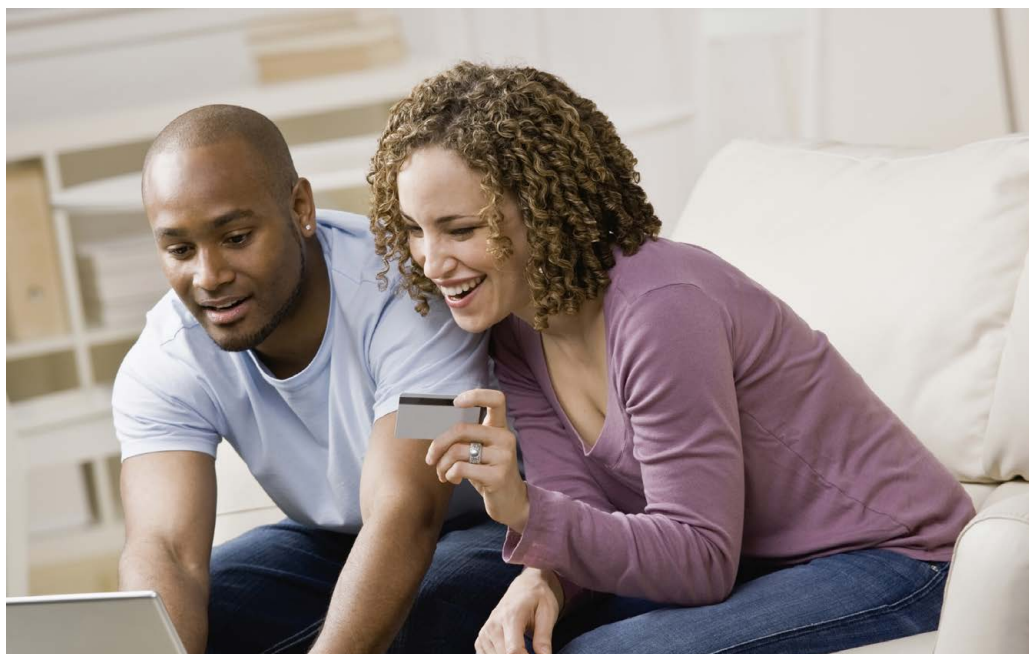
问：为什么业主产权保险和出借人产权保险要分别开出？

答：您和您的出借人都想获得产权保险提供的保障。作为业主，您希望确保房屋归您所有，而且对于某些产权缺陷您能受到保障。您的出借人可能希望产权保险能保障其贷款抵押收益，甚至可能需要获得出借人保险以便将贷款出售给二级市场投资者。

问：我什么时候会用到产权保险？

答：其实，购买了保险之后，您将能获得一项重要信息，即记录事项都经过搜索调查才会为您的房产开出产权保险。由于产权保险公司负责消除风险，您不太可能需要行使您的权利提出索赔。不过，他人针对您的房产作出的索赔主张也可能不成立，保险的持续保障作用是更为重要的事。

当产权公司根据您的产权保险中承保的索赔提供法律辩护时，您为获得辩护节省的开销将大大超过一次性支出的保费。



问：如果我想从认识的人那里购买房产应该怎么操作？

答：您对业主的认识可能并不像您想的那样。人们的个人生活发生的变化可能影响其房屋产权。离婚、变更遗嘱、参与限制房产使用的交易，以及出于各种原因对其个人产生的留置权和裁决。

