

初步报告指南

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。

为了协助您更好地了解这一经常令人困惑的话题，加利福尼亚州土地产权协会提供了关于初步报告的一些最常见问题解答。



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？

A. 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房地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估定款项留置权。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房地产的产权。

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。

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