



房屋買方指南

加州的產權和代書流程



First American Title

內容：

- 02. 快速參考
- 03. 歡迎
- 04. 您需要瞭解的辭彙用語
- 05. 交易過程中涉及的主要專業人員
- 06. 代書流程
- 07. 房屋代書流程
- 08. 瞭解產權保險
- 09. 產權保護的重要性
- 10. 「Eagle 所有者保單」的好處
- 11. 比較我們的「Eagle 所有者保單」
- 12. 產權登記方式
- 13. 瞭解初期產權報告
- 14. 交屋過程期間要避免的事項
- 15. 結束代書; 結束後

您的代書編號 _____

您的新地址 _____

城市/州/郵遞區號 _____

產權聯絡人

產權人員 _____

助理 _____

公司 _____

地址 _____

城市/州/郵遞區號 _____



電子郵件 _____

電子郵件 _____

電話 _____

傳真 _____

代書聯絡人

代書人員 _____

代書助理 _____

地址 _____

城市/州/郵遞區號 _____

電子郵件 _____

電子郵件 _____

電話 _____

傳真 _____



相信 FIRST AMERICAN

歡迎閱讀售屋流程。您可以相信 First American 在整個過程中可以引導您順利完成交易，並提供專家回答您的問題。我們樂於為您提供服務。

信賴我們的服務。

First American 的專業人員很榮幸提供可確保民眾房屋所有權的產權保險。在 First American Title 保險公司的協助下，您的交易將按照州政府和聯邦政府特定的承保標準和法規要求專業地完成。

相信我們的穩定度。

First American Title 是 The First American Corporation 的主要附屬機構，是全美最大的從事產權保險服務的企業之一。公司創立於 1889 年，我們已經為數世代的加州家庭提供了服務。

相信我們的便利性。

First American 的直接辦事處或代理機構遍佈全加州各地，地點方便。我們的代理機構散佈於美國、巴哈馬群島、加拿大、墨西哥、波多黎各、美屬維京群島、百慕達、關島和英國。

相信我們能夠滿足您的所有需求。

First American 通過其分支機構提供的服務不僅僅只是產權保險以及代書服務。我們的分支機構還提供服務包括產權資訊，房屋調查、屋主保險、房屋和意外傷害保險，金融，信託和諮詢服務。



