

客户订立托管契据指南

2015年10月3日之后

消费者金融保护局 (CFPB) 制定了《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》,旨在完善抵押信息披露表,方便消费者理解其贷款与成交价条款。为确保及时交割,您与您的贷款人、房产中介及托管专员之间的沟通与以往相比显得更加重要。

欲了解更多信息,请访问 ortc.com/cfpb

- CFPB 与卖方融资
- CFPB 交割核对表
- 交割披露解释员
- 贷款预估解释员
- 对一个房屋拥有所有权
- 隐私与身份
- 消费者须知

visit us online
www.ortc.com



1) 时间至关重要

- 为避免交割延迟或延期,务必确保立即回复贷款人及托管专员的请求。
- 密切配合您的贷款人、房产中介及托管专员,避免交易延迟。

2) 您有选择权

- 当涉及与您交易相关的服务提供商时,您有选择权。仅举几个例子,这包括为您完成交易的公司及大部分检查员。在某些地区,卖方将支付一部分成交价,因此卖方将有权选择相关供应商。
- 和您的贷款人、房产中介及托管专员交谈,获得关于各种服务提供商及相关费用的额外信息。

3) 保护您的信息——安全邮件

- 为保护您的非公开个人信息,您可以选择额外的安全措施,接收贷款人及托管专员的安全邮件。
- 您将需要根据指示获得该信息(可能要求您创建一个账户)并确保您使用安全邮件系统回复任何信息。

4) 贷款预估 (LE)

- 在您申请贷款后三日内您将收到一份贷款预估 (LE)。若相关情况发生任何变化,您可能收到多份 LE。
- LE 中规定的条款也将出现在《交割披露》(CD) 中。贷款人必须解释 CD 中与费用有关的任何变化。

5) 准备交割

- 在您计划签署文件之前大约 10-14 天,您应准备与您的贷款人、房产中介及托管专员进行沟通。对您来说,提供您的灾难保险信息非常重要。
- 注:汇款指示将受到严格验证,以防止诈骗。提前与您的交割专员讨论好这一信息。

6) 交割披露 (CD)

- 交割报告,又称《交割披露》(CD),将被用于在 2015 年 10 月 3 日及之后发生的大多数贷款申请。您(买方/消费者)而非您的房产中介将直接收到上述 CD。
- CD 的设计目的是为了让您更好地理解贷款条款。

7) 三日审核期

- 须在签署文件前至少三个营业日向您(买方/消费者)交付《交割披露》(CD)。
- 若 CD 以邮件的方式交付,则为避免额外的延迟情况,确认收到 CD 非常重要。
- 也可提前七日邮寄 CD,在这种情况下,不要求回执证明。
- 期间,您可以与您的中介、律师及/或财务顾问分享该 CD,并向您的贷款人询问关于贷款条款与条件的问题或获得相关解释。

8) 贷款人产权保险

- 一般情况下贷款人会要求借款人为购房贷款购买贷款人产权保险。
- 通常情况下,该费用的多少取决于贷款金额的大小。
- 若发生产权纠纷,上述保险仅保护贷款人利益。

9) 所有人产权保险

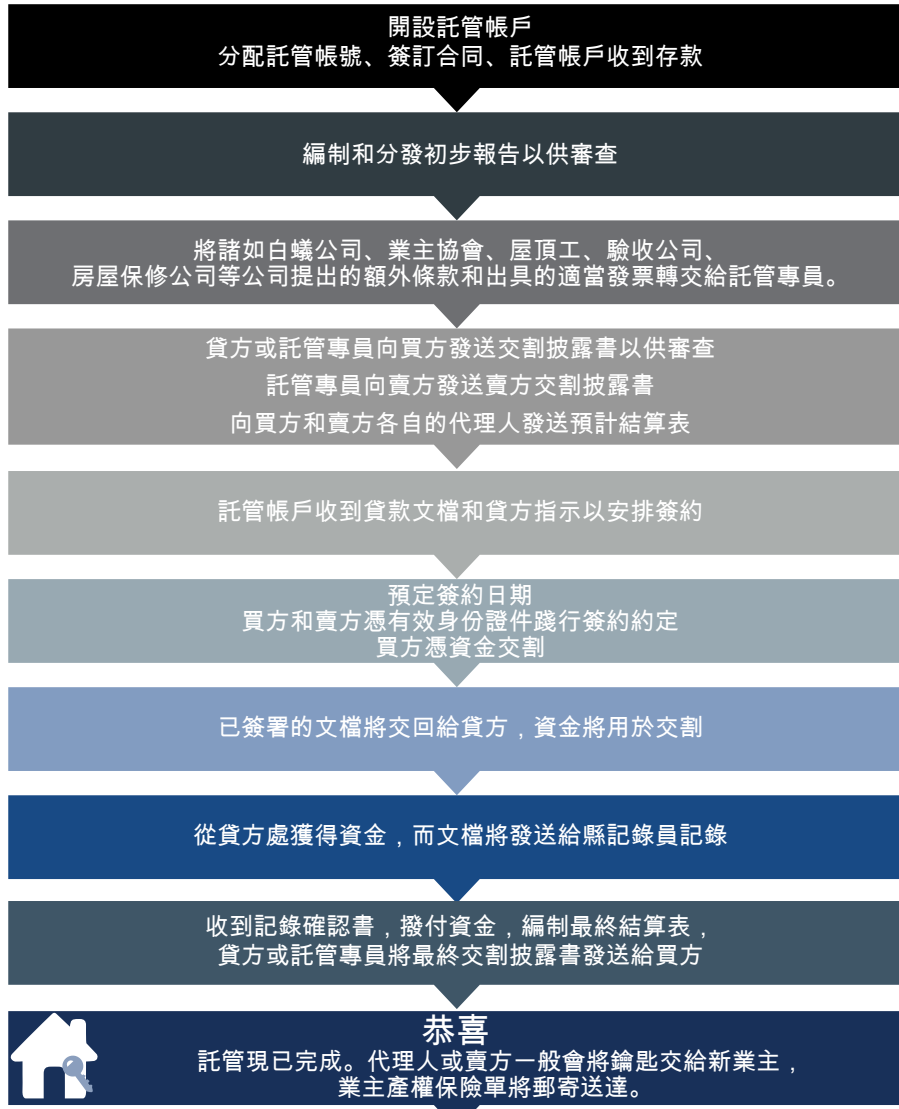
- 请在获得贷款及完成购房交易过程初期研究所有人产权保险的价值及重要性。
- 通常购房者会认为贷款人的产权保险能够保护其免受所购房屋所有权纠纷的侵害。然而,事实并非如此。相反,保护购房者利益的是所有人产权保险。该保险的承保范围一般包括各种不利事件,如所有权纠纷、契约错误与疏忽、伪造、未披露的继承人及其他类似事件。当发生与您房屋所有权相关的法律争议时,该保险还覆盖因此产生的律师费。所有人产权保险成本以房屋的总购买价格为计算依据,且需在交割时一次性付清。