还可能有不显而易见或未知的事项会对房产造成影响，有些甚至和现任业主有关，在为开出产权保险而进行的流程中，产权搜索调查意在查明这些事项。

您不会根据一通电话就进行投资，同理，您也不应该在未获得产权保障的情况下购买不动产。产权保险能提供这些保障。

产权公司会在开出产权保险单之前进行风险识别和消除，这对产权交易中的各方都有好处。

产权保险能最小化敌对申索出现的概率，从而减少需要提供辩护或需要满足的索赔数量。这一流程能为产权公司减少开支，维持了产权保险传统的低成本。

经加利福尼亚州土地产权协会 (CLTA, California Land Title Association) 许可转载。



07

成交手续费

买方和卖方将支付“交割”或清算的费用，这是为房产买卖相关的专业服务需要支付给各个机构的各项费用总和。

一些成交手续费中可能包含不动产佣金、估价费、贷款费、托管费、房产税（市和县）等预付款、风险保险、产权保险、害虫检查费等等。

记住，您的交割资金应该以含有要求金额的本票或电汇资金的形式支付给产权公司或托管机构。

其他成交费用举例：

产权保险费	房地产佣金
托管公证费	契约转让文件准备费用
文件准备费用	第一年火灾保险预扣费（如适用）
买方名下的所有文件记录费用	偿清卖方名下的所有贷款 （或由买方承担的现有贷款余额）
自提供资金之日起至第一次支付日期 30 天前的新贷款利息	偿清归出借人所有的利息、账单费用、出让费和任何提前还款罚金
检验费（房屋、屋顶、地质状况）	白蚁治理费（根据合同）
所有新贷款费用（出借人要求卖方支付除外）	自然灾害披露报告
按比例分配税款（自获得日期起算）	任何与卖方有关的裁决、滞纳金、税收留置权等等
承担/接收现有贷款的记录改变费用	按比例分配税款（任何未缴税款）
承担现有贷款的受益人声明费	清除所有卖方记录文件的记录费用
私房业主转让费	任何债券或摊派税款
房屋保修保险（根据合同）	任何未支付的私房业主手续费、私房业主文件和要求的费用
城市转让税（根据合同）*	房屋过户税

(*取决于房产所在市/县。请和房产专家确认。)

08

房地产词典

Old Republic Title 为房地产行业的个人和组织提供该术语词典以供参考。我们希望这些房地产相关术语的简短释义能对您有用处。希望我们能有机会为您提供服务。Old Republic Title——为您解答当今产权保险问题的唯一信息源。

为何选择 Old Republic Title ?

Old Republic Title 在美国产权保险界备受推崇已有逾百年历史。我们经验丰富的产权专家乐于回答与产权保险或本词典词条相关的任何问题。您还可以访问以下网址 ortc.com 全面了解我们的服务内容。

A

产权说明书 (Abstract of Title) : 对具体地块产生影响的所有交易简介或概要。

进出权 (Access) : 从公共道路进出某地块的合法权利。可能包括进出另一块土地的权利。

冲积 (Accretion) : 由风、水等自然力作用缓慢形成的土地。

可调利率抵押贷款 (ARM) : 利率可能发生变化的住房抵押贷款。在贷款开始时就利率调整时间达成一致。

遗产管理人 (Administrator) : 由遗产认证法院指定的解决未立遗嘱就离世的个人有关事务的人士。“女性遗产管理人” (administratrix) 一词特指性别为女性的遗产管理人。参见“遗产代理人” (Personal Representative)。

反向占有 (Adverse Possession) : 申索人对他人公开和敌意性占有的土地提出的申索主张。

宣誓书 (Affidavit) : 书面宣誓声明。

代理人/经纪人 (Agent) : 有权代表他人采取行动或为他人进行交易的个人或公司, 例如, 和 Old Republic Title 签订合同的产权代理人是专门从事产权保险和其他产权保险产品保单签发的代理人。

空间权 (Air Rights) : 该土地物理表面上方所有一切的所有权。

ALTA : 美国土地产权协会, 产权保险公司、摘录员和不动产法方面代理人的全国性协会。总部位于华盛顿特区。

年利率 (APR) : 融资费用总额与联邦《诚信贷款法案》规定的融资总额的百分比关系表示。

估价书 (Appraisal) : 根据对本地市场信息的相关实证分析得出的市值书面意见书。

从属 (Appurtenance) : 附属于土地或随土地使用并且会随土地转让而转让的事物。

ARM : 可调利率抵押贷款。参见“可变利率抵押贷款” (Variable Rate Mortgage)。

摊派税款 (Assessment) : 摊派的税收、费用, 通常依据已确定的费率。

稽核员 (Assessor) : 为征收税款而对房产进行估值的公务员。

受让人 (Assignee) : 接受转让权利的人士。例如, 抵押契据或合同的受让人。

转让人 (Assignor) : 进行转让的人士。例如, 抵押契据或合同的转让人。



A (续)