您需要瞭解的辭彙用語

▼ 修改：

係指更改，無論是變更、添加或更正，在不改變主要條件的情況下所做的變更。

▼ 估價：

基於房屋的實際情況所做分析得出的價值評估。

▼ 承當：

承擔他人的財務責任；買方透過信託契約來承擔一項已存在的負債，從而獲得房屋的產權。

▼ 受益人：

利益的獲得者，常由信託契約中獲得，通常是指貸方。

▼ 買賣交易完成：

般來說是指文件記錄以及產權從賣方轉移到買方的日期。在這天，買方成為房屋的合法所有人，產權保險開始生效。

▼ 可比銷售紀錄：

可比銷售紀錄：那些與目標房產有相似特徵的銷售，用於估價分析。一般稱為「comps」。

▼ 契約限制：

關於房地產契約在地塊上的限制，用於指明房屋的用途。

▼ 保證金存款：

房屋購買者用來證明自身信譽的首期付款；一種押金或者部分付款。

▼ 使用權：

一方在另一方的土地上擁有的具有特定目的的權利或者利益。

▼ 災難保險：

房地產保險保護免受火災、一些自然因素、人為破壞等的影響，具體情況依據保險單的說明而定。買方通常增加責任保險，並將保險範圍擴大到個人財產。

▼ 扣押：

貸方建立的一種信託帳戶，用於按期收回借款人的稅費、分期付款的保險費及/或將來的保險費用，以此來保障資金的安全。

▼ 法定描述：

一項根據政府調查，對法律承認的土地的描述，該描述對整塊土地的邊界做出了精確說明。這可以清楚的確認一塊土地而不與其他土地混淆。

▼ 抵押：

指房產用於確保應收帳款的安全性以及免除支付義務的一種債權形式。比如，判決、稅款、分期付款、信託契約。

▼ 抵押貸款：

一種以房地產作為貸款償還保證的工具。

▼ PITI：

一筆包括了本金、利息、稅款和保險的支付款項。

▼ 授權書：

向代理人授權的書面工具。以此為前提的代理人有時被稱為「代理律師」。

▼ 購買協議：

買賣雙方簽定的購買合同。此合同通常由房地產經紀人擬訂，由買賣雙方簽署。

▼ 房契 (Quitclaim Deed)：

此契約作為一種權利讓與形式，用於讓與人對房屋產權、利益、所有權的讓與，但不包括任何讓與者依法有效的利益或所有權。

▼ 登記。

要求所在郡登記局的記錄人員保存關於房地產事項的文件，以此作為公共記錄的事實。



交易過程中涉及的主要專業人員

▼ 房地產經紀人

所謂 Realtor®-「房地產經紀人」，是指擁有經營執照的房地產經紀人，並且是 National Association of Realtors® (全國不動產仲介協會) 的會員。同時，他們還是所在州及當地 Association of Realtors (房地產經紀人協會) 的成員。

▼ 房地產仲介

房地產仲介擁有州政府頒發的經營執照，有權在房屋交易中代表交易各方處理事物。每一名房地產經紀人都是房地產仲介，但不是每一個房地產仲介都有專業的委任 Realtor®。

▼ 銷售經紀人

銷售經紀人或仲介與具有房屋出售意願的屋主形成了法律關係，並將需要出售的房屋列入「聯賣資訊網」(Multiple Listing Service)。

▼ 買方經紀人

買方經紀人或仲介與賣方合作，尋找適合的房屋並達成成功購屋的協議。

▼ 聯賣資訊網 (MLS)

MLS 是一個資訊網，列有當地可供出售的房屋資料，這些資料是由當地 Association of Realtors 的 Realtors 經紀人所提供。MLS 上的房屋資訊可供所有 Realtors 經紀人使用。

▼ 產權公司

產權公司執行產權搜尋和審查、並提供產權保險保單保護，以保證清楚的產權。

▼ 代書人員

代書人員讓您的代書更便利，包括代書指示準備、文件準備、資金支付等等。



您的代書專業人員將：

- ▼ 開立代書並在被指示做的時候，將您的保證金儲存在一個獨立的代書帳戶
- ▼ 要求產權搜尋，來確定目標房屋的所有權，以及所有權的狀態
- ▼ 簽發初期產權報告，確權並開始提供清楚的房屋產權狀況
- ▼ 要求賣方貸款、其他抵押、房屋所有者協會費用等的支付資訊
- ▼ 分攤費用，如按合同確定的財產稅，以及準備結案聲明
- ▼ 與買賣雙方分別約定會面時間以讓賣方和您簽署文件與存入資金
- ▼ 檢視文件，確保所有條件以及法律要求都已經履行；向貸方請求資金
- ▼ 所有資金都已經存入指定帳戶後，在郡登記局處進行登記，將目標房屋的所有權轉讓給您
- ▼ 登記一經確認，完成代書，支付款項，這些款項包括賣方手續、貸款償還等等
- ▼ 準備最後文件，並發放給有關各方。

▼ 什麼是代書？

代書是由中立第三方管理房屋款項交換的流程。公證託管保管人被稱為代書、清算人員或經紀人買方存入資金，而賣方支付代書人員契約押金，以及在關賬前必須刪除購買協議中所有「不確定狀況」（條件和審核）的所有其他文件。

▼ 如何開立代書？

一旦交易各方簽署購買協議，經紀人代表付款方挑選代書人員，並提交買方的保證金存款和合同。從這一點來看，代書人員將遵循買賣雙方的彼此的書面說明，保持中立的立場，以確保任何一方對他方沒有不公平的優勢。代書人員還遵循買方新貸方、賣方現有貸方和雙方經紀人的指示。代書人員確保交易的透明度，同時仔細維護消費者的隱私權。



瞭解產權保險

產權行業和產權保險簡介

產權產業於十九世紀末發展起來，在此之前，房屋擁有着透過保證人獲得保證書、透過律師獲得產權意見，或者透過證明人獲得資格證明來確保對房屋的所有權。買方依賴於保證人、律師或者證明人的公正廉潔來獲得保護。現在，購房人基本上依賴產權保險來提供產權保障。產權保險公司受州政府的法規約束。他們需要證明自己能夠及時支付任何財產索賠。同時，他們也需要建立自己的「產權庫」，來保存產權證明、房產貸款、地塊以及其他關於土地證明記錄的複印件。

