



华盛顿CHICAGO TITLE公司

产权和交易托管

买卖双方交易指南

产权承诺书



ESCROW托管须知



重要提示



欢迎：领导寄语：

恭喜您！

我想成为第一个欢迎您来到Chicago Title大家庭的人，并谨借此机会衷心地感谢您选择了全美最值得信赖的产权和Escrow服务。在华盛顿Chicago Title公司，我们承诺为您提供全程无缝指导，完成房屋买卖过程中最专业的一环。

我们知道，对于大多数家庭和个人而言，买卖房屋是他们一生中最重要的决定之一。如果您知道自己将与一支拥有行业内无与伦比的知识和专长的团队合作，您必定会感到非常安心。

在Chicago Title，我们的使命是创造卓越的房地产服务体验，从而积极影响并改善我们所服务的客户、合作伙伴还有社区的生活品质。我们团队的每一个人都为Chicago Title，以及他们自己感到骄傲。**把实现卓越作为个人责任**使Chicago Title在行业中独树一帜。

如果您对以下材料有任何疑问或顾虑，请随时与我们联系。我们将竭诚为您服务。

再次感谢您选择Chicago Title。您的到来让我们感到无比高兴。



Jodi Grover

高级副总裁Jodi Grover

区域经理 | 金县、皮尔斯县 和基萨普县
华盛顿CHICAGO TITLE公司

内容



02 - 03

产权保险及其重要性

04

4大关键项：查看产权承诺书中的关键项

05

其他产权审查

06 - 07

Livelihood和承保范围

08 - 09

Escrow流程及过户流程

10 - 11

了解过户费清单

12 - 13

手机缴纳保证金和远程在线公证

14 - 15

费用：由谁来支付哪些费用？

16 - 17

警告：电汇欺诈警报

18 - 19

顺利过户的重要提示

20 - 21

更改地址清单和在线资源



产权保险是什么？

产权保险为房屋所有权提供基本且必要的保护。由于购房通常是大多数人一生中最大的单一金融投资，因此，为这项投资提供充分保护的重要性再如何强调也不为过。正如您可能已经熟悉的许多其他保险产品一样，产权保险的存在是为了最大限度地降低您的投资风险。

产权保险与常规保险的区别在于：

- 它保护被保险人免受过去事件造成的未来损失。
- 保费为保单签发时一次性支付的费用。
- 只要业主及其继承人仍对该房产享有权益，业主险就一直有效。如抵押贷款已全部偿清，贷款险则即告失效。

产权保险主要覆盖两类风险：

- 在产权审查中无法发现的隐患（伪造、欺诈、冒名顶替者、担保人或抵押人无能还款以及不明继承人等）。
- 人为错误—生活中无法避免的一个事实是，随着时间的推移，人们会在影响房产所有权的文件方面犯错误，而产权保险可保护您免受这些错误造成的影响。

产权公司的作用是搜索和审查公共记录。在初步搜索期间发现的事实用于确定：

- 房产出售人是否为该房产的实际合法所有人。
- 正在出售的“不动产”或所有权目前确实归卖方所有。
- 如存在留置权，则在转让“明确所有权”之前，必须清偿所有债权。
- 已授予给非所有者的他人的现有限制条件、地役权、通行权或其他权利均可能会对所有权造成限制。
- 房产税和其他公共或私人评估的状态。

*Chicago Title 负责保障房主对房产
享有的权益及其
投资的安全性，让房主感到安心。*

这些事实将在初步产权承诺书中列出。在Escrow托管交易结束之前，如果承保内容为贷款险，则向抵押贷款人出具承诺书，如果承保内容为业主险，则向购买者出具承诺书。



产权保险的重要性

如果产权搜索未能发现现有漏洞，应该怎么办？

这些通常被称为“隐患”，并且确实会不时发生。它们是未被发现的漏洞，可能在您购买房屋后很长时间才暴露。防止不动产遭受索赔损失

是产权保险提供的一项重要权益—该损失无法通过审查公共记录来发现。您所支付的房屋所有权（并已获得契据）可能会因为伪造、相似名称引起的混淆、记录错误之类的情况而受到严重威胁或完全丧失。

