了解公证行(ESCROW)的托管程序

公证公司是什么? WHAT IS ESCROW?

所谓的escrow即公证行,是不偏颇的第三方,在房地产交易中为双方暂时存放交易金,放置到专门的信托里与收集所需登记的房产转证及多项法律文件,帮助多方(买家,卖家,房地产仲介,以及贷款公司等等)将谈妥的项目形成白纸黑字的有效文件.在成交时将托管金额支付给应得的对象.

那交易进入公证行之后的程序呢? 加州的公证行一般有10个步骤:What are the escrow steps? California escrow process generally the following 10 steps:

1. 准备托管指令文件 Prepare escrow instruction:

信托指令文件让主要交易对象(卖家与买家)签署.互相了解托管的程序与责任.一般来说这时候买家的初款购买金或称诚意购买保证金(EMD)将会存入公证行的信托里,确保购买诚意.托管指令文件将有以下的信息:

购买房价及条款;检查文书递交给公证行;

合同的款项如是否有贷款;

调整退还房地税或月租;

购买人(买家)的房产头衔

约定房产成交日 与 约定房产转让日;

(单身或 夫妻共有等等);

付费明细,卖家买家各自支付的项目;

购买人将登记在房产上的全名;

双方的同意签名.

2. 申请产权调查 Request for title search:

产权调查书又称"Preliminary Report"是从产权保险公司发出来的.这个文件的作用是来通知公证行所有关於这个房子的资料.譬如说屋主是否有用房子贷款,是否有欠房屋地税,这些事情在房屋转让之前,都是必须要处理的,这样当房屋成交的时候买家能得到一个乾净的房产.

3. 申请清除债权文书 Request for demand / clear liens:

如果屋主有用房子贷款,就需要银行给我们一个正式的清除债权文书,通知公证行,所需要的金额来付清债务

4. 白蚁文件及其他调查文件 Termite and other reports:

卖家与买家可以决定是否要做白蚁检查,一般的情形下,房屋仲介人会帮助卖家找寻有牌照的白蚁检验公司来做检查.这些不同的检查会告知房屋的现况,双方会检验与决定是否喷除虫药,修理或不修理.同意的签名将会传给公证行做为纪录.

5. 新贷款文书及拨款使令 New loan instruction and loan related documents:

买家或许有从银行来借贷部分购屋金额,这个时候除了买家自己要与贷款行员合作,公证行同时也必须一起协调,达成贷款所需条件.一般贷款从所批准到放款约30天左右,公证行通常会每天与贷款公司联络,来确保顺利交易.

6. 购买房屋火险 New fire insurance:

买家去挑选新火险,交由公证行拨款及记录.

7. 买家存入剩下的购屋金额 Request for closing funds:

当邻近预定成交日之前,公证行将会为买家准备估价单,让买家能检查与了解自己应付的款项以及剩下所需的购屋金额,一般存入多使用电汇,以确保银行不会保留所需金额.

8 最后检查 Audit file and prepare for closing:

检验文件,准备登记转让,这是一个重要的时候,确定所有所需条件都已达成.所有签名同意都必须存入交易的档案里.加州指示公证行成交后需保存交易档案至少5年.

9. 申请登记房屋转让 Order recording:

公证行指示房产公司可以将所需文件拿至房屋所在的县政府登记转让.

10. 交易结束 Close escrow:

房屋成交了! 县政府通知成功登记后,公证行将所有的登记费,最后金额平衡支出后开始付帐给所有人,包括将卖屋金额扣除所需款项后拨给卖主帐户.

美国买房的11个流程,涉及到的费用

美国市场成熟、法律公开透明,购房程序要比其它国家相对简单明了。美国其实并不限制外国人在美国买房,也无套数限制。任何人都可以购买美国房产,只要你拥有中国护照,你就可以完成购房交易,即使你没有美国签证,也可以通过传真完成交易。让我们一起来看看,在美国房子都需要写什么流程吧~

一、选房看房

不同城市不同社区房价不一,好学区附近得房价会比普通学区得贵,优秀的社区房价会贵,靠海的城市房价会贵,新开发的城市相对价格便宜点。买房前要做足功课。

二、选经纪人

美国各个城市有着许多房产经纪人,对于美国房产他们更专业更有经验,好的经纪人不仅信息面广,也可以为你把关按照你的需求寻找适合你的房子。经纪人为买家的服务是免费的。一般是卖家付买卖双方经纪人的佣金。

三、贷款预审

贷款购房所需准备的材料较为复杂,而办理手续的时间会更长,一般需要二个月左右。你需要提前填一份买家经济状况表。经纪人会根据你的经济状况推荐你向贷款公司要贷款预审批准书。你可以自己选择贷款公司,不妨多比几家,寻找最适合的。贷款预审批准书决定你的房价上限。买主经济状况表或贷款预审批准书是报价合同的附件之一。

四、房屋估价

经纪人会根据你的要求为你寻找适合得房子。如果看到满意的,可自己先行去看周围得环境,进行初选。初选过关,再约经纪人带你去看房屋内部。实地看房不但要看房子本身,还要了解房子周围的情况,因为房子所处位置对其使用和保值、增值起着决定性的作用。买家在选择完自己所钟爱的房屋与房型后,经纪人便会使用(Comparative Market Analysis)CMA估价法,帮助买家对其房屋进行评估,而后再由买家给出价金额。

五、签署合同

选定满意的房子,经纪人进行市场分析帮你确定要价,准备报价合同。除了价钱定金,经纪人还会建议你选择一些附加条款,以保证你在必要时能合法取消合同,拿回定金。卖主可能会拒绝你的报价,或者还你一个价。你可以拒绝还价,或提高你的报价。如果双方达成协议,合同就签字生效了。双方达成协议后,由第三方公证公司进行买卖过户手续。