▼ 什麼是產權保險？

產權保險提供的保險範圍包括您擁有所有權之前，因產權瑕疵所造成的某些損失。產權保險可以避免您的投資和所有權受到任何欺騙或者造假手段所造成的損害。

▼ 為何需要產權保險？

產權保險防止了買方從賣方手中得到的產權是不可以轉讓的風險。它主要是專為降低從過去產權瑕疵所造成的風險或損失而設計。「產權貸款保險」保護了貸方的利益，而「所有者保單」保護了買方資產，這種保護在買方及其繼承人對房地產擁有所有權的時間內有效（僅針對部分保單）。

▼ 何時支付保險費？

所有者的產權保險只需在買賣交易完成時支付一次。誰支付「所有者保單」和「貸款保險」因當地客戶而異。



產權保護的重要性

許多產權問題可能會導致您失去房地產或房屋貸款投資。即使是仔細搜尋公開記錄，也可能無法發現最危險的威脅：隱藏的風險。這些問題可能直到多年後才被發現。沒有信譽優良的金融代償公司的產權保險，您擁有的家可能會受到影響。這裡列出一些可能發生問題的例子。

- ▼ 沒有讓與人的同意，契約在讓與人或受讓人死亡後交付。
- ▼ 契約代替被迫取消贖回權
- ▼ 據稱擁有配偶婚姻權，但不合法離婚
- ▼ 冒充真實的土地所有人
- ▼ 簽約方未成年
- ▼ 簽約方精神失常
- ▼ 簽約方為已倒閉的公司
- ▼ 公證人有瑕疵認可
- ▼ 以脅迫手段執行
- ▼ 稅務人員提供了錯誤的報告
- ▼ 偽造現象、交付等等
- ▼ 法律文件登記錯誤
- ▼ 遺囑遺漏了尚存的小孩
- ▼ 管理房地產的人不在但未死亡
- ▼ 子女在遺囑日期後出生或收養
- ▼ 財產繼承人或遺產受贈者出售債權人的債權
- ▼ 共同財產契約逐一成為個人財產
- ▼ 涉外方立契出讓

產權保險與其他形式的保險差別在哪裡？

不像其他的保險，產權保險可讓您防止損失。產權專業人士可以為您裁決和解決可能威脅到您的房屋所有權的產權問題。透過預先解決問題，有效減少產權風險，您大可放心。相較之下，基於損失假設的保險（例如車險或產險和意外險）需要很少的前期工作，因為債權無法預測或預防，保費資金只在發生意外事故或其他涵蓋的問題時才需要。這些類型的保險每年還需要繳納保費，但產權保險不同，當您購買房屋或確立新的抵押貸款時只需繳納一次保費。



Eagle 所有者保單

First American Title 保險公司「Eagle 所有者保單」的好處：

First American Title 保險公司的「Eagle 所有者保單」為一到四個單位的住宅（包括公寓）提供擴大的產權保險範圍。保險項目範圍包含在「Eagle 所有者保單」內，為加州購屋者提供最高等級的保護。保障包括：

您從標準的ALTA所有者保單所不能享受到的 EAGLE 所有者保單益處。

- ▼ 保險項目造假
- ▼ 保險項目侵佔
- ▼ 保險項目逆權侵佔
 - ▶ 當有人聲稱擁有因其他人繼續使用和佔用所產生的被保險人產權時，保險範圍擴大到房屋所有人
- ▼ 依方案的保險項目使用權
 - ▶ 如果他人聲稱因過去長期繼續使用被保險人的部分土地而有使用權，則涵蓋保險範圍
- ▼ 違反建築執照和劃分
 - ▶ 如果違反建築執照和被迫修正劃分，扣除少量自付金額後，最多可獲得 25,000 美元的損失保障，因違反劃分而拆除結構，保險範圍最高可達保費全額
- ▼ 擴充出入口
 - ▶ 依法定權利擴充車輛和行人出入口
- ▼ 改良使用權和內縮的侵佔
- ▼ 違反劃分
 - ▶ 對購買前違反劃分的保護措施，扣除少量自付金額後，屋主最多可獲得 \$10,000 美元的保障
- ▼ 違反限制性契約
 - ▶ 如果屋主被迫修改或移除違規，或如果屋主的產權因違規而喪失或被取走，則屋主取得土地前會提供違規限制性契約的保險範圍
- ▼ 因礦產開採或使用權的使用而結構受損
- ▼ 生存信託保險
 - ▶ 保險範圍不僅包含信託管理人，還包括受益人。
- ▼ 侵佔圍牆和籬笆
 - ▶ 如果侵佔到鄰居的土地、使用權或建築物內縮線，扣除少量自付金額後，保障高達 5,000 美元