产权保险的核心是保护您（被保险人）免受质疑您作为产权合法持有人所享有权益的诉讼。通过在签发保单时采取措施将风险降至最低，可保护您免受产权损失的影响。**Chicago Title**为您提供安心，让您知道购买房屋是一项安全可靠的投资。如果您对承保范围有任何疑问，请联系您当地的**Chicago Title**办公室。

*产权保险可降低产权损失风险，
让您对您的房屋投资感到安心。*

所有这些危险如何通过产权保险来防范？

如果有人针对您（被保险人）的产权提出索赔，**Chicago Title Insurance Company**将通过以下方式为您提供保护：

- 维护您的产权，如有必要，依据您的保单条款，在法庭上为您的产权辩护。
- 如索赔证明成立，依据保单条款为保护您的产权，公司将承担解决索赔的费用。



4大关键项

查看您产权承诺书中的关键项

1

产权人姓名

您的姓名是否正确书写在您作为买方希望获得产权的承诺书上（例如：Jane Doe与Jane T. Doe）？

2

您的购买价格或贷款金额

确保购买价格和/或贷款金额准确书写在承诺书上。

3

限制

承诺书中是否存在地役权、契约或其他限制会影响您（买方）对该房产的预期用途？

4

最新产权承诺书

产权承诺书是否为最新？如果报告已出具超过几周，请与我们联系，查看该报告是否有任何更改或补充。

其他产权审查

- 请确认您的姓名格式正确，并确保拼写正确。
- 请确认保单类型与相关交易相一致。
- 请确认卖方姓名与产权承诺书及买卖协议相一致。
- 请确认购买价格和/或贷款金额正确书写在承诺书上。
- 请审查记录在案的针对该房产的地役权、契约和任何限制。
- 请及时解决您报告中的“红旗(Red Flags)”标记问题。询问确保及时过户所需采取的适当措施。
- 在您的承诺书上标记“黄旗(Yellow Flags)”。在过户之前，请确认已解决相关问题或了解其影响。



LIVELOOK: 指引、单击和查看

通过电子邮件收到初步产权承诺书时，您还将收到一个超链接，该链接将指引您进入类似于以下所示页面的LiveLOOK页面。LiveLOOK会将您的PDF文件转换为实时网页，在该网页您可轻松浏览您的承诺书。LiveLOOK将提供一个颜色代码系统，可帮助您识别可能影响过户的项目。

黄旗:

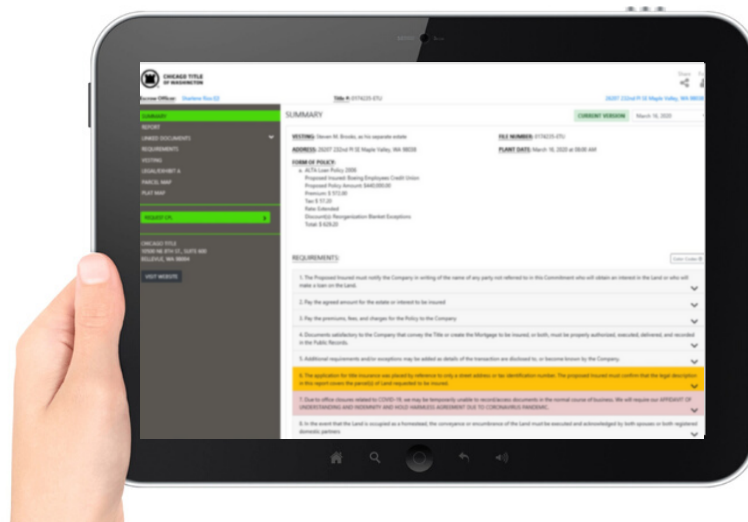
您通常希望在产权报告中看到的需采取一些措施的项目，例如信托契据或现行房产税。这些项目的费用很可能必须在过户时支付。

红旗:

您一定不希望看到在产权报告中看到的可能会影响过户的项目，例如留置权、判决、拖欠、未保险契据、破产和其他法院诉讼。

可能妨碍过户的红旗项目示例:

- 契据的效力，包括死亡时生效的可撤销转让契据所产生的权益
- 任何记录的留置权，例如未付公用事业款项或房主协会会费
- 拖欠税款
- 未决诉讼通知，例如违反分区或土地使用规定
- 受托人出售通知（丧失抵押品赎回权通知）





承保范围

请访问我们的网站www.usechicagotitle.com获取完整图表，该图表对以下三种承保范围进行了更深入的比较：

1. 业主产权保单：

业主产权险仅适用于一至四个家庭住宅的独立房屋。它必须由“自然人”所有，而非公司或LLC等实体所有。除了标准险中提供的保护措施之外，房主还将保险范围扩大到签发日期之后。

示例包括：

- 您不能使用该土地，因为将其开发成独户住宅违反现有分区法律或法规。
- 即使您的产权险中不包括地役权或建筑收进线，您也必须将侵占地役权或建筑收进线的现有建筑移除。
- 您的邻居在保单签发日期之后建造了任何侵占您土地的结构（界墙或围墙除外）。
- 根据法律权利，您既没有实际的来往车辆，也没有行人出入土地。

2. ALTA业主标准保单：

业主标准险将通过审查公共记录可能发现的问题为买方承保。

例如：

- 您的产权所依据的文件未正确归档、记录或在公共记录中创建索引。
- 其他人有权限制您对土地的使用。
- 有人声称由于伪造或假冒而拥有影响您所有权的权利。
- 其他人对您的产权享有权益。

3. ALTA业主扩大保单：

扩大后的业主险提供最广泛的产权保险，因为其不仅涵盖公共记录问题，还涵盖对房产进行实地考察或调查后发现的问题。通常适用于高价值住宅物业，大面积空置土地和商业地产。

保险范围示例包括：

- 您因侵占邻居土地而必须拆除现有建筑。
- 由于您邻居的现有建筑侵占了该土地，其他人拥有合法权利拒绝履行购买土地，租赁土地或抵押贷款的合同。

ESCROW和过户流程

Escrow是买卖双方的一种财务安排，在交易完成之前，让中立第三方来保管资金、文件和资产。Escrow必须遵循各方的共同书面指示。Escrow将作为中间人在买方、卖方和贷款人之间进行协调，以确保买方和卖方遵守协议。

