



第一美国产权保险公司

外国买主在加利福尼 亚州购买房地产指南



JOANNE WONG
ACCOUNT EXECUTIVE
BAY AREA REGION
MOBILE 415.971.2896
jpwong@firstam.com



First American Title™



产权保险

什么是“产权”？

因为它涉及到房地产，“产权”是指到某件财产的所有权。

什么是产权保险？

产权保险是一种保险政策，用来保护业主和其放款机构在相关财产产权或所有权上的财产损失。产权保险将买方购买法律历史不明的不动产的风险减低到最低程度。

产权保险是单一缴费，即所谓的保金。费用是以不动产的总价值为计费标准，通常是在房地产成交时或是在交易期间内付清。产权保险保护被保险人及其产权继承人在拥有其不动产权期间内的权益提供保障。

产权保险有哪些不同的类型？

产权保险有两种类型：

- ▼ 产权所有者的产权保险政策保证买方对其不动产的权益。通常包括索赔辩护时可能出现的任何法律费用。
- ▼ 放款人的产权保险条款保护银行或其他放款机构发放房贷给具有产权纠纷的不动产所导致的任何损失。这项保险条款涵盖贷款总额，而保费是根据贷款总额来计算。大多数放款机构会要求这项保险。与不动产的产权保险不同之处是，放款人的产权保险权益保障在贷款总额付清时终止。
- ▼ 对产权保险可以保护买方的许多风险的例子是：
 - ▶ 伪造文书（证件）
 - ▶ 欺诈
 - ▶ 相似名称的混淆不清
 - ▶ 保险签发时对现有财产的留置权
 - ▶ 公家机关文书的记录错误
 - ▶ 与产权相关的不正确或有纠纷的遗嘱和信托
 - ▶ 失踪的继承人声称自己的财产所有权



初步產權調查報告的說明

此说明可能会帮助您了解您从第一美国产权保险公司所收到的产权调查报告的内容。

第一部分

这是由代管人员提交给我们产权部门的资料。它包含买方和房地产经纪人所提供的基本资讯，包括不动产的法律的说明，销售价格，贷款金额，放款机构，买方和卖方的姓名和婚姻状况等。

第二部分

第二部分包括与该不动产相关的项目。这些记录包括契约及所附带的条件及限制（CC & RS），地役权，屋主协会的附例，租赁，和其他随着不动产交易而转让的项目。它们被称为“例外情况”，因为买方将获得一个清楚干净的产权，“除了”买方的权利将视CC & RS的条件及限制，和已登记的地役权等而定。

附加项目

以下是第一美国产权保险公司需要删除和/或记录的项目，以提供一个清楚,零污点的不动产所有权。需要注意的项目包括：

- ▼ 现有不动产的税务状况，
- ▼ 任何债务，如欠屋主协会的任何款项，
- ▼ 不动产所承担的任何债务（或留置权）。

有时候某些对不动产不利的项目出现是因为有其他人的姓名与当事人/参与者的姓名类似。这就是为什么我们要求您提供证明身份的文件，以确定各项目的正确性，并便于在必要时删除不正确的项目。

产权保险的重要性



屋主的产权保险政策，是您最好的保护，它能够有效的抵御即使经过最详细的查询后可能隐藏在公共记录以外的的亏损与缺失。产权保险的贷款政策也同时用来保障您放款机构的权益。