將第一美國的EAGLE 所有者保單與ALTA標準所有者保單或CLTA進行比較。

EAGLE

ALTA
Standard
or CLTA

保護來源：

1 別人在您的產權上擁有利益	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 文件沒有正確簽署	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 產權鏈中的偽造、欺詐、脅迫	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 任何記錄不完整的文件	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5 限制性契約	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6 產權因下列原因有抵押權：		
a) 信託契約	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b) 判決、賦稅或特別評估	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c) 被屋主協會控告	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 產權無法買賣	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8 承包商債權	<input checked="" type="checkbox"/>	
9 因下列原因強制拆除結構：		
a) 侵犯他人財產及/或使用權	<input checked="" type="checkbox"/>	
b) 違反附表 B 的限制	<input checked="" type="checkbox"/>	
c) 違反現有的區劃法*	<input checked="" type="checkbox"/>	
10 因為違反了附表 B 或區劃條例的使用限制，土地無法供獨戶住宅使用	<input checked="" type="checkbox"/>	
11 被屋主協會設定抵押權未登記	<input checked="" type="checkbox"/>	
12 使用權未登記	<input checked="" type="checkbox"/>	
13 違反建築許可證*	<input checked="" type="checkbox"/>	
14 違反限制性契約	<input checked="" type="checkbox"/>	
15 保險項目造假	<input checked="" type="checkbox"/>	
16 保險項目侵佔	<input checked="" type="checkbox"/>	
17 保險項目損害礦物或水源開採	<input checked="" type="checkbox"/>	
18 缺少車輛和行人出入口	<input checked="" type="checkbox"/>	
19 地圖與法律描述不合	<input checked="" type="checkbox"/>	
20 保險項目逆權侵佔	<input checked="" type="checkbox"/>	
21 保險項目法定期限使用權	<input checked="" type="checkbox"/>	
22 違反合同導致您的產權歸還給以前的所有者	<input checked="" type="checkbox"/>	
23 違反建築物內縮規定	<input checked="" type="checkbox"/>	
24 不公正的合同	<input checked="" type="checkbox"/>	
其他好處：		
25 為替代土地或設施支付租金	<input checked="" type="checkbox"/>	
26 無登記的租賃權	<input checked="" type="checkbox"/>	
27 白話文保險聲明的範圍和限制	<input checked="" type="checkbox"/>	
28 遵守土地開發劃分法	<input checked="" type="checkbox"/>	
29 保險範圍圍牆或柵欄侵佔*	<input checked="" type="checkbox"/>	
30 提高新增的所有權保險範圍，強化了市場銷售	<input checked="" type="checkbox"/>	
31 保險範圍終身保障	<input checked="" type="checkbox"/>	
32 獲得加州土地產權協會 (CLT A)	<input checked="" type="checkbox"/>	
33 保險項目通貨膨脹覆蓋率在 5 年內自動增加高達 150% 的價值	<input checked="" type="checkbox"/>	
34 保險項目生存信託保險	<input checked="" type="checkbox"/>	

*請留意有扣除和最高限額的限制。對一到四個單位房地產的投資人不適用。保障範圍可能因保單不同而略有區別。

如同任何保險合同一樣，此處描述的保險條款為一般條款，某些情況下會有例外，免除和其他縮小以及限制此保險條款的情況。而且，請留意一些保險條款可能由於法律，法規，承保考慮等因素而在某些地區不存在。請聯繫First American的代表詢問更多具體資訊。上面描述的資訊是典型的基礎條款。提供給您的服務（保險品種）有可能會因您的交易具體情況和房產具體地理位置不同而不同。提請留意關注保單細節。