过户费用包括什么？

过户费用包括产权保费、税费、公证费、贷款申请费，Escrow费和政府备案费。

如何开设Escrow账户？

有时，您的房地产经纪人会为交易开设一个Escrow账户，但任何相关方可开设该账户。要开设Escrow账户，相关方必须将保证金支票和买卖协议交给Escrow公司。

由谁设定过户日期？

买卖双方必须共同商定过户日期，但任何一方均可选择。

由谁来选择Escrow公司？

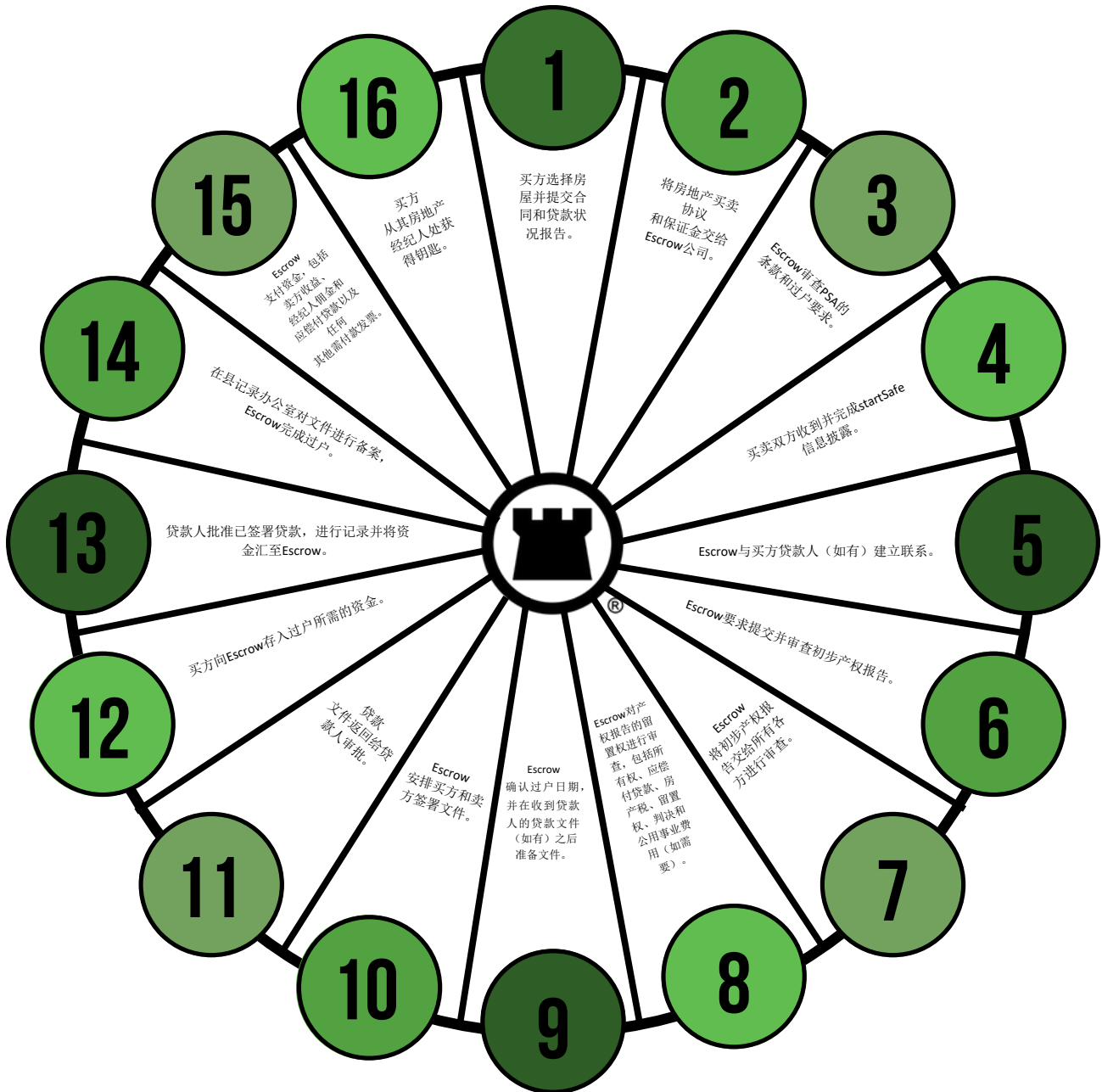
交易的任意一方均可决定选择哪一家Escrow公司来完成过户交易。





ESCROW流程

Escrow代理的作用是充当中立第三方，履行房地产买卖协议（PSA）的条款，并促使所有权从卖方成功转移到买方。以下是该流程的一般分步说明。





了解过户费清单

根据买卖协议条款和贷款人指示（贷款时适用），您的Escrow公证人员会为交易的买卖双方进行借贷收付平衡处理。双方收到过户费清单，审查并确认交易双方的所有借贷情况。根据美国消费者金融保护局（CFPB）的要求，如果涉及机构贷款人融资，则买卖双方不仅会收到过户费清单，还会收到过户说明文件。

过户说明文件

对买方而言，过户说明文件是您的贷款人在您完成交易（签署贷款文件）前至少三天向您提供的一份表格。该文件概述了抵押贷款的最终条款和费用，以及购买房产的费用。对卖方而言，过户说明文件是您的Escrow公证人员向您提供的一份概述介绍最终出售费用的表格。对买卖双方而言，该文件是双方收到的最重要的文件之一，因此请务必花费一些时间查看详细信息。