可转让贷款 (Assumable Mortgage) : 根据条款允许新业主承担义务的贷款。

扣押 (Attachment) : 合法没收房产以强制执行债务偿还。

实际代理人 (Attorney in Fact) : 受他人委托有权代委托人履行契约、抵押契据等法律文书的人士。

B

气球贷 (Balloon Mortgage) : 规定在具体年限内分期偿还, 但须在年限到期前较早日期一次性还清的贷款。

破产 (Bankruptcy) : 债务人在向法院指定的托管人交出其非豁免资产后可以解除其清偿债务责任的联邦法院审理程序。

土地管理局 (Bureau of Land Management) : 负责勘测和管理公共土地的政府部门。

C

CC&R : 契约、条件与限制。可参见“契约、条件与限制”(Conditions and Restrictions)。

情势变更 (Changed Circumstance) : 根据 TRID 规则, 允许债权人修改《贷款预估》或《交割披露》的事件, 包括: (1) 超出任何相关方控制的非常事件或其他针对消费者或交易的突发事件; (2) 债权人提供《贷款预估》时所参考的针对消费者或交易的信息在披露之后出现错误或变更; (3) 债权人在提供《贷款预估》时未参考的针对消费者或交易的新信息; (4) 消费者要求的修改; (5) 《贷款预估》到期; (6) 锁定利率之日。

产权链 (Chain of Title) : 该术语指过去对特定地块产权产生影响的一系列交易和文件的记录。

产权瑕疵 (Cloud on Title) : 可能出现申索或产权负担的不规范情况, 如果成立可能影响产权或对产权造成损害。

成交 (Closing) : 又称“托管”(escrow) 或“交割”(settlement)。履行契约和抵押契据等受法律约束文件的流程, 通常和房产购买以及帮助购房的借款行为有关。

成交手续费 (Closing Costs) : 房产销售附加服务费, 例如, 销售佣金、贷款手续费、产权保险费、估价费, 等等。

交割披露 (Closing Disclosure) : 《交割披露》, 又称 CD, 共五页, 须在贷款交易完成前三个营业日向消费者提供。《交割披露》详细描述了与抵押交易相关的所有成本。

成交声明 (Closing Statement) : 成交时制作的资产负债表形式的总结, 显示了房产交易各方提出的借贷金额。

产权不清 (Clouded Title) : 有产权负担的产权。

共同保险 (Coinsurance) : 由两名或多名产权保险人根据各自的产权保险单承保, 并按比例分担一项风险。

利益共同体 (CIC) : 以共有或协会成员方式对共有区域享有所有权, 例如, 公寓楼、有计划的单元开发、连栋房屋。

没收 (Condemnation) : 通过法庭审理程序将私人房产充公。参见“土地征用权”(Eminent Domain)。

条件 (Condition/Conditions) : 契约、遗嘱或其他文书中的限制性条款, 在特定事件发生或未发生的情况下限制、放大、变更或终止购买者或受赠人所具有的产权。

条件与限制 (Conditions & Restrictions) : 使用和享有土地时的限制。可能包含不遵守条件与限制的不良后果。常见于公寓楼和有计划的单元开发。

公寓楼 (Condominium) : 在多单元构筑物中个别缴费获得所有权的体系, 共同享有建筑和土地共有区域的所有权。

保护人 (Conservator) : 参见“监护人”(Guardian)。

完成 (Consummation) : 完成并不是指交割或清算。当消费者就贷款对债权人负有法定义务时(而非, 例如, 当消费者就房产交易对卖方负有合同义务时), 完成发生。

消费者有意继续行事 (Consumer's Intent to Proceed) : 除非债权人要求采取特定的沟通方式, 否则消费者在《贷款预估》送达后以任何方式表明其选择继续行事均表示其有意继续交易。这可能包括 (1) 在《贷款预估》送达后立即亲口表示; (2) 通过电话口头表示、通过电子邮件书面沟通或在收到《贷款预估》之后签署印制表格。消费者不表态不表示有意继续行事。

契据合同 (Contract for Deed) : 一种买卖协议, 根据协议, 卖方以产权作抵押直到收到要求的款项。

让渡 (Convey) : 将产权立契转让或过户给另一人。

转让(书) (Conveyance) : 转让产权的文书, 例如, 契约。也指转让产权的行为。

契约 (Covenant) : 契约或其他文书形式的书面协议, 承诺履行或不履行某些行为, 或保证将房产用于或不用于某些用途。

无尾巷 (Cul-de-Sac) : 街巷的末端。现代工程师经常如此布局, 设置出圆形的回车道。

D

契约 (Deed) : 证明土地所有权由一人转让给另一人的书面文件。

信托契约 (Deed of Trust) : 在许多州用来代替抵押契据的文书。信托人 (借款人) 将房产转让给受托人, 表明受益人 (出借人), 在借款全数付清后再转让回去 (满足条件)。