您不会要一个早在您购屋之前就存在的纠纷来剥夺您使用或处理您房产的权利。

您也不想付为了维护您产权而上法庭所需要的潜在高额费用。

对于单一缴费的保险，第一美国产权保险公司同意偿还由于第一美国产权保险公司在签发政策日之前所未被发现的亏损而导致的您的损失，最高偿额是保金的全额。

除非具体排除，您的美国第一产权保险政策还提供法律辩护费用。

您的产权保险政策，防止潜在的亏损，如：

1. 伪造的所有权状，抵押，满意书，或释放的委托和权利。
2. 由智能有障碍的人士所拥有的所有权状。
3. 所有权状人在国外，无法验证该契约是否未经授权，或无效，或是为外国法律所不承认的。
→
4. 所有权状被视为伪造，欺诈，或在不正当的影响下，或挟迫的情况下立的。
5. 所有权状在失误中签署（被保人不知道签署了什么文件）
6. 由伪造授权书来执行的所有权状
7. 已故人之唯一继承人是已离婚的配偶，而此离婚未曾公开。
8. 只对死者的房产有影响，不连带其他所有继承人的契约。
9. 所有权状登记了，但没有适当的编入在土地记录中。
10. 税务优先留置有被记录在联邦或州政府内，但却未被公开。
11. 未公开的判决记录或配偶/子女抚养留置权的记录
12. 未公开但有纪录的贷款
13. 未公开但有纪录的房界，围墙，或退让的协议
14. 遗嘱，契约，和其他文书的误读
15. 早先的遗嘱认证后又发现后来所立的遗嘱
16. 不恰当或错误的法律说明及陈诉
17. 没有取得公用街道或道路使用权的土地所有权状
18. 伪造的证人或公共验证。
19. 契约不正确的记录（县市的错误，缺页或其他内容的遗失，或没有交缴所需费用等）
20. 买方所拥有的契约是来自一位已将该土地出售，或租赁于第三者的人签定，而该人与第三者所签之合同未曾登记，并且此房地乃属第三方所有。

了解“托管”及其重要性

托管是一个独立，中立的中介（媒介）机构，其功能是处理不动产的金钱交易。



无论您是买方，卖方，贷款人或借款人，您必须要确定在没有遵守所有交易所需要的条例和满足所有交易的条件之前，没有资金或财产会被转换或改变。您的托管机构在他们代管期间，必须在维护您（消费者）的隐私权的同时，保障您的资金和所有相关文件的安全。当所有代管交易条件和条例已经成立，并且经由双方同意，您的托管机构将会发放资金，和记录所有与所有权转让的相关文件。

托管：如何运作？

一旦交易双方（买方/卖方/贷款人及/或借款人）达成协议，双方签订的合同或购买协议书，随着买方的定金将被提交给托管机构。此时，托管将被开始。您的托管机构将会保持中立，按照买方和卖方双方书面的指示和说明，来促成双方之间的金钱和财产的交易。您的托管机构也将按照放款公司的章程和指示，来满足他们的条件。



托管机构的职责包括，但不仅限于：

- ▼ 文件和资金流程的处理和协调。
- ▼ 所有权的调查，这项调查将会显示所有权的记录和产业的状况。
- ▼ 回应放款公司所提出的要求。
- ▼ 回应授权人在交易上的要求。
- ▼ 为各方准备结算报表（通常简称为HUD-1或结算表），此报表显示与交易有关的成本和费用。
- ▼ 协助贷款文件的签署。
- ▼ 当所有条件都齐全，而且资金也已按照指示转移到所属单位，托管机构将关闭托管。



第一美国产权保险公司的作业情况

托管期间，我们的产权部开始展开调查和审核所有与该不动产有关的历史记录以防止任何不寻常的情况，并签发初步产权保险的报告，此产权保险的报告显示出产权的清白，或明确的列出任何一切在关闭托管前必须清除或解决的项目或纠纷。

考虑事项：

一个托管的交易可能涉及超过二十个以上的个体，包括房地产代理商，买方，卖方，律师，托管专员，估价专员，产权人员，贷款人员，贷款承办人员，贷款承销专员，房屋检查人员，白蚁检查专员，保险代理人，房屋保修代表，承包商，屋面防（漏）水工，电水管道工，泳池服务等等。此外，往往一个交易可能还取决于另一个交易的成败。