净收益

净收益是指卖方出售房产而收到的款项。这与房主权益或房屋总收益不同，因为净收益考虑了卖方需支付的作为房产出售一部分的所有成本和费用。

撤销权

根据美国联邦法律《诚实借贷法》(TILA) 的规定，撤销权是指借款人有权在交易完成后三天内，取消新贷款人的房屋净值贷款或信贷额度，或取消对首要住宅（自住房）的再融资交易。

过户费用

过户费用是指买卖双方为完成一笔房地产交易而发生的超过房产价格之外的费用。这些费用包括但不限于与获得贷款相关的任何费用、政府收费（例如房产税和房地产消费税）、房主保险费用、产权和Escrow费、佣金和房主协会(HOA)会费等。

了解过户费清单



买方 卖方

财务考量：本节将介绍房屋的最终出售或购买价格，以及商定的贷款额。本节同时还将介绍保证金的金额和新贷款的本金余额（如适用）。



按比例分配/调整费用：您可在本节了解到按比例分配和/或调整的费用常见类型为房产税、HOA会费、设备容量建设费或其他评估费。按比例调整预付款或未清项目，必须根据所有权转让日期在各方之间进行分配。



HOA会费：每家房主协会均明确规定了所有权转让后买方和/或卖方应支付的具体费用。该会费适用于所有相关房产，而不仅限于共管式公寓。一些常见的费用包括搬入/搬出费、需求收费，转让费和预付会费等。



佣金：挂牌协议，买方代理协议或买卖协议中商定的应付给房地产经纪人的佣金金额。



产权和Escrow费：卖方在房地产交易期间支付业主产权保费，为买方提供保险。产权保费取决于房屋销售价格和买卖协议中要求的保险类型。如果涉及到融资，买方则根据贷款金额支付贷款保险总费用。买卖双方分别支付一部分Escrow费用，金额同样取决于销售价格。



政府收费：房地产消费税(REET)指的是针对销售房地产而征收的税费。房地产消费税通常由房产的卖方根据销售价格支付。记录费可由买方或卖方支付，具体取决于作为交易一部分而记录的文件类型。买方通常支付记录契据（所有权转让）和信托契据（贷款担保文件）的费用。如果卖方采用授权委托书的形式出售房产，则可视作为卖方支付记录文件费用的一个示例。



新贷款费用：新贷款费用是与融资相关的所有适用费用。一些常见的行项目可能包括贷款发放费、申请费、评估费、信用报告费、纳税服务费、洪水认证费、日息、房主保险费或用于纳税和保险的准备金账户存款。根据您的具体贷款类型，费用可能会有所不同。



偿付：物业担保的现有贷款或留置权将通过交易清还。Escrow将与卖方合作来获取必要的账户信息，以要求提供以房产作为担保的任何贷款或留置权，并且这些金额将相应地反映在过户费清单中。



杂项：本节将介绍在上一节过户费清单中未作介绍，但为必要交易费用的任何费用。在本节中，您会了解公用事业估算费用和移动公证费，或交易特有或独有的任何其他费用。





STARTSAFE: 手机缴纳保证金

在数秒内即可交付保证金

startSafe是一个安全的数字化办公空间，供房屋买方和卖方在开始房地产交易时与Chicago Title互动，从而获得更安全，更直观的数字消费者体验。

startSafe 手机缴纳保证金是一种无接触且安全的保证金交付方式。

手机缴纳保证金有哪些优势？

startSafe手机缴纳保证金可让买方通过智能手机的便利性，享受存入保证金的安全性和简便性。

如何进行手机缴纳？

只需点击几下，startSafe手机缴纳即可交付保证金，整个操作与支票的正背面拍照一样简单。缴纳可在买方完成startSafe调查问卷流程时完成或作为单独的初始步骤来完成。

远程在线公证(R.O.N.)

什么是R.O.N.?

在进行公证时，签字人通过互联网视听运用技术出现在公证员面前，而非实际上出现在同一房间内。除标准公证许可之外，公证员还必须拥有电子背书。

R.O.N.与电子公证是否一样?

不，电子公证用于处理数字文件。传统纸质公证的所有要素均适用于电子公证。其中包括要求签字人亲自出现在公证人面前。

注意:

有些贷款人不允许进行远程在线公证。请与您的贷款人确认。

R.O.N.公证有哪些要求?

