

加州房地产交易攻略

外国买家与卖家实用手册

面向计划在加州买房、卖房或长期持有房产的海外华人读者，快速看懂交易流程、托管、产权、税务与交割重点。

买房流程

卖房流程

托管与产权

FIRPTA

房产税

先看这一页

这不是一份用来替代专业意见的法律手册，而是一张“交易地图”。先看懂谁负责什么、什么时候做什么，再把具体问题交给合适的专业人士。

这份手册适合谁

- 准备在加州买房的海外买家
- 持有加州房产、准备出售的外国卖家
- 需要快速理解 escrow、title、FIRPTA 和房产税的读者

这份手册不替代谁

- 持牌房地产经纪人和贷款机构
- 托管公司、产权公司和保险经纪
- CPA、税务律师、地产律师和移民律师

四条底线

购房不等于取得签证或移民身份

预扣税不一定等于最终应纳税额

电汇信息不能只靠邮件确认

持有方式不要在最后一天临时决定

说明：不同县市、不同物业、不同身份和不同交易结构可能适用不同规则。签字或汇款前，请让相关专业人士核对。

目录

04 外国买家先做五个决定

06 托管 Escrow 怎么运作

08 资金安排与交割费用

10 产权保险保护什么

12 验房、披露与房屋保险

14 外国卖家的出售流程

16 FIRPTA 联邦预扣税

18 房产税与补充税账单

20 特殊情形与最新提醒

22 卖家交割清单

24 常用术语表（二）

05 加州买房完整流程

07 买家需要准备资料

09 初步产权报告怎么看

11 房产登记在谁名下

13 电汇诈骗：最危险的一步

15 卖家交割前准备资料

17 加州房地产预扣税

19 产权变更与移转税

21 买家交割清单

23 常用术语表（一）

25 官方资料与免责声明

阅读方法：第一次可按顺序阅读；真正进入交易后，买家重点看 05-13 和 21，卖家重点看 14-19 和 22。

外国买家先做五个决定

多数海外买家真正需要解决的，不是“能不能买”，而是用什么资金、谁来持有、如何签字、如何交割，以及未来出售时税务怎么处理。

01 自住、度假还是投资？

用途会影响贷款、保险、持有结构、现金流和未来报税。先明确目标，再比较物业。

02 现金购买还是贷款购买？

贷款买家通常需要更早准备收入、资产、资金来源和跨境文件；现金买家也要提前安排电汇路径。

03 个人、夫妻、信托还是 LLC？

产权登记方式会影响继承、控制权、税务、隐私和责任隔离。不要只凭习惯决定。

04 本人到场还是远程签字？

远程签字、公证、授权委托书、原件寄送和时差安排，应在进入托管后尽早确认。

05 未来如何持有与退出？

长期出租、家庭传承、再融资和未来出售，都会影响今天的选择。外国卖家出售时尤其要提前核对 FIRPTA。

重要提醒：购房交易与移民身份是两件不同的事。房产可以是资产配置的一部分，但买房本身不等于获得签证或绿卡。

加州买房完整流程

01 确定预算

计算首付、贷款能力、税费和持有成本。

02 选择经纪与贷款

贷款买家尽早做资格预审。

03 筛选物业

位置、学区、HOA、保险和风险区一起看。

04 书面报价

明确价格、定金、条件期限和交割日期。

05 进入托管

提交定金，托管开始协调文件与资金。

06 尽职调查

验房、披露、产权报告、HOA 文件和保险报价。

07 贷款与估价

贷款机构审核资料并安排 appraisal。

08 处理条件

在合同期限内完成审查、协商与移除 contingencies。

09 签字与汇款

审阅交割文件，独立核实电汇信息。

10 登记与交房

契据完成登记后，产权正式转移。

流程不是机械排队：验房、保险、产权、贷款和披露往往并行推进。真正重要的是看清合同中的截止日期。

托管 Escrow 怎么运作

Escrow 是加州房产交易中最重要协调机制之一。买卖双方把文件、资金和书面指示交给第三方，由第三方在条件满足后执行交割。

买家

提交定金、审阅文件、安排贷款与保险、签署交割文件、支付剩余资金。

卖家

提交产权、贷款清偿、披露和签字文件，确认费用与净收入。

托管方

根据书面指示保管和分配资金，协调文件、登记和交割。

进入托管后常见动作

- 分配 escrow number
- 接收并保管定金
- 协调初步产权报告
- 收集买卖双方资料
- 准备 estimated closing statement
- 完成登记和资金分配

买家要记住

- 托管不是你的律师或税务顾问
- 所有关键变更尽量书面确认
- 文件有时效，延误会影响交割
- 看到不懂的费用立即询问
- 电汇信息必须通过独立渠道核实

资料依据：California Department of Real Estate, Surviving the Real Estate Escrow Process in California。