当你考虑到房地产交易所牵扯的人数时，您就能想象一项交易所面临的可能挑战，误解，和延误的机率。



您的交易可能包括以下步骤：

开始 托管，并将您的“定金”存入一个单独的托管帐户。

进行产权查询，以确定房地产的所有权和状况。

发放一个产权调查报告书，并展开删除或记录与财产有关的条款项目的程序，以为该房产提供一个清楚，干净的财产所有权。

若情况符合，要求卖方的贷款支付资料，及其他留置权，屋主协会费用等资料。

若情况符合，预估按比例分摊的费用，并准备结算声明书。

为买方和卖方约定不同的签署文件的时间，及存入资金的时间(若需存入资金)。

复 查文件以确定所有法律规定的条款件都已履行；并向放款机构要求放款。

当所有的资金都已存入，在所属县市登记以便将该房产转让给您。

在登记确认后，关闭托管和发放资金，其中包括卖方的收益，贷款的付请，房地产经纪人的佣金，及发放与纪录和登记等相关的费用。

编写，并发送完稿文件和账目給相关单位。



买方须知项目：

证明身份的文件

您可能会被要求填写证明身份的文件，以便我们的产权部门在进行县/市档案查询的过程中用以区别与您具有相同姓名的档案记录。它同时也为您的托管专员提供了有用的基本资讯。

房屋贷款

除非您是付现金，不论您是承担已存在贷款，或向卖方贷款，您都需要申请房屋贷款。尽快申请房屋贷款以便完成购屋手续以避免延误托管的成交日期。

针对卖方的通知

按照契约的指示，您可能会收到下列（但不局限于）需要你的回应的项目。

- a. 卖方的房产声明书，列出卖方已知的任何存在的问题和纠纷。
- b. 有关屋主协会（HOA）的资料，或单元开发的计划（PUD的），如公约，条件和限制，（CC & RS）等(如果有的话)。
- c. 洪水灾害声明书，如果房产位于洪水区。
- d. 住屋单项检查报告，如白蚁，化粪池等。

有效资金

外国支票：第一美国产权保险公司不接受外国支票。这包括经由美国银行支付的外国支票。来自美国以外的所有款项必须经由电汇发送。

第三方支票：第一美国产权保险公司不接受任何第三方支票。包括任何非金融机构帐户上所提取，背书转让给第一美国产权保险公司的支票(第一美国产权保险公司非原受票人)。

所有信托的资金都应以电汇或银行本票的形式存入。任何在托管时应缴的资金都应以电汇形式存入以防止托管成交的延误。基于安全起见，我们不接受现金。

在加利福尼亞州取得房地产所有权的方式

如何登记不动产所有权？

您应尽快告知您的托管机构和放款机构您想如何登记您的不动产所有权，和您所要登记在所有权状上的姓名。您所登记的姓名将出现在所有的文件上。这会有助于您的放款机构及产权托管机构正确的为您准备所有的文件。（之后若有更改，如添加或删除你名字的缩写将会导致托管成交的延期。）您不妨咨询律师，会计师或其他专业人员，然后才决定如何登记不动产所有权。

	共有产权	联名拥有	共有财产	共有财产未亡人的财产权利
缔约方	兩人或更多人 ¹	两个或两个以上的自然人	配偶或同居伴侣	配偶或同居伴侣
区分/划分	所有权可分割为任意数量的利益，均等或不均等皆可	所有权必须均等	所有权必须均等	所有权必须均等
建立	一笔或多笔转让（若无特别注明，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	推定的婚姻或同伴关系，或也可以依契约指派	单一转让和配偶或同居伴侣，必须在契约中标示哪一个是核准
持有与控制	均等	均等	均等	均等
可转让性	每一位共有人可个别转移或抵押	每一位共有人可个别转移其利益，但会是共有产权	配偶或同居伴侣必须同意转移或抵押	配偶或同居伴侣必须同意转移或抵押
拥有人的抵押权	除非是结婚了，或者是同居关系，共有人的利益不会被债权人抵押，但有可能会被强迫卖房	共有人的利益不会被债权人抵押，但在其过世前有可能会被强迫卖房	整个地产可能被迫拍卖，以满足配偶或同居伴侣的债务	整个地产被迫拍卖，以满足配偶或同居伴侣的债务
共有人死亡	死者的利益透过遗嘱或无遗嘱转移给死者的受赠人或继承人	死者的利益自动转移给尚存的联合持有人（「未亡人财产权」）	死者的二分之一利益转移给未亡配偶或同居伴侣，除非依遗嘱遗赠	依未亡人财产权，死者的二分之一利益自动转移给未亡配偶或同居伴侣
可能的利弊	共有人利益可个别转移 ³	未亡人财产权 (避免遗嘱认证)；配偶可能有纳税亏欠	合格的未亡人财产权；需双方同意转移；未亡配偶或同居伴侣，可能有纳税利益 ²	未亡人财产权；需双方同意转移；未亡配偶或同居伴侣，可能有纳税利益