遗赠 (Devise) : 通过遗嘱处置不动产。

出售即到期条款 (Due-on-Sale Clause) : 抵押契据或信托契约中要求若房产出售或转让便要还清贷款的条款。

E

定金 (Earnest Money) : 提前支付的买价的一部分以履行房产合同。

地役权 (Easement) : 其他有权对土地进行有限特定使用的人士所享有的土地权利, 例如, 铺设下水道, 架设电线或穿过房地产。参见“通行权” (Right of Way)。

外出权 (Egress) : 离开某地块的权利。

土地征用权 (Eminent Domain) : 州政府在支付合理赔偿金后征用私人房产用于公共用途的权利。

侵占 (Encroachment) : 侵入或闯入他人房地产, 通常采取构筑物、墙体或围栏形式。

加密 (Encryption) : 将数据转换成一种不容易被未授权人士理解的形式。将信息编码的过程, 使得只有信息发送者和预定接收者能阅读到信息。加密是实现数据安全最有效的方式。

(带有) 抵押权 (Encumber) : 使地块具有留置权或将之作为抵押。

产权负担 (Encumbrance) : 地块有留置权、债务或抵押情况, 例如, 抵押贷款或地役权。

充公 (Escheat) : 州政府在个人死亡且无后或无受遗赠人或是没有立遗嘱 (在某些州) 的情况下回收房产。

托管 (Escrow) : 无利害关系的第三方代表卖方及买方处理文件和资金, 并且在各方履行各自职责后将文件和资金交给各方的流程。

地产 (Estate) : 个人的财产。个人享有的不动产权利情况。

产权调查 (Examination of Title) : 根据产权搜索或说明书做出的不动产产权记录调查报告和解读。

例外 (Exception) : 在法律描述中, 这一部分地块将被删去或排除。这一术语通常指的是另一种意义的产权负担, 不属于产权保险范围。

遗嘱执行人 (Executor) : 被遗产认证法院指派执行遗嘱条款的人士。“女性遗嘱执行人” (executrix) 一词特指性别为女性的遗嘱执行人。参见“遗产代理人” (Personal Representative)。

F

房利美 (Fannie Mae) : 联邦国民抵押贷款协会 (又称 FNMA) 是一家私营企业, 由联邦特许提供金融产品和服务, 通过购买抵押贷款提高住房可购买性和可负担性。

具有完全产权权益的地产 (Fee Simple Estate) : 对土地有绝对处理权, 具有完全产权权益, 没有任何限制或条件。有时简称为“Fee”。

融资声明 (Financing Statement) : 在契据登记簿或州务卿处备案过的文件, 通知债权人 (出借人) 对债务人 (借款人) 的个人房产具有或可能具有担保物权。

固定利率抵押贷款 (Fixed Rate Mortgage) : 贷款期间利率不变的贷款。

附着财产 (Fixtures) : 附着于不动产并且成为不动产的一部分的财产。

洪水证明 (Flood Certification) : 联邦紧急事务管理局 (FEMA) 标准洪水灾害判定表 (SFHDF) 的常用术语。确定土地或建筑物是否位于特殊洪灾区, 以便根据国家洪水保险计划获得洪水保险。

产权罚没 (Forfeiture of Title) : 契约中规定若特定情况发生, 产权将转让给他人的条款。

房地美 (Freddie Mac) : 联邦住房抵押贷款公司 (又称 FHLMC) 是一家由国会特许购买抵押贷款的上市公司。

G

吉利美 (Ginnie Mae) : 美国政府国民抵押贷款协会 (又称 GNMA), 是一家美国独资公司, 保障私人发行的有价证券受到 FHA (联邦住房管理局)、FMHA (农民住房管理局) 或 VA (退伍老兵事务管理局) 贷款池的资金担保支持。

累进付款抵押贷款 (Graduated Payment Mortgage) : 每月还款的贷款, 初期还款金额相对较少, 在贷款期间还款金额逐渐增加。

受让人 (Grantee) : 通过契约、让与证书或其他书面文件购买土地权利的人士。

让与人 (Grantor) : 通过书面文件将土地权利转让给另一人的人士。

G (续)

监护人 (Guardian) : 由法院指派为无能力管理个人事务的个人管理其个人事务的人士。

H

港口线 (Harbor Line) : 由有关部门设置的任意线, 码头和其他构筑物的建设范围不得超出该界限。也称为航行线 (line of navigation)。