歸屬聲明

擁有產權的方式

	共有 ("TENANCY IN COMMON")	聯名擁有 ("JOINT TENANCY")	聯合財產 ("COMMUNITY PROPERTY")	自動移轉聯合財產 ("COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHT OF SURVIVORSHIP")
當事人	兩人或更多人 ¹ (可能是配偶或同居伴侶 ²)	兩人或更多人 ¹ (可能是配偶或同居伴侶 ²)	配偶或同居伴侶	配偶或同居伴侶
劃分	所有權可分割為任意數量的利益, 均等或不均等皆可	所有權必須均等	所有權必須均等	所有權必須均等
建立	一筆或多筆轉讓 (若無特別註明, 利益依法均等)	單一轉讓 (建立相同利益); 歸屬必須指定聯名擁有	推定的婚姻或同居關係, 也可以依契約指派	單一轉讓和配偶或同居伴侶, 必須在契約中標示哪一個可以核准
持有與控制	均等	均等	均等	均等
可轉讓性	每一位共有人可個別轉移或抵押其利益 ³	每一位共有人可個別轉移其利益, 但共有會導致 ³ 和 ⁴	配偶或同居伴侶必須同時同意轉移或抵押	配偶或同居伴侶必須同時同意轉移或抵押
擁有人的抵押權	每一位共有人可個別轉移或抵押其利益 ³	每一位共有人可個別轉移其利益, 但共有會導致 ³ 和 ⁴	整個產權可能被迫拍賣, 以滿足配偶或同居伴侶的債權	整個產權可能被迫拍賣, 以滿足配偶或同居伴侶的債權
共有人死亡	死者的利益透過遺囑或無遺囑轉移給死者的受贈人或繼承人	死者的利益自動轉移給尚存的聯合持有人 (「聯合財產權」)	死者的二分之一利益轉移給未亡配偶或同居伴侶, 除非依遺囑遺贈	依聯合財產權, 死者的二分之一利益自動轉移給未亡配偶或同居伴侶
可能的利弊	共有人利益可個別轉移 ³	聯合財產權 (避免遺囑認證); 配偶可能有納稅缺點	合格的生存權; 需雙方同意轉移; 未亡配偶或同居伴侶 ² 可能有納稅利益	生存權; 需雙方同意轉移; 未亡配偶或同居伴侶 ² 可能有納稅利益

1. 「人」包括自然人、合法成立的公司、有限合夥企業、有限責任公司或普通合夥。信託財產歸屬於受託人 (通常是自然人或法人)。
 2. 若是符合加州法定要求的同居伴侶, 除了某些稅務優惠可能無法享有外, 利益與共有財產相同。注意: 兩位不相關的人: (a) 同性 (b) 異性, 若符合年齡或傷殘要求, 假如他們當時沒有結婚或為同居伴侶關係, 並符合其他法定要求, 則可能是同居伴侶。
 3. 為了投保產權保險, 由已婚者或同居伴侶轉讓可能需要配偶/伴侶的產權轉讓契約。
 4. 如果共有人結婚或同居伴侶, 產權可能會受到「共有財產」的法律推定, 要求配偶/伴侶雙方同意轉移或抵押產權, 不論是否歸屬為「聯名擁有」。



買家接下來會遇到哪些事情？

▼ 身份聲明

您將被要求填寫一份身份聲明，以便我們的產權部門在搜尋縣市記錄時可以區分您和具有相同名字的其他人。身份聲明還提供了基本資訊，這對您的代書人員相當有用。

▼ 房屋貸款

除非您付現金，或賣方融資，否則您需要申請房屋貸款（如果還沒有申請的話）。申請房屋貸款應盡速並遵守購買合同，以免耽誤過戶。

▼ 回應賣方聲明

如果依合同指示，您可能會收到下列需要您答覆的項目：

- ▶ 賣方的「房屋問題聲明」中包括了賣方知道的所有的存在問題。
- ▶ 所有權人管理委員會（HOA）或計畫單元整體開發（PUD）的相關資訊，例如，限制使用條款（CC&R），若適用的話。
- ▶ 「洪水危害聲明」，如果該房屋處於洪水區域。
- ▶ 獨立房子調查，如白蟻或者化糞池，以及其他任何需要修繕之處。

▼ 初期產權報告

當我們完成產權搜尋時，您會收到一份初期產權報告。如果您對初期產權報告有疑問，請與您的房地產經紀人或代書人員聯絡。

▼ 您知道嗎？

一項代書交易可能包括有房地產經紀人、買方、賣方、律師、代書人員、代書技師、產權人員、貸款人員、貸款處理人員、貸款承保人、房屋調查員、白蟻調查員、保險經紀人、房屋保障保險代表人、承包商、設施修理人員等等在內的二十多個人參與。而且，一項交易往往依賴於另一項交易。當您考慮到參與的人數時，您就可以想像到那些造成耽擱和意外的可能性。您經驗豐富的代書團隊無法阻止潛在問題的發生，但是，他們可以妥善處理問題。