1. 「人」包括自然人、合法成立的公司、有限合伙企业、有限责任公司或普通合伙。信託财产归属于受托人（通常是自然人或公司）。

2. 为了投保产权保险，由已婚者或同居伴侣转让可能需要配偶/伴侣的产权弃权书。

3. 如果共有人结婚或同居伴侣，产权可能会受到「共有财产」的法律推定，要求配偶/伴侣双方同意转移或抵押产权，不论是否归属为「联名拥有」

此项资讯仅供一般参考。对于特定的问题或有关财务，税务或遗产规划的指南，我们建议您联络律师或合法的会计师。

外国买主和FIRPTA的应用

FIRPTA: 外商投资房地产税法

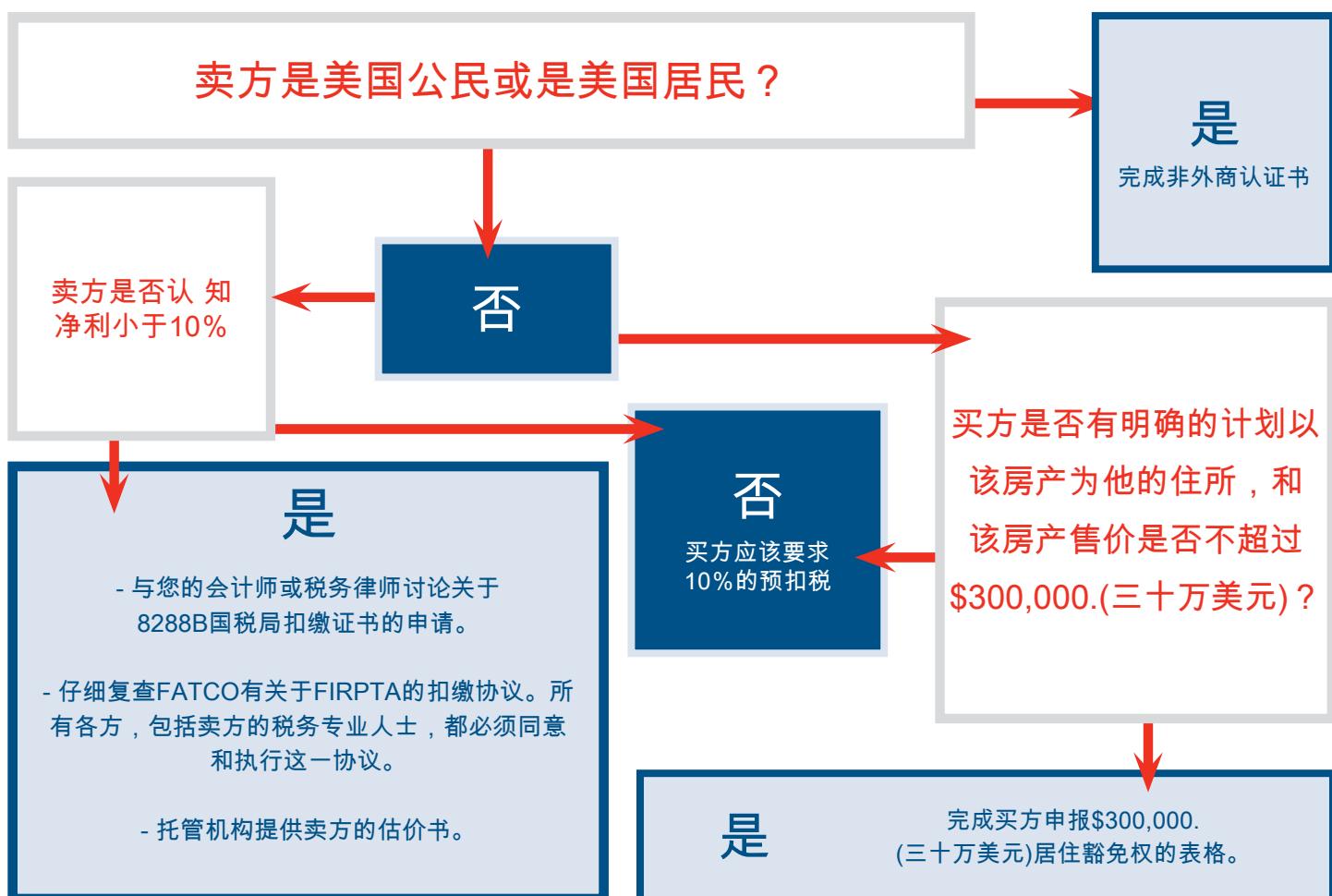
- ▼ 当外国屋主准备出售房屋时，他们可能会被要求10%的预扣税（销售价格的10%），除非该交易符合FIRPTA的豁免条件。
 - ▶ 最常见的豁免条件为：销售价格不超过\$300K.(三十万美元)。买方或他们的家庭成员中的任何人有计划在售屋后的头两年内至少每年会有50% 的时间居住在该不动产。
- ▼ 其他可能适用的豁免条件为：
 - ▶ 卖家提供一份证明，证明他们不是外国卖方
 - ▶ 卖方收到由国税局签发的扣缴证明，或降低扣缴证书

