

履約保證 (Escrow) 程序

什麼是履約保證？

不動產的購買、出售或重新貸款 (refinancing) 往往牽涉到大筆資金的轉移。由一個中立的第三者，稱作第三方信託公司 (Escrow Holder) (如, Placer 產權公司), 處理這些資金和相關文件在各方之間的移轉是有必要的。為了重新貸款而開立履約保證專戶時, 借方和貸方會為貸款設定條件—Placer 產權公司的責任就是監督這些條件均被履行。

第三方信託公司公正地執行委託人 (借方) 的所有書面指示。作為中立的第三者, Placer 產權公司監督履約保證的程序, 以確保所有貸款條件均被滿足。

第三方信託公司的職責包括:

- ▶ 作為介於各方之間的中立第三者與聯繫者
- ▶ 要求房屋登記記錄以確定房產產權的狀況
- ▶ 準備履約保證說明書
- ▶ 遵守貸方的條件並準備必要的文件
- ▶ 對於任何需要經由履約保證支付的事項要求給予「清償請求」 (payoff demand)
- ▶ 登記房契與其他相關文件
- ▶ 接收過戶說明、文件、借方資金並審核檔案以確定所有條件均已被滿足
- ▶ 完成履約保證
- ▶ 支付說明書所授權的專款, 包括產權保險費、登記費、貸方收費以及貸款償清
- ▶ 核發產權保險單給借方與貸方

我須要提供什麼？

您可能被要求填妥一份「身份聲明」 (Statement of Identity), 是書面文件的一部份。由於很多人姓名相似, 「身份聲明」是藉由如生日、社會安全號碼等資料來確認交易中的特定個人。這份資料被視為高度機密。

我於何時簽署履約保證說明書 (Escrow Instructions)?

Placer 產權公司會在過戶 (closing) 前約 4-6 天與您或您的貸方聯絡, 約定簽署的時間。請參考第11頁有關您到 Placer 產權公司簽署文件的有益提醒。

