

# 加州 Escrow 过户流程图

## 从接受报价到拿钥匙

帮助买家理解 Escrow、贷款、产权、签字、汇款、登记和交钥匙的关键步骤



### 这份 PDF 适合什么时候使用？

- 准备下 Offer 前：先了解交易将如何推进。
- Offer 被接受后：按阶段核对下一步，不漏掉关键动作。
- 准备签字和汇款前：再次确认文件、金额和收款指示。

01

## 先看懂 Escrow 是什么

在加州房产交易中，Escrow 通常可以理解为由中立第三方协助完成交易的过户流程。买卖双方按照书面指示提交文件、资金和需要完成的事项；当约定条件满足后，产权完成转移，卖家收到款项。

Escrow 不是替买家做决定，也不是替任何一方修改合同。它的核心作用，是按照双方已经同意的交易条件处理文件、资金和登记步骤。

### 一句话理解

Offer 被接受以后，Escrow 就像一条有检查点的通道：房屋检查、贷款、保险、产权、签字、资金和县政府登记，都要按顺序推进。

## 参与交易的常见角色

角色	主要任务
买家	准备定金、推进贷款、安排检查、审阅文件、确认保险、按要求签字并准备交割资金。
卖家	按照合同提供文件和披露资料，处理约定事项，签署产权转让文件。
Escrow 专员	按照 Escrow 指示文件协调文件和资金，确认交易条件满足后安排交割。
贷款机构	审阅借款人和房屋资料，完成估价、承保和放款流程。
产权公司	核对产权相关事项，处理产权保险和登记所需文件。
经纪人及专业人士	协助沟通交易事项；验房师、保险经纪、律师、税务顾问等分别处理专业问题。

提醒：实际负责 Escrow 的机构形式并不完全相同。加州 DFPI、DRE、保险监管机构等分别监管不同类型的 Escrow 业务。遇到疑问时，应先确认机构名称和监管归属。

02

## 一张图看懂完整流程

下面是最常见的加州住宅交易路径。每一笔交易的合同、贷款方式、房屋状况和时间安排都可能不同，因此请把它作为路线图，而不是固定日程表。

### 1 Offer 被接受

确认合同、价格、日期和重要条件

### 2 开启 Escrow

建立档案，收到 Escrow 指示文件

### 3 提交定金

按照合同和 Escrow 指示及时处理

### 4 审阅披露资料

查看卖家资料、产权和初步文件

### 5 安排检查

房屋检查及必要的专项检查

### 6 推进贷款

估价、承保、补文件和最终批准

### 7 确认保险

尽早询价，避免后期影响贷款

### 8 处理条件

按合同决定维修、协商或解除条件

### 9 审阅最终金额

核对贷款交割披露表和交割数字

### 10 签署文件

按要求签署贷款及过户文件

### 11 汇入交割资金

确认指示后，按时准备可用资金

### 12 County Record

文件登记完成后，交易正式完成

### 不要把“签字”误认为“已经拿到房子”

签署文件只是交割阶段的重要一步。真正完成交易通常还要等待资金到位、文件符合要求并完成县政府登记。钥匙交付时间也应以合同和交易安排为准。

03

## 阶段一：Offer 接受后，先把基础动作做对

报价被接受以后，交易进入执行阶段。先把合同、日期、联系人和付款指示整理清楚。

第一步

### 确认合同和重要日期

记录定金、检查、贷款、估价、交割等与自己有关的截止日期。

第二步

### 确认 Escrow 联系方式

保存 Escrow 专员的姓名、公司、电话和经过核实的邮箱。

第三步

### 收到并审阅指示

认真查看 Escrow 指示文件；不理解的地方及时询问。

第四步

### 按要求提交定金

严格按照合同和经过核实的付款方式处理，保存凭证。

第五步

### 建立交易文件夹

把合同、披露、检查报告、贷款文件和付款凭证集中保存。

### 关键提醒

定金金额、提交时间和处理方式应以已签署合同及 Escrow 指示为准。不要根据聊天截图、转发邮件或陌生电话号码自行汇款。

## 建议立刻记录

Escrow 公司名称

已核实的联系电话

预计交割日期

保险经纪联系人

Escrow 专员姓名

合同中的定金期限

贷款联系人

经纪人联系人

## 阶段二：披露、检查与房屋风险核对

这一阶段的任务，是把“看起来不错的房子”变成一套尽可能清楚的风险清单。卖家披露和专业检查不是同一回事，两者都需要认真处理。

### 重点核对事项

- 及时审阅卖家提供的披露文件、房屋历史和已知问题。
- 安排专业房屋检查；根据房龄、位置和房屋状况考虑专项检查。
- 留意屋顶、电箱、水管、排水、地基、空调、白蚁、霉菌、山坡和加建等问题。
- 如存在明显改建、车库改造、ADU 或加建空间，进一步确认许可和使用情况。
- 公寓和联排别墅应额外审阅 HOA 文件、储备金、Special Assessment、保险和诉讼情况。
- 发现问题后，按照合同和专业建议决定是否协商、要求维修、申请 credit 或采取其他处理方式。