如情况适用，请阅览表格：

W-7 (申请国税局个别纳税人识别号码的申请表)

8288-B (申请由外国人士所签发之美国房地产产权处置预扣缴证明的申请表)

上www.irs.gov 网站，点入申请表格及其他申请规章和说明以列印这些表格和其他的表格。



*注：除非当事人另有协定，托管机构将代扣10%的预缴税，汇寄给国税局，待收到扣缴凭单。

**中央报税局要求：买家收购物业自住，而且销售价格不超过30万美元。买方或他们的家庭成员必须有明确计划从交收日起的两个12个月期间在这个物业居住至少50%的时间。当计数居住的日数时，不能把物业空置的日子算在里面。

Application for IRS Individual Taxpayer Identification Number

► For use by individuals who are not U.S. citizens or permanent residents.
► See instructions.

OMB No. 1545-0074

An IRS individual taxpayer identification number (ITIN) is for federal tax purposes only.

FOR IRS USE ONLY

Before you begin:

- **Do not submit** this form if you have, or are eligible to get, a U.S. social security number (SSN).
- Getting an ITIN does not change your immigration status or your right to work in the United States and does not make you eligible for the earned income credit.

Reason you are submitting Form W-7. Read the instructions for the box you check. **Caution:** If you check box **b, c, d, e, f, or g**, you must file a tax return with Form W-7 unless you meet one of the exceptions (see instructions).

- a Nonresident alien required to get ITIN to claim tax treaty benefit
- b Nonresident alien filing a U.S. tax return
- c U.S. resident alien (**based on days present in the United States**) filing a U.S. tax return
- d Dependent of U.S. citizen/resident alien } Enter name and SSN/ITIN of U.S. citizen/resident alien (see instructions) ► _____
e Spouse of U.S. citizen/resident alien _____
- f Nonresident alien student, professor, or researcher filing a U.S. tax return or claiming an exception
- g Dependent/spouse of a nonresident alien holding a U.S. visa
- h Other (see instructions) ► _____

Additional information for a and f: Enter treaty country ► and treaty article number ►

Name (see instructions) Name at birth if different . . . ►	1a First name	Middle name	Last name
	1b First name	Middle name	Last name
Applicant's mailing address	2 Street address, apartment number, or rural route number. If you have a P.O. box, see separate instructions. City or town, state or province, and country. Include ZIP code or postal code where appropriate.		
	3 Street address, apartment number, or rural route number. Do not use a P.O. box number. City or town, state or province, and country. Include ZIP code or postal code where appropriate.		
Foreign (non-U.S.) address (if different from above) (see instructions)	4 Date of birth (month / day / year) Country of birth City and state or province (optional) 5 <input type="checkbox"/> Male <input type="checkbox"/> Female		
	6a Country(ies) of citizenship 6b Foreign tax I.D. number (if any) 6c Type of U.S. visa (if any), number, and expiration date 6d Identification document(s) submitted (see instructions) <input type="checkbox"/> Passport <input type="checkbox"/> Driver's license/State I.D. <input type="checkbox"/> USCIS documentation <input type="checkbox"/> Other _____ Issued by: _____ No.: _____ Exp. date: / / (MM/DD/YYYY) / /		
Other information	6e Have you previously received a U.S. temporary taxpayer identification number (TIN) or employer identification number (EIN)? <input type="checkbox"/> No/Do not know. Skip line 6f. <input type="checkbox"/> Yes. Complete line 6f. If more than one, list on a sheet and attach to this form (see instructions).		
	6f Enter: TIN or EIN ► _____ and Name under which it was issued ► _____		
Sign Here	6g Name of college/university or company (see instructions) _____ City and state _____ Length of stay _____		
	Under penalties of perjury, I (applicant/delegate/acceptance agent) declare that I have examined this application, including accompanying documentation and statements, and to the best of my knowledge and belief, it is true, correct, and complete. I authorize the IRS to disclose to my acceptance agent returns or return information necessary to resolve matters regarding the assignment of my IRS individual taxpayer identification number (ITIN), including any previously assigned taxpayer identifying number.		
Keep a copy for your records. ►	Signature of applicant (if delegate, see instructions) Date (month / day / year) Phone number / / _____		
	Name of delegate, if applicable (type or print) Delegate's relationship to applicant <input type="checkbox"/> Parent <input type="checkbox"/> Court-appointed guardian <input type="checkbox"/> Power of Attorney		
Acceptance Agent's Use ONLY ►	Signature Date (month / day / year) / / _____		
	Name and title (type or print) Name of company EIN Office Code		