您的初期產權報告

下面的資訊可協助您了解 您將從 First American 收到的初期產權報告內容。

附表 A

這是代書人員提交給我們產權部門的資訊。它包含買方或房地產專業人員提供給我們的基本資訊，例如，房屋的法定描述、售價、貸款金額、貸方、買賣雙方的姓名和婚姻狀況。

附表 B

附表 B「例外」的項目都和該標的物業相關。買方的權利也受限於這些例外項目。這些項目包括契約、限制使用條款（CC&R）；地役權；所有權人管理委員會；租約；以及其他保有記錄的項目和轉讓房屋。買方會被要求簽署附表 B 文件的收條，收條上面陳述了買方已閱讀並接受內容。

需求

這些是 First American 在承保前需要刪除及/或記錄的項目，以便提供清楚的房屋產權。需處理的項目包括：

- ▶ 目前的房地產稅狀態
- ▶ 任何被拖欠的評估，例如對所有權人管理委員會的拖欠
- ▶ 對房屋的任何抵押權（或抵押）

有時會針對房屋顯示項目，因為另一個人的名字與有關各方類似。這是我們要求身份聲明的一個原因，以確定項目是否不準確，並且可以被刪除。



交屋過程期間要避免的事項

避免更換工作

更換工作可能導致您的貸款被拒絕，特別是如果您更換到更低收入職位，或轉換到不同領域的工作。不要認為在流程的初期收到核准是安全的，因為貸方可以在提供資金貸款前夕，要求您的雇主重新確認您的僱傭。

避免轉換銀行，或將款項轉移到其他機構

當貸方已在一或多個機構驗證過您的資金，則購買前款項都應該保留。

除非您的貸方要求，否則請避免結清現有帳戶

如果您的貸款人員建議您償還一些帳單，以符合貸款資格，則按照他的意見。否則，請將帳戶留著，直到代書結束為止。

避免任何大量採購

需要從您獲得驗證的資金中提款或增加債務的大量採購，可導致您無法取得貸款資格。貸方可能檢查您的信用或在最後一刻重新驗證資金，所以請避免可能影響您貸款審核的採購。



結束代書

▼ 結束代書或簽署會面

- ▶ 代書人員會與您或您的經紀人聯絡，安排結束代書或簽署會面。在某些州，稱此為「結束代書」。而在其他州，結束代書可以是文件記錄的當天，或資金支付的當天。如果您想了解所在地區的州法律，請向代書人員提出要求。
- ▶ 您可以檢閱結案聲明和支援文件。您可以利用這個機會詢問問題和弄清條款。您應仔細檢閱結案聲明，並將差異告訴代書人員。這包括任何可能遺漏的付款。即使代書人員疏忽，您仍有責任支付所有費用，因此，最好在結案前特別留意。
- ▶ 代書公司依法有義務在撥款前擁有指定金額的款項。如果您有任何疑問或預見問題，請立即通知您的代書人員。

▼ 不要忘記您證件

- ▶ 當您簽署公證文件（例如契約）時需要一張貼有您照片的有效證件。最好是汽車駕照。您還需提供您的社會安全號碼以供報稅用，以及您的轉寄地址。

▼ 接下來會怎樣？

- ▶ 如果買方獲得了新的貸款，他簽署的貸款文件將被送回貸方進行檢閱。代書公司將確保合同的所有條件都已經符合，並通知貸方「撥款」。如果買方的貸款文件符合要求，貸方會將支票直接送到代書公司。收到貸款後，代書公司會確認所有資金都已到達。代書資金將被支付給賣方和其他適當收款人。接著您會收到房屋的鑰匙！

結束後

我們建議您妥善保存房屋的所有相關記錄，包括購買文件、保險、維修和改進。

▼ 房屋保障險維修

- ▶ 如果您購買了 First American 購屋者保護的房屋保障計劃，請直接與他們聯絡，以取得您的房屋保障計畫號碼。First American 是一家全國領先、最有經驗的家庭保障保險公司。

▼ 登記的產權

- ▶ 房屋的正本契約會由郡登記局處直接郵寄給您，通常是在 4 到 6 個星期內寄出。

▼ 產權保險

- ▶ First American 會在 2 到 3 個星期內將保單郵寄給您。

▼ 房屋稅

- ▶ 您可能不會收到今年購屋的房屋稅單，不過，您有義務確定在繳稅期限前納稅。請向您的房貸公司查明您支付的款項中是否含稅。如需房屋稅的詳細資訊，請瀏覽郡稽核/控管處所的網站。



First American Title

800.854.3643 ▼ www.firstam.com

Chinese - Buyers Guide

第一美國產權保險公司不做任何明示或暗示的保證此處提交資訊的完整，準確性。同時聲明不對任何可能的錯誤或遺漏負責。第一美國產權是第一美國金融公司的商標。