#### 不要把清单代替专业验房

买家现场看房和 PDF 清单只能帮助你提前发现疑点。涉及结构、电气、水管、屋顶、地质、霉菌、白蚁或许可等问题时，应由相应专业人士进一步核实。

### 买家文件追踪表

文件或事项	已收到	需要追问	备注
卖家披露资料	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
房屋检查报告	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
专项检查报告	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
产权初步资料	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HOA 文件（如适用）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
保险初步报价	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05

## 阶段三：产权、保险和贷款同时推进

很多交易不是卡在“喜欢不喜欢房子”，而是卡在产权、保险或贷款条件。三条线应该尽早并行推进，不要等到最后几天才集中处理。

产权与 Title	房屋保险	贷款与估价
<p>关注产权相关文件、登记信息和需要处理的事项。发现姓名、持有方式、留置权、地役权或其他不理解的内容，应及时询问。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 核对买方姓名与持有方式</li> <li><input type="checkbox"/> 审阅产权初步资料</li> <li><input type="checkbox"/> 询问不理解的例外项目</li> <li><input type="checkbox"/> 确认需要签署的文件</li> </ul>	<p>尽早询价。老屋顶、老电箱、山火风险、山坡房、历史理赔或房屋状况，均可能影响承保和价格。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 提前提供房屋地址询价</li> <li><input type="checkbox"/> 核对承保范围与保费</li> <li><input type="checkbox"/> 确认贷款机构要求</li> <li><input type="checkbox"/> 预留处理时间</li> </ul>	<p>贷款机构会继续核对借款人资料和房屋资料。买家应及时补文件，并关注估价、承保和最终批准状态。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 及时提交补充文件</li> <li><input type="checkbox"/> 跟进估价进度</li> <li><input type="checkbox"/> 确认贷款条件</li> <li><input type="checkbox"/> 避免临时新增大额负债</li> </ul>

### 出现问题时，不要只在群聊里讨论

产权、贷款、保险和房屋检查分别属于不同专业环节。遇到疑问时，先找负责该事项的专业人士核实，再决定下一步。

## 本阶段进度记录

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 产权资料已收到 | <input type="checkbox"/> 产权疑问已提出 |
| <input type="checkbox"/> 保险已开始询价 | <input type="checkbox"/> 保险方案已确认 |
| <input type="checkbox"/> 估价已安排   | <input type="checkbox"/> 估价结果已跟进 |
| <input type="checkbox"/> 贷款补件已完成 | <input type="checkbox"/> 贷款状态已确认 |

## 阶段四：处理条件，不要错过合同节点

检查、估价、贷款和保险问题陆续出现以后，买家需要根据合同、专业意见和自身风险承受能力做决定。不同交易的 contingency 安排并不相同，不要套用别人的日期。

### 常见需要处理的问题

- 检查报告发现维修、结构或安全问题。
- 保险难以承保，或者保费明显高于预期。
- 贷款机构要求补充文件、提高准备金或处理其他条件。
- 估价结果与合同价格存在差异。
- 产权资料、HOA 文件或披露资料中出现需要进一步核实的事项。
- 买卖双方对维修、credit、交割日期或其他事项需要重新协商。

#### 重要原则

不要擅自假设“还有时间”。合同中的截止日期会影响你的选择。需要延期、协商或采取其他处理方式时，应及时与经纪人和相关专业人士确认。

### 合同节点记录表

事项	合同日期	当前状态	下一步
定金			
房屋检查			
贷款			
估价			
保险			
交割			

## 阶段五：签字前，先把最终数字看清楚

涉及按揭贷款的交易中，买家通常会收到 Closing Disclosure。美国消费者金融保护局（CFPB）说明，贷款机构需要让消费者在交割前至少三个工作日收到这份文件，以便核对最终贷款条款和费用。

### Closing Disclosure：重点看什么

- 贷款金额、贷款期限、利率和月供是否符合预期。
- 现金交割金额（Cash to Close）是否与自己的资金安排一致。
- 贷款费用、产权相关费用、预付费、贷款托管账户项目和其他费用是否清楚。
- 与之前收到的 Loan Estimate（贷款估算表）相比，是否出现不理解的差异。
- 姓名、地址、贷款类型和其他基础信息是否正确。
- 发现问题时，尽快向贷款机构或交割经办人员提问，不要拖到最后一刻。

#### 三个工作日不是“放着不看”的缓冲期

这段时间应该用来核对金额、询问差异和确认资金安排。不要只看月供，也不要只看最终需要汇多少钱。

### 最终金额速记

项目	金额或状态	备注
贷款金额		
利率 / APR		
预计月供		
Cash to Close（现金交割金额）		
保险费用		
HOA / 特殊费用（如适用）		
需要追问的问题		