灾害保险 (Hazard Insurance) : 保障房产业主避免因以下因素遭受损失的保险: 火灾、风暴、闪电、冰雹、爆炸、暴乱、烟雾、财产损失、洪水或塌方。通常作为业主保险的一部分内容投保。

继承人 (Heir) : 可能继承未立遗嘱死亡 (无遗嘱) 个人的土地权利的人士。

房屋净值抵押贷款 (Home Equity Conversion Mortgage) ; 逆向年金抵押贷款, HUD 通过 FHA 保障出借人在借款人无法还款时将获得保险公司 (FHA) 提供的月结付款。

房屋净值信用额度 (HELOC, Home Equity Line of Credit) : 出借人同意以借款人的房屋净值作抵押, 在约定期限 (即一期) 内出借最高金额的贷款。

私房业主保险 (Homeowners Insurance) : 保险保障基金为土地上有建筑设施竖立的不动产或房屋内财产遭受的损失提供救济。也对房屋或房产遭遇的意外承担责任。

HUD-1 : HUD-1 是在启用《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》之前所有联邦贷款要求使用的一种过户费用明细表。现在已被要求填写的《交割披露》所替代, 不过 HUD-1 将继续用于逆向抵押贷款和 HELOC 交易。此外, 可能还会用于一些不涉及联邦贷款的交易, 因为其完全可作为用于过户的资产负债表使用。

I

建设改造 (Improvements) : 在未开垦土地上进行建设以增加价值的附属建筑物, 例如, 楼房、街道、下水道, 等等。

赔偿 (Indemnify) : 支付损失或使他人免于遭受损失。

进入权 (Ingress) : 进入某地块的权利。

保险 (Insurance) : 为特定风险提供保障的合同。

临时性融资 (Interim Financing) : 临时或短期贷款。常用于新建。通常会被永久性的长期融资代替。

无遗嘱 (Intestate) : 死亡时安排地产或未立遗嘱死亡的情况。“无遗嘱死亡。”

J

联合共有 (Joint Tenancy) : 两名或多名人士终身共同享有的房地产, 生者获得死者的所有共有权益。

裁决 (Judgment) : 法院的判决。实际上, 这是由法院将资产判给债权人而使债务人土地产生的留置权或抵押。参见“裁决留置权” (Judgment Lien)。

裁决登记表 (Judgment Docket) : 县委书记记录裁决的登记表, 使其成为债务人房产的留置权。

裁决留置权 (Judgment Lien) : 由于法院将判决登记到裁决登记表中而相应产生的债务人土地抵押。

L

土地合同 (Land Contract) : 参见“契据合同” (Contract for Deed)。

租约 (Lease) : 以每月或每年支付租金为对价获得一定年限的土地使用权让与书。

出借人保单 : 为出借人留置权的有效性、强制执行性和有限性提供保障的产权保险单。该保险单不对业主提供保障。

承租人 (Lessee) : 根据租约占用土地的人士。

出租人 (Lessor) : 根据租约让与土地的人士。

留置权 (Lien) : 允许债权人对债务人的土地进行持有、申索或抵押。举例, 贷款留置权、裁决留置权和工匠留置权。

终生房产 (Life Estate) : 个人在世时获得或保留使用权、居住权和所有权的房产。

未决诉讼 (Lis Pendens) : 县办公记录中记载的通知, 表明在记录该通知的辖区有影响土地产权的诉讼尚未作出判决。

贷款预估 (Loan Estimate) : 《贷款预估》, 又称 LE, 共三页, 须在不迟于为大部分抵押提交贷款申请后三个营业日向消费者提供。《贷款预估》提供了消费者正在申请的抵押贷款的主要特征、成本及风险。