10) 问问题

- 这是您人生当中最重要的交易之一。不要害怕向您的贷款人、房产中介及托管专员询问问题。

由于目前《交割披露》表须在交割前三日提供,因此消费者有更多的时间考虑其选择。

托管流程



TRID 條款

交割披露——《交割披露》，又称 CD,共五页,须在贷款交易完成前三个营业日向消费者提供。《交割披露》详细描述了与抵押交易相关的所有成本信息。

完成——完成并不是指交割或清算。“完成”发生在当消费者就贷款对债权人负有法定义务时,而不是,例如,当消费者就房产交易对卖方负有合同义务时。

贷款预估——《贷款预估》，又称 LE,共三页,须在不迟于为大部分抵押提交贷款申请后三个营业日向消费者提供。《贷款预估》提供了消费者正在申请的抵押贷款的主要特征、成本及风险。

再披露——就《TILA-RESPA 综合信息披露 (TRID) 规则》覆盖的交易而言,可能根据具体情况对《贷款预估》及/或《交割披露》进行修改后再向消费者交付。

三日审核期——就《TRID 规则》覆盖的交易而言,一般情况下,要求债权人确保消费者(借款人)在不迟于贷款完成前三个营业日收到《交割披露》。

所有人保险值得投资吗？

产权保险以避免损失为基础。一般的产权调查涉及调查公共记录及我们自身的产权档案。其他的保险均不在出具保单前进行这种程度的审慎调查。

当发生针对产权保险的索赔时,通常情况下,该索赔是由产权调查中未检测到的产权缺陷引起的。最常见的问题是诈骗及伪造。当遭受损失时,通常情况下,损失的数目十分可观,时常达到数十万美元。

产权保险承保的一些风险

(根据保险规定、除外责任、例外情况及条件与约定)
下文是房屋所有人产权保险承保的风险:

- 由于伪造、诈骗或假冒行为,他人主张对房屋享有权利,进而影响您的产权。
- 他人对您的产权享有权益或对您的产权享有已登记的留置权或抵押权。
- 由于租赁、合同或其他行为,他人对房屋享有权利,进而影响您的产权。
- 他人对相应土地享有地役权或享有已登记的限制您使用土地的权利。
- 您被迫纠正或消除当前违反该土地的任何契约、条件或限制的行为。
- 由于当前违反影响该土地的部门法律或法规的行为:
 - 您无法获得建筑许可证。
 - 您被迫纠正或消除该违法行为。
 - 他人享有法定权利,并确实拒绝履行购买、租赁土地或以该土地获得抵押贷款的合同。
- 由于房屋的任何部分建设未获得建筑许可证,或违反现有的分区法律或法规,您被迫消除或纠正您当前的房屋结构或其中任何一部分。
- 由于未来权利的行使(即利用该土地表面开采矿产、水源或任何其他物质),您现有的在保单日期之后完成的修缮工程(包括草坪、灌木丛或树木)遭到破坏。
- 他人试图根据种族、肤色、宗教、性别、残疾情况、家庭状况或民族血统执行歧视性的契约、条件或限制。
- 由于未正确签署、盖章、承认、交付或记录,您产权依据的文件失效。
- 地址显示的住宅不在该土地范围内。

有效期:11.12.15

老共和国把此信息作为顾客服务免费提供,不对其准确性做任何担保或陈述。

由于各个公司的保险要求不同,老共和国强烈建议消费者与其产权保险公司商讨,并进一步取得合格的专业人士(包括专门从事房地产交易、信托及/或产权保险的律师)的指导和建议,以便就影响交易的任何特定情形获得更具体的当前信息。