08

## 阶段六：签署文件、交割资金与 County Record

最后阶段看起来只剩下签字和汇款，但也是最需要谨慎的阶段。资金必须按照 Escrow 要求按时到位，文件也需要符合交割条件。

签字前

### 核对最终文件

确认姓名、产权持有方式、贷款条款、最终金额和需要签署的文件。

签字时

### 按要求完成签署

部分文件可能需要公证。对不理解的内容及时提问。

准备资金

### 确认交割资金

根据 Escrow 要求准备可用资金，并确认到位时间。

交割检查

### 完成交割前最终检查

按照合同安排检查房屋交付状态和约定事项。

完成登记

### 等待 County Record

文件完成县政府登记后，交易进入正式完成状态。

交付钥匙

### 按约定领取钥匙

钥匙时间以合同、登记和双方安排为准。

### “签完字”不等于“可以马上搬进去”

交易是否完成，通常要看资金、文件和县政府登记是否已经到位。钥匙交付也应按照合同和 Escrow 安排确认。

## 最后阶段检查

最终文件已核对

交割资金已准备

交割前最终检查已完成

已收到 Record 通知

产权持有方式已确认

汇款指示已电话核实

Escrow 已确认资金状态

钥匙交付安排已确认

09

## 汇款安全：这一页一定要看

### 高风险时刻

房产交易涉及大额资金。骗子可能冒充经纪人、Escrow 公司、产权公司或其他交易相关人员，通过伪造邮件、相似域名或临时更改指示，诱导买家把钱汇入错误账户。

## 汇款前必须做到

- 不要只根据电子邮件中的新指示汇款。
- 使用自己已经保存并确认过的电话号码，直接致电 Escrow 专员核实收款信息。
- 不要使用可疑邮件中临时提供的新电话号码进行确认。
- 如果邮件地址、域名、措辞或付款安排出现轻微变化，也要重新核实。
- 遇到临时更改收款账户、催促立即汇款或要求保密时，先停止操作。
- 汇款后及时联系 Escrow，确认资金是否正确到账。
- 妥善保存合同、邮件、付款指示、银行回执和通话记录。

### 最简单的动作，可能避免最大的损失

汇款前拨一次经过验证的电话。不要嫌麻烦，也不要因为对方催促就跳过。

## 异常情况记录

## 买家一页式过户检查清单

把这一页打印出来，或在手机上逐项核对。

- 报价合同和重要日期已经整理
- 定金已经按要求处理并保存凭证
- 房屋检查已经安排并跟进
- 产权资料已经收到并提出疑问
- 房屋保险已经提前询价
- 估价进度和结果已经跟进
- 贷款交割披露表已经核对
- 最终签署文件已经核对
- 汇款指示已经通过可靠电话核实
- 交割前最终检查已经完成
- 钥匙交付时间已经确认
- Escrow 公司联系方式已经独立核实
- 卖家披露资料已经审阅
- 专项检查需求已经评估
- HOA 文件已经审阅（如适用）
- 贷款补件已经及时提交
- 合同中的重要条件已经处理
- 现金交割金额已经确认
- 产权持有方式已经确认
- 交割资金已经按要求准备
- 县政府登记状态已经确认
- 所有重要文件已经集中保存

### 资料保存建议

至少保留：合同、过户指示、披露资料、检查报告、保险和贷款文件、贷款交割披露表、付款凭证、产权资料和交割记录。

11

## 我的交易进度记录

项目	联系人 / 日期 / 状态
房屋地址	
Escrow 公司	
Escrow 专员	
预计交割日期	
贷款联系人	
保险联系人	
产权公司联系人	
经纪人	
需要优先处理的问题	

## 补充备注

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 使用提醒与官方资料入口

这份资料用于帮助普通买家理解常见流程，不构成法律、贷款、税务、保险或房屋检查意见。实际合同、时间节点、文件要求和费用，以具体交易文件及相关专业人士意见为准。

### 官方资料入口

加州房地产局 DRE - 买家资料入口

<https://www.dre.ca.gov/consumers/informationforhomebuyers.html>

加州房地产局 DRE - 首次购房者资料

<https://www.dre.ca.gov/Consumers/FirstHomeCalifornia.html>

加州房地产局 DRE - Escrow 流程资料

<https://www.dre.ca.gov/Consumers/EscrowProcess.html>

加州金融保护与创新局 DFPI - Escrow 消费者资料

<https://dfpi.ca.gov/regulated-industries/escrow-law/consumer-information-escrow/>

加州金融保护与创新局 DFPI - Escrow 定义

<https://dfpi.ca.gov/regulated-industries/escrow-law/general-definitions/>

美国消费者金融保护局 CFPB - Closing Disclosure 说明

<https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-is-a-closing-disclosure-en-1983/>

加州房地产局 DRE - 消费者警示

<https://dre.ca.gov/Consumers/ConsumerAlerts.html>

#### 继续阅读

更多加州买房、卖房、贷款、保险、验房与过户实用资料，请访问：

<https://ywbb.com>

### 编制说明

本 PDF 依据加州房地产局（DRE）、加州金融保护与创新局（DFPI）及美国消费者金融保护局（CFPB）的公开资料整理。内容采用简化表达，便于华人读者快速理解常见流程。