贷款保单 (Loan Policy) : 参见“出借人保单” (Lender's Policy)。

赔偿支付条款 (Loss Payable Clause) : 保险合同条款, 表明两方或多方可能享有的权利所遭受一切损失都将获得赔偿。通常针对业主和贷款出借人。

地块 (Lot) : 在地区图上或通过调查可确定其固定边界的分区或街区的一部分。

M

可出售转让的产权 (Marketable Title) : 不存在公平或合理怀疑的有效产权。

工匠留置权 (Mechanic's Lien) : 对建筑或其他构筑物进行作业或供应物资的承包商、工人和物资供应商依照法规享有的留置权。

界限 (Metes & Bounds) : 以路线和距离为依据对土地所做的表述。

抵押契据 (Mortgage) : 用于将土地进行抵押作为债务担保的文书。

抵押贷款银行家 (Mortgage Banker) : 专门的放款机构, 仅对房地产有关交易提供借款, 并对房地产抵押贷款提供担保。

抵押贷款经纪人 (Mortgage Broker) : 为他人买卖抵押贷款抽取佣金或安排贷款并洽谈贷款合同的个人或公司。

抵押贷款保险 (Mortgage Insurance) : 为住房贷款的个人按揭或贷款出现的拒付或违约情况提供保险保障。保障抵押贷款出借人免于因拒付或贷款违约情况遭受损失。

抵押权人 (Mortgagee) : 抵押贷款出借人。

抵押权人保单 (Mortgagee's Policy) : 参见“出借人保单” (Lender's Policy)。

抵押人 (Mortgagor) : 抵押贷款借款人。

N

非公开个人信息 (NPPI/NPI, Non-Public Personal Information) : 指的是下列“个人识别财务信息” : (1) 由金融机构消费者提供的信息 ; (2) 针对为消费者进行的交易或获得的服务而产生的信息 ; (3) 金融机构取得的其他信息。个人识别财务信息包括与金融机构提供“金融产品或服务”有关联而取得的任何信息, 即便该信息从性质上来看通常不属于财务信息。

公证人 (Notary) : 被授权进行认证的人士。

票据 (Note) : 证明债务状态的文书。票据通常受到抵押契据或信托契据等担保文书的担保。

O

贷款发放费 (Origination Fee) : 出借人为准备贷款文件、进行信用检查、调查以及有时对房产进行估价所承担的行政性费用, 通常以贷款票面金额百分比计算。

业主保单 (Owner's Policy) : 产权保险单, 担保指名业主免于因产权保险单中包含的缺陷、留置权和产权负担等原因或产权不可出售转让而遭受损失。公司也同意对针对产权提出的索赔主张作辩护。

所有权 (Ownership) : 排除其他人占有和使用房产的权利。

P

所有权证 (Patent) : 联邦政府或州政府最初将公共土地转让给个人的文件或让与书。转让系列文件中的第一份文件, 证明产权如何流传至现任业主。

遗产代理人 (Personal Representative) : 被遗产认证法院指派管理死者地产的人士。参见“遗嘱执行人” (Executor) 或“遗产管理人” (Administrator)。

地区图或平面图 (Plat/Plot) : 展现了土地分成各个地块和其中街道的地图。

P.M.I. : 私人抵押贷款保险。为指名出借人提供担保的保险合同, 当贷款恶化时, 承保人会追偿其一定百分比的贷款金额。

点数 (Points) : 为了获得贷款而支付给出借人的一次性特别费用或附加费用。表现为贷款面值的百分比。

保单 (Policy) : 参见“产权保险单” (Title Insurance Policy)。

保单所有人 (Policyowner) : 产权保险单的被保险人。

委托书 (Power of Attorney) : 授权他人代为处理法律事项的文书。

销售权 (Power of Sale) : 遗嘱、抵押契据、信托契据或信托协议中的条款, 根据条款内容对土地出售或转让进行授权。

交割前检验 (Pre-Settlement Inspections) : 参见“预检” (Walk Through)。

提前还款罚金 (Prepayment Penalty) : 按揭或贷款合同中的条款, 表明如果抵押贷款在特定期限前预付, 则会征收罚金。根据未偿还贷款余额百分比或条款中所述的一些其他计算方式计算出罚金。

保费税 (Premium Tax) : 对产权保险业务所有保费征收的税款。只有一些州适用。

保密规则 (Privacy Rule) : 《格雷姆-里奇-比利雷法》(GRAMM-LEACH-BLILEY ACT) 规定, 金融机构 (包括产权保险公司) 要将保密措施告知所有“客户”。保密政策是一项“清晰明确”的书面通知, 叙述了公司的保密政策和措施。

按比例分配 (Prorate) : 卖方和买方按比例分配应支付或缴纳的债务。例如, 按比例分配不动产税或火灾保险的费用。

Q

确定产权归属 (Quiet Title) : 在适当的法院提出的诉讼, 以消除诉讼中指出的记录缺陷或其他方可能提出的申索。

R

主子午线东、西侧长度为六英里的条状地块 (Range) : 政府测绘中的会使用到的单位, 为主子午线东侧或西侧宽度为六英里的一片条状土地。

不动产 (Real Property) : 土地以及附着财产、建设改造和附属物。

REALTOR® : 在联邦政府注册的团体会员标识, 指的是美国房地产同业公会 (National Association of REALTORS®) 的不动产专家, 须遵守公会严苛的道德标准。

