

在美国买房时大家所说的 Escrow 是什么

Escrow 中文的意思是第三方托管，它在交易过程中，买卖双方将资金及房产证明交由第三方公正暂时保管，以保证条件满足后双方履行合约。

大多数房地产交易中往往面临一个共同的问题：互不信任。作为买家，您会在房屋状况还没有达标前，就把辛苦赚来的钱交给卖方吗？

不会。

同样，如果您是卖方，您会在买家没有结清余款前就把房子产权转让给他吗？也是不可能的。互不信任的情况下，如果没有能够消除双方不信任的第三方存在，交易必将暂停。

房产买卖过程中，即使最简单的交易也涉及无数细节。像体育比赛一样，房地产交易也需要一个裁判，帮助买卖双方把过程中出现的每一个细微的问题，在交易完成前全部解决。Escrow 便是那个使比赛保持公正的裁判。

再说的直白一点，就比如我们在淘宝购买商品，就是依靠支付宝这个第三方托管，暂时帮买家保管商品的钱款，确认收货后才把钱打给卖家。那在美国买卖房产，Escrow 就充当了类似支付宝的职能。严格来说，Escrow 不属于买卖双方任何一边——他们是中立的、无私公正的第三方存在，不会有任何偏袒。

Escrow 的目的，是站在公平公正的立场，保护房屋买卖双方的利益，它担保在所有条件都得以履行之前，您的资金和房产都不会转手。Escrow 公司有责任监



管资金或文件，并且在所有 Escrow 要求都得以实现后支付款项或转让产权。

Escrow 的运作流程是什么样的呢？

答：在买家和卖家签订了购房合同之后，就意味着房产交易已经进行到很关键的一步，这时经纪人就会将买方的首付定金存放至第三方托管公司的 Escrow 账户，这套房产的所有者就建立了房产所有权转让合同条款，第三方托管公司也就是 Escrow 公司有责任确保这些条款的落实执行。

对于买方而言，除了前面提到的定金，后续贷款通过后，银行的放款，也会被存放在 Escrow 账户，在房屋过户登记之前，这些钱都被存放在 Escrow 账户。买卖双方都不可直接接触这一账户，直到您和卖方交易完成，非

常公正安全。

而对于卖方而言，卖方需要把房子的产权等相关资料交到 Escrow 公司。Escrow 公司一般会在收到银行的放款后的一个工作日内，到政府进行房屋产权转让的手续。当手续完成后，Escrow 公司才将购房款打进卖方账户。

简而言之，就是买卖双方将所有与交易相关的文件、购房资金、具有法律效益的合同或协议、以及指导交易如何进行的说明，都交给 Escrow，由 Escrow 在交易协议中注明并监管后续的操作，Escrow 公司服务于买卖双方，不偏向任何一方，而且还有责任确保协议条款的落实执行。在整个托管过程中，对双方都有着监管的作用。

在合同规定的所有条件都完成之后，托管才会结束。就是

说，如果买卖双方规定只有完成房屋的产权转让才算完成交易，那么在产权转让完成之前，买房的款项是会一直存在托管账户上，不会打到卖方的账户上，这样就避免了卖方拿了钱之后不按时交房的事情发生，是非常安全可靠的。

一旦产权由卖方到买方完成了合法转让，也就意味着托管过程结束。托管公司在审核所有文件已登记，并确认合法转让已经生效之后，会将相关文件、资金、保险、合同等分别交与适当的一方，至此整个托管也就结束了。这时候您需要仔细核对文件信息，如果发现错误，要立刻联系 Escrow 公司进行修改。

如何选择 Escrow？

答：买家和卖家通常会根据其房地产经纪人的推荐来选择

Escrow 公司。Escrow 公司可以是律师、银行、房地产经纪人或是发行所有权保险政策的公司。

Escrow 的费用大约多少？

答：Escrow 代管费从几百美元到几千美元不等，根据房产的交易价格来定。一般是由买家或卖家其中一方支付 Escrow 费用，或是两方平均分摊。不过，由谁支付代理费这一点是可以协商的。

在签署第三方托管文件之前需要做些什么？

答：各方签署文件时需携带恰当的身份证明，携带以下证件中任意一个至产权公司：有效驾驶证、州县身份证、最新护照。公证人需要这类证件来核查买方的身份。这是例行程序，也是维护权益的必要步骤。

签署“托管结束”文件后，下一步是什么？

答：在各方签完所有必须的条令和文件后，Escrow 工作人员将买方贷款文件退给贷方做最后复审。复审完成后，贷方就准备给买方放贷，并通知 Escrow 工作人员。

Escrow 中途可以取消吗？

答：这一切还得看合同里的 contingencies 意外事件条款。这个条款可能包括资金筹备，房屋检查，业主保险和评估。

若买家在后续检查过程中发现严重问题或房屋评估的价格低于销售价格，而买家因此无法贷款，就可以退出交易，通过提交第三方托管撤销指令来拿回托管的保证金。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近 FDA, \$398,000.00 最低价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近 6000sqft. 占地面积 2 亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近 7000sqft. 占地面积 1.5 亩. \$1,200,000.00. 10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查
1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查
240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate



房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氦气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

服务 MD, VA, DC 地区
经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179