必须在R.O.N.法律生效的州进行公证。公证人必须拥有相应的公证背书。在华盛顿州，这包括电子背书和R.O.N.背书。

签字人如何准备远程在线公证(R.O.N.)?

签字人需要准备以下内容:

- 台式电脑、笔记本电脑、个人电脑或平板电脑
- 最新版Google Chrome
- 网络摄像头
- 头戴式耳机（推荐）
- 该法律生效的州签发的ID，驾驶执照或护照
- 带摄像头的手机以及具有电子邮件收发功能的手机

下一步是什么?

基于知识的身份认证（KBA）-签字人将被针对性地询问5个基于知识的一系列问题。他们共有2次答题机会，且应在2分钟内至少答对5个问题中的4个。如果未能正确完成，则无法进行R.O.N.。



费用：由谁来支付哪些费用？

过户费用可能令人感到困惑。让我们按买卖双方的费用进行细分。

卖方支付：

- 房屋代理佣金
- 房地产消费税（如有）
- 以卖方名义偿付所有贷款
- 偿付贷款人的应计利息
- 结单费、归还产权费和任何预付罚款
- 对卖方的任何判决、赋税留置权等
- 按比例分配的税款
- 任何未付房主会费
- 用于清除卖方所有记录文件的记录费
- 任何保证金或评估费
- 任何及所有拖欠税款
- 公证费
- 房主转让费
- 业主险的产权保险费





买方支付:

- 贷款险的产权保险费
- Escrow费
- 文件准备（如适用）
- 移动公证费（如有）
- 以买方名义提交的所有文件的政府备案费
- 自过户日期起按比例分配的税款
- 所有新贷款费用（贷款人要求卖方支付的费用除外）
- 自贷款之日起至首次付款日期前30天的新贷款利息
- 检查费（屋顶、房产检查、地质状况等）
- 首年火灾保险费



警告：电汇欺诈警报

电汇前请询问。

房地产经纪人、过户律师、买卖双方均可成为电汇欺诈的目标人群。这在一些交易中已造成了数十万美元的损失，原因仅仅是双方完全相信了通过电子邮件收到的电汇指示。

电汇欺诈如何发生：

欺诈者侵入相关方的电子邮件帐户，获取即将进行的房地产交易的有关信息。通过监控帐户来确定可能的过户时间之后，欺诈者将向买方发送一封电子邮件，声称自己是该笔交易的Escrow代理或是交易的另一方。欺诈邮件将包含有新的电汇指示，并要求买方将资金汇入欺诈帐户中。

我们强烈要求每个人在电汇之前务必询问，并且永远不要完全依赖于电子邮件通信。始终遵循以下简单步骤：

电汇前请询问。请致电您的Escrow公证人员进行确认。

第1步：开设Escrow账户后，立即获取您的房地产经纪人、代理律师和Escrow公证人员的电话号码。

第2步：汇入资金之前，通过可信的电话号码致电您的Escrow公证人员，确认电汇指示。如果您在任何时候收到了电汇指示发生了任何变更，**请务必保持警惕**，因为Chicago Title很少变更电汇指示。

74%

的购房者认为，他们的产权公司或银行可追回汇入
错误账户中的资金

(检索自Alta.org, 2020年5月)

52%

的购房者完全不了解房地产交易中的电汇欺诈

(检索自Notarize.com, 2020年5月)

2019年, \$3.5B

被企图转移并汇入“非法控制的”账户中

(检索自fbi.gov, 2020年5月)