**Application for Withholding Certificate for Dispositions
by Foreign Persons of U.S. Real Property Interests**

► Please type or print.

1 Name of transferor (attach additional sheets if more than one transferor)	Identification number
Street address, apt. or suite no., or rural route. Do not use a P.O. box.	
City, state or province, and country (if not U.S.). Include ZIP code or postal code where appropriate.	
2 Name of transferee (attach additional sheets if more than one transferee)	
Street address, apt. or suite no., or rural route. Do not use a P.O. box.	
City, state or province, and country (if not U.S.). Include ZIP code or postal code where appropriate.	
3 Applicant is: Transferor <input type="checkbox"/> Transferee <input type="checkbox"/>	
4a Name of withholding agent (see instructions) b Identification number	
c Name of estate, trust, or entity (if applicable) d Identification number	
5 Address where you want withholding certificate sent (street address, apt. or suite no., P.O. box, or rural route number) Phone number (optional) ()	
City, state or province, and country (if not U.S.). Include ZIP code or postal code where appropriate.	
6 Description of U.S. real property transaction:	
a Date of transfer (month, day, year) (see inst.)	b Contract price \$
c Type of interest transferred:	<input type="checkbox"/> Real property <input type="checkbox"/> Associated personal property <input type="checkbox"/> Domestic U.S. real property holding corporation
d Use of property at time of sale:	<input type="checkbox"/> Rental or commercial <input type="checkbox"/> Personal <input type="checkbox"/> Other (attach explanation)
e Adjusted basis \$	
f Location and general description of property (for a real property interest), description (for associated personal property), or the class or type and amount of the interest (for an interest in a U.S. real property holding corporation). See instructions.	
g For the 3 preceding tax years:	
(1) Were U.S. income tax returns filed relating to the U.S. real property interest? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If "Yes," when and where were those returns filed? ►	
(2) Were U.S. income taxes paid relating to the U.S. real property interest? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If "Yes," enter the amount of tax paid for each year ►	
7 Check the box to indicate the reason a withholding certificate should be issued. See the instructions for information that must be attached to Form 8288-B.	
a <input type="checkbox"/> The transferor is exempt from U.S. tax or nonrecognition treatment applies.	
b <input type="checkbox"/> The transferor's maximum tax liability is less than the tax required to be withheld.	
c <input type="checkbox"/> The special installment sales rules described in section 7 of Rev. Proc. 2000-35 allow reduced withholding.	
8 Does the transferor have any unsatisfied withholding liability under section 1445? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No See the instructions for information required to be attached.	
9 Is this application for a withholding certificate made under section 1445(e)? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If "Yes," check the applicable box in a and the applicable box in b below.	
a Type of transaction: <input type="checkbox"/> 1445(e)(1) <input type="checkbox"/> 1445(e)(2) <input type="checkbox"/> 1445(e)(3) <input type="checkbox"/> 1445(e)(5) <input type="checkbox"/> 1445(e)(6)	
b Applicant is: <input type="checkbox"/> Taxpayer <input type="checkbox"/> Other person required to withhold. Specify your title (e.g., trustee) ► _____	

Under penalties of perjury, I declare that I have examined this application and accompanying attachments, and, to the best of my knowledge and belief, they are true, correct, and complete.

Signature

Title (if applicable)

Date



*First American Title*TM