六、检查房屋

买家需要请有执照的检查师做房屋检查,审阅房屋自然灾害和其它各项结果报告。以加州为例,除了房屋检查,常做的有白蚁检查$95,修理费$500。条款的有效期为7天。在7天内,买主有权以任何一项检查不合格为由取消合同或要求卖主出钱维修处理 。经纪人会向你推荐良好口碑且有执照的检查师。检查结果出来后,经纪人会为你把关,指出哪些是卖家的责任,并为你跟卖家谈判。

七、贷款审批

贷款银行派估价师确定房屋价值。完成贷款银行各项要求资料,应在购房合约贷款保护期内获准贷款。非美国人在美国买房用贷款比较麻烦,一般建议用现金购买。

八、购买保险

在美国,针对因自然灾害而导致房屋破损及倒塌则有着相对应的保险,与房屋有关的保险可以分为三种:房屋保险、地震保险及业主产权保险。房屋保险可以在房屋遭遇意外损坏时,为房主降低损失,保住财产的价值。一般贷款公司要求在过户之前购

买保 险。以加州为例,买房时必须购买火灾保险,买房负责保险费$600-1000一年。

九、过户公证

签贷款文件后,准备好头款金额以及买卖各项手续费,在过户结束日之前,以银行本票或现金汇款交给公证公司。产权公司负责转让产权,并在县属登录室完成登记。公证公司办理费用支付的手续。

十、乔迁搬家

在过户搬家前4-5天联系水电气公司,通知继续使用其服务。过户的最后一步是卖主将钥匙交给买主,过户后买主就可搬家。

十一、房产证

通常在结束时收到最后明细帐,内附房产证的复印件,结束后约2个月左右,收到一张原始的房产证。

波士顿住房:租公寓要避免5个错误

寻找合适的波士顿住房是一件麻烦事，如果你是租客，由于房地产市场竞争激烈，你会有很大的压力要尽快找到一套公寓，这种冲动很容易让你做出糟糕的选择。看看这篇文章，看看如何避免租房时常见的错误。

众所周知，在波士顿租一套像样的公寓并不容易，这个城市正在应对住房短缺的问题，现在房屋被抢购的速度简直令人难以置信。上次搬家时，我花了将近两个月的时间才最终签下一份租约。这是一个令人畏惧和沮丧的过程，即使在我向房地产经纪人寻求帮助之后也是如此。如果你想在T区附近找一处经济实惠、空间宽敞的地方，你也会经历这样的困境。

所有这些压力都可能导致你匆忙做出决定，最终你可能会后悔。这些年来，我也经历过租客的失望，包括糟糕的室友、爱管闲事的房东、破电器等等。最糟糕的是，我甚至在没有暖气的情况下生活了几个月，因为我天真地认为我的房东会体面地处理这个问题。因此，我很熟悉一个人在中心租房时可能会犯的常见错误。我在下面分享了这些问题，希望它们能激励你在租房时做出更明智的决定。

1. 不熟悉市场

在你开始在Craigslist上浏览公寓之前，先花点时间熟悉一下波士顿的房地产市场，网上有很多资源可以让你开始。例如，您可以在这里找到一个包含每个社区租金中位数的列表，制定预算，只看你能负担得起的地方，这将为你节省一些宝贵的时间。如果你有一个更大的预算，你想花更多的钱在住房中享受一些高级的设施，你可以去一个豪华公寓。我的一些朋友最近搬到了位于博伊尔斯顿1330号芬威(Fenway)的一栋豪华共管公寓大楼里，他们享受着健身中心和24小时礼宾服务。如果你的预算不那么宽裕，那就弄清楚你的必需品是什么，例如，如果你有一只宠物，你的搜索就会更有挑战性，不幸的是，波士顿不是一个善待宠物的城市。然而，Curbed最近发布了一张波士顿地区最适合宠物居住的社区地图，这张地图迟早会派上用场。

2. 妥协

当你的预算没有回旋余地时，你很有可能不得不妥协，以便真正找到一个新的地方居住。也许你会满足于地毯而不是硬木地板，或者你会找到一个没有停车位的地方，而且距离比你想要的更远。关键是在看一个地方的时候要保持开放的心态，不要因为它不符合你所有的要求就放弃它。当你的资金有限的时候，很难找到一个完美的地方，所以不要太挑剔。

3. 没有彻底检查这个地方

不管你什么时候参观公寓，在签租约之前一定要仔细检查。你不会想在一周后发现水龙头漏水或者窗户没有关好，检查所有的电器和灯具，确保它们能正常工作，并注意是否有霉菌或虫害的迹象。想要看在参观期间特别注意的事项完整列表，请看这里。

4. 和陌生人合租公寓

如果你打算和室友合租，最好亲自去了解他们，至少可以说，和陌生人住在一起很可怕。当然，你可能会遇到一个不错的人，交一个新朋友，但你也可以搬去和一个"忘记"按时付房租的人一起住，而且不用问就吃光了你所有的食物。最好和朋友一起去，或者至少和一个值得信赖的熟人推荐的人去。只要足够努力，每个人都能留下良好的第一印象。

5. 没有阅读整个租约

租约规定了租赁的细节，仔细阅读，并确保你在完全理解之前签署它。如果你有这个可能的话，和律师一起研究一下，或者至少让你的房地产经纪人看一下。租约上应该写明你可以对公寓做什么改变，是否允许客人过夜，以及是否可以养宠物。在搬进去之前，确保你对房东的所有条件都满意。

当然，找一套公寓是很有挑战性的，但是要记住，这个中心是一个非常适合居住的城市。找到合适的波士顿住房是困难的，因为每个人都想住在这里。一旦你签了租约，你所有的努力都是值得的。