顺利过户的重要提示



收到Escrow的信息披露表之后（通常以数字形式发送），请立即填写并返回。



是否为州外买方或卖方？请立即告知您的Escrow公证人员，以便预留出足够的时间交付相应文件。



买方或卖方是否在国外？如果是，则客户必须在美国领事馆或大使馆对文件进行公证。或者，您的客户实际上可选择委任另一人作为其代理人。



过户日

您已完成所有流程。让我们确认您已准备好进行签字会面。如果过户文件已准备好供您签字，我们会与您联系，以便安排与公证人的会面。会面时请务必携带以下物品：

身份证明

Escrow流程中可接受的几种身份证明形式。

- 当前驾驶执照
- 有效护照
- 政府签发的身份证

一些贷款人在签字时要求提供两种形式的身份证明。在这种情况下，将向您提供一份贷款人可接受的其他身份证明选项列表。

存入资金以进行Escrow过户

为防止Escrow过户时可能出现延误，请准备好向Escrow存入Escrow公证人员所要求的金额。将通过Chicago Title的startSafe提供电汇指示。您绝对不会通过电子邮件收到电汇指示。

贷款人要求

前往Escrow公司签署文件之前，请确保您已满足贷款人要求。

更改地址清单



公用事业和服务

- 电
- 手机
- 互联网
- 有线电视
- 天然气
- 自来水
- 排水
- 垃圾
- 可回收垃圾
- 住宅安保

家庭/个人

- 雇主/福利/401K
- 学校和校友会
- 儿童组织
- 俱乐部（运动，其他）
- 亲戚、朋友、业务
- 儿童保育中心

政府

- 执照申报局
- 邮局
- 选民登记
- IRS
- 退伍军人事务

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

- 生活
- 家庭
- 汽车
- 健康

注意

在线资源



邮件

USPS在线: www.usps.com

- 安全可靠——只需从您的信用卡或借记卡上收取\$1的费用，即可通过ID验证来保护您的信息。
- 方便快捷——无需前往邮局。
- 电子邮件确认——立即收到一封电子邮件，对您的地址更改予以确认。

在线填写表格需要一张信用卡。您也可以前往任何一家邮局，索取搬家指南手册，填写打印表格后提交给他们。

驾驶执照和车辆登记

执照申报局: <https://www.dol.wa.gov/>

- 您在搬家后有10天的时间更改驾驶执照上的地址。
- 更新地址无需支付任何费用。获取一张带有新地址的新卡需要支付额外费用。
- 更新驾驶执照上地址不会更改您的车辆登记地址，您需要单独进行操作。

选举和投票

斯诺霍米什县选举和选民登记: www.snohomishcountywa.gov

3000 Rockefeller Ave. | 1st. Floor, Admin Bldg West | Everett, WA 98201
425.388.3444 | 传真: 425.259.2777 | elections@snoco.org

金县选举和选民登记: www.kingcounty.gov

919 SW Grady Way, Suite 100 | Renton, WA 98057
206.296.8683 | 传真: 206.296.0108 | elections@kingcounty.gov

皮尔斯县选举和选民登记: www.piercecountywa.gov

2501 S. 35th St., Suite C | Tacoma, WA 98409
253.798.8683 | pcelections@co.pierce.wa.us

分公司地点



@CTkingpierce



@chicagotitle_kingpierce



www.usechicagotitle.com

贝尔维尤

10500 NE 8th St,
Suite 600
Bellevue, WA 98004
电话: 425.455.4995
传真: 425.646.9154

西雅图

701 5th Ave.
Suite 2700
Seattle, WA 98104
电话: 206.628.5666
传真: 206.628.9739

诺斯盖特

2150 N. 107th St.
Suite 310
Seattle, WA 98133
电话: 206.694.0530
传真: 866.499.1471

肯特-卡温顿

15215 SE 272nd St
Suite 101
Kent, WA 98042
电话: 253.856.9760
传真: 253.856.9775

吉格港

3304 Rosedale St. NW,
Suite 100
Gig Harbor, WA 98335
电话: 253.857.3939
传真: 253.857.7173

默瑟岛

7525 SE 24th St.
Suite 325
Mercer Island, WA 98040
电话: 206.275.1071
传真: 206.275.1073

皮阿拉普

5605 112th Street E.
Suite 900
Puyallup, WA 98373
电话: 253.435.4572
传真: 253.435.4589

塔科马

4717 South 19th Street
Suite 101
Tacoma, WA 98405
电话: 253.474.2377
传真: 253.475.4351