不动产 (Realty) : 不动产 (real property) 的简称。

赎回 (Redeem) : 按照字面意思是“购回”。在抵押贷款止赎或其他强制拍卖后购回土地的行为。

再披露 (Redisclosure) : 就《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》覆盖的交易而言, 可能根据具体情况修订《贷款预估》及/或《交割披露》后再向消费者交付。

已登记土地 (Registered Land) : 参见“托伦斯不动产登记制度 (Torrens Title)。”

再保险 (Reinsurance) : 通过向另一家保险公司转让全部或部分承担债务的方式再次保险, 从而分散一家公司需要承担的损失风险。

逆向年金抵押贷款 (Reverse/Reverse Annuity Mortgage) : 借款人以房屋净值作抵押换取定期 (每月) 还款而不是一次性支付贷款资金。在房屋出售或借款人交割地产之前通常不要求偿还, 条件是借款人仍居住在该房屋内, 并且保持支付所有税款和保险。参见“房屋净值抵押贷款” (Home Equity Conversion Mortgage)。

通行权 (Right of Way) : 通过他人土地的权利。一种地役权。

水岸拥有权 (Riparian) : 使用相邻湖泊或江河水道的权利。

S

二次贷款 (Second Mortgage) : 对已经进行贷款的不动产进行二次贷款。优先权次于一次贷款。

地段 (Section/Section of Land) : 差不多一平方英里或 640 英亩的地块。

收进线 (Set Back Lines) : 描绘了和房产周界相关的构筑物位置要求的距离。

地下权 (Sub-Surface Right) : 房产物理表面下方物体的所有权。

测绘 (Survey) : 对土地进行测量以确定大小、位置、物理描述的过程以及得到的绘图或地图。

T

税收留置权 (Tax Lien) : 不动产税收留置权。在大多数司法管辖区只有到期应缴税金的房产具有此类留置权。拒付税金可能导致止赎。

全部财产共有 (Tenancy by the Entirety) : 已婚人士的所有权。夫妻一方所有的全部地产将在其死后由生者取得。

财产共有 (Tenancy in Common) : 两名或多名人士享有地产或土地权利, 每位人士均平等占有和享有权利, 不过业主之间无生者继承权。

租户 (Tenant) : 获得业主许可在不动产中居住的任何人士。

遗嘱 (Testament) : 遗嘱 (will) 的另一种说法。俗称临终遗嘱 (last will and testament)。

留有遗嘱 (Testate) : 死亡时留下遗嘱的情况。“有遗嘱死亡。”

立遗嘱人 (Testator) : 留下遗嘱的人士。

女性立遗嘱人 (Testatrix) : 留下遗嘱的女性。

三日审查期 (Three-Day Review Period) : 就《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》覆盖的交易而言, 一般情况下, 要求债权人确保消费者 (借款人) 在不迟于贷款完成前三个营业日收到《交割披露》。

产权 : (1) 不动产所有权, 反对任何其他人要求获得该房产的权利; (2) 表明个人具有拥有或占有土地的权利的证明。

产权代理人 (Title Agent) : 参见“代理人/经纪人” (Agent)。

产权缺陷 (Title Defect) : 其他人要求获得房产或对业主提出要求的任何合法权利。

产权承诺书 (Title Commitment) : 产权保险公司或其代理人发布的报告, 承诺产权保险公司将在遵守并满足承诺书中规定的要求后签发承诺书中指定的保单。

产权调查 (Title Examination) : 为了详细考察并研究产权链中的文件, 并且确定其效果和条件, 以便根据产权状态得出结论。

产权保险承销商 (Title Insurance Underwriter) : 对公众或另一家保险公司签发保险单的保险公司。



T (续)

产权保险 (Title Insurance) : 使被保险人免于因承保范围内特定不动产地块的产权缺陷而遭受损失的协议, 通常对买方和出借人签发, 以保障买方的财产权利 (通过业主产权保险) 和出借人的留置权 (通过出借人产权保险)。

产权保险单 (Title Insurance Policy) : 产权保险书面合同。

产权档案 (Title Plant) : 全部设施内容包括: 记录、设备、附属财产和人员: 在美国一些地区是产权保险的一项经营活动。从技术上来说, 对不动产官方记录进行整理形成系统能够快速、有效地获取产权信息。

产权搜索 (Title Search) : 调查公共记录、法律和法院裁决, 了解关于不动产所有权的当前现状。

容差 (Tolerances) : 参见“偏差” (Variances)。

托伦斯不动产登记制度 (Torrens Title) : 经过法庭审理程序之后, 签发一份写明了申请人土地资产范围的证书并对例外作了规定的登记制度。

利息总额百分比 (TIP) : 假定消费者能够按时付清每月还款金额且不会超额偿付的情况下, 其在贷款还款期间支付的根据贷款本金一定百分比计算得出的利息总额。

贷款费用总额 (Total Loan Costs) : 出借人提供贷款要收取的费用, 出借人要支付给其所选的贷款提供方的费用以及借款人提供给其所选提供方的费用。贷款费用总额参见《贷款预估》D 部分。

镇区 (Township) : 差不多六平方英里见方的一块土地, 大约包含 36 个地段 (section) 或 36 平方英里。

地域 (Tract) : 特定地块。

信托 (Trust) : 由受托人持有财产权并以另一人为受益人。

受托人 (Trustee) : 信托关系中持有财产并以另一人为受益人的人士。

V

可变利率抵押贷款 (Variable Rate Mortgage) : 利率随资金成本或一些其他指标变动的贷款。

偏差 (Variances) : 《贷款预估》(或《善意预估》) 和最终的《交割披露》(或 HUD-1) 中列出的费用和/或收费的对比。并非所有费用都通过这类检查曝出, 针对的只是债权人/出借人要承担责任的过度收费。根据费用类型, 有两类容差。偏差也称为容差 (Tolerance)。

买家 (Vendee) : 土地合同中不动产的买方。

卖家 (Vendor) : 土地合同中不动产的卖方。

归属 (Vest) : 传给某人可以即时运用的权利或权益。可以说产权归属于 John Smith。

W

预检 (Walk Through) : 根据销售合同条款或当地惯例, 在交割或交易成交之前可以安排预检或交割前检验。这类检验的主要目的是确保房产的状况经过各方认同, 经过房屋检验修缮 (如有) 完善, 并确认房产自从买方上次查看后并无异常。

保证书 (Warranty) : 不动产让与人有限承诺其是业主, 如果产权和表现情况不一致会对买方负责。

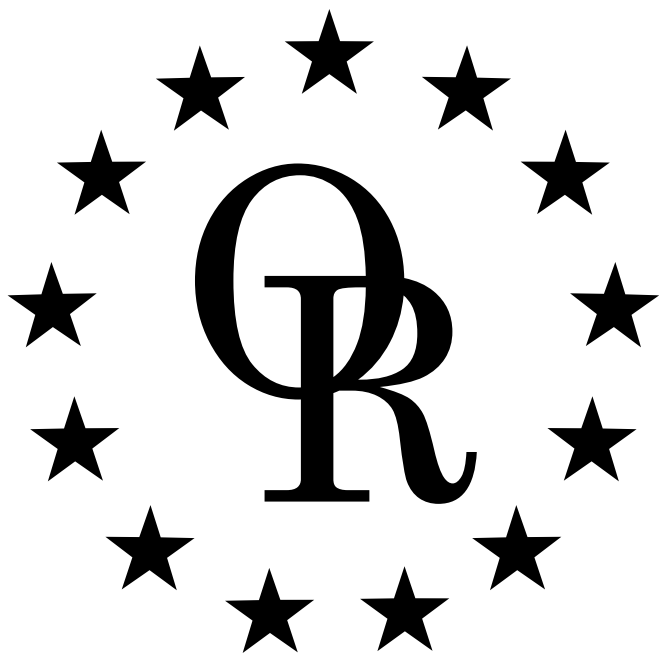
遗嘱 (Will) : 规定了房产所有者在其死后如何安排房产的书面文件。

Z

土地规划 (Zoning) : 市政当局调节与决定土地兼容性和房地产用途的权利。

本小册子中的术语以最常用的形式定义。若该等术语有必要作出更准确的解释, 建议您征求法律顾问的意见。

Lined writing area consisting of 25 horizontal lines.



visit us online
www.ortc.com