买家需要准备的资料

外国买家越早整理资料，后面的托管、贷款、公证和汇款越顺。以下清单不是每笔交易都全部需要，但应提前准备。

身份与联系资料

- 护照或其他身份证明
- 常住地址、邮件地址、电话
- 婚姻状况和共同买家信息
- 税号或其他交易所需识别信息

资金与贷款资料

- 资金证明与银行流水
- 首付款和交割资金来源说明
- 贷款机构要求的收入、资产和负债资料
- 跨境汇款的时间安排

产权登记资料

- 计划登记的姓名或实体名称
- 信托文件、LLC 文件或公司授权资料
- 如有授权委托书，尽早交给托管方审核
- 与律师或 CPA 确认 vesting

交割执行资料

- 保险报价与保单联系人
- 签字、公证与原件寄送安排
- 可靠的电话核验渠道
- 保存所有汇款凭证和交割文件

海外买家尤其要预留时差、银行合规审核、文件翻译和国际快递时间。

资金安排与交割费用

买房预算不能只看成交价。交割前应把一次性费用、贷款费用和持有成本分开计算。

成交资金

首付款、贷款金额、定金抵扣、交割时应补足的现金。

贷款相关

贷款申请、估价、信用、点数、预付利息和 lender 要求项目。

交易服务

托管、产权、登记、签字、公证、快递和部分第三方服务费用。

物业相关

验房、专业检查、HOA 文件、转移费用、房屋保险和必要维修。

税费与预付

房产税分摊、补充税预估、保险预付、利息和当地移转税安排。

交割后储备

维修预算、家具家电、空置期、HOA、保险涨价与应急资金。

贷款买家：认真比较 Loan Estimate 和 Closing Disclosure。CFPB 提醒，Closing Disclosure 用于核对最终贷款条款和交割费用；如金额变化明显，应要求贷款机构解释。

资料依据：Consumer Financial Protection Bureau, Loan Estimate 与 Closing Disclosure 官方说明。

初步产权报告怎么看

初步产权报告不是装饰文件。它告诉你：谁拥有房产、哪些事项已经记录、交割前要清理什么、哪些限制会继续存在。

01 产权人姓名

卖家是否与合同一致？是否存在信托、公司或多人共同持有？

02 法律描述

地址只是方便识别；真正登记使用的是 legal description 与 APN。

03 贷款与留置权

既有贷款、税务留置权、法院判决或其他负担是否需要交割前处理？

04 地役权与限制

通行、管线、共享车道、CC&Rs 和其他使用限制是否影响计划用途？

05 房产税与特殊项目

税费、特别评估或其他记录事项是否需要进一步确认？

06 排除事项

保险不一定覆盖所有风险。应阅读 exceptions，并询问不理解的条目。

看到不懂的条目，不要只问“正常吗”。应进一步问：会不会影响使用、融资、未来出售或保险承保？

产权保险保护什么

产权保险主要处理产权层面的风险。它与房屋本身的火灾、漏水、地震或维修问题不是一回事。

业主产权保险

Owner's title insurance 主要用于保护业主，防止购买前已经存在但后来才暴露的某些产权主张造成损失。

贷款人产权保险

Lender's title insurance 主要保护贷款机构的抵押权和优先顺位。贷款买家通常会遇到这项要求。

常见风险示例

- 未清偿留置权
- 契据记录错误
- 未披露继承人主张
- 过去交易中的伪造或授权问题
- 公共记录中的其他产权缺陷

签发后仍要核对

- 保单金额是否正确
- 生效日期是否匹配交割日期
- 物业描述是否完整
- 保险覆盖和排除项目是什么
- 谁支付保费，以合同为准

California Department of Insurance 提醒：产权保险保费通常在 escrow 结束时一次性支付，不像多数保险那样持续缴费。南加州常见做法是卖家支付业主产权保险保费，但仍应以合同和当地惯例为准。

房产登记在谁名下

Vesting 不是简单填名字。它会影响控制权、继承路径、出售签字、税务处理和家庭安排。以下仅用于快速理解。

个人持有

结构直观，但仍要考虑婚姻状态、遗产规划和未来出售。

夫妻共有

加州有 community property 等安排；不同写法可能产生不同继承和税务结果。

Joint Tenancy

常见特点是生存者取得权；不应只因“方便”就直接选择。

Tenancy in Common

可按不同份额持有，各自权益处理方式与 joint tenancy 不同。

Living Trust

常用于遗产规划和管理安排，但应核对信托文件与税务影响。

LLC 或公司

可能涉及责任隔离、融资、保险、税务申报和合规成本。

不要最后一天才决定。 如准备使用信托、LLC、夫妻共同持有或跨境家庭安排，应尽早让律师和 CPA 参与。

验房、披露与房屋保险

交易是否安全，不能只看价格。房屋状况、自然风险、HOA 文件和保险承保情况，都可能影响是否继续购买。

基础验房

- 屋顶、排水、结构、地基
- 水电、暖通、热水器
- 门窗、潮湿、虫害迹象
- 老旧系统与维护记录

必要时追加专项检查

- 下水道、烟囱、泳池
- 白蚁、霉菌、地质
- 山坡、挡土墙、排水
- 许可和改建核对

披露与 HOA

- 卖家披露材料
- 自然灾害披露
- HOA 预算、储备金与会议记录
- 诉讼、特别收费与使用限制

保险要提前问

- 是否能承保
- 保费、免赔额与排除项目
- 山火、洪水和地震风险
- 保险是否影响贷款批准

不要等到交割前两三天才找保险。高风险区、老屋顶、老电箱和维护问题，都可能让承保变慢或变贵。

电汇诈骗：最危险的一步

买房交易中的大额电汇，是诈骗者最想截获的资金。常见手法是冒充经纪人、托管方、产权公司或律师，通过邮件发送“更新后的收款账户”。

收到任何电汇指示后，先停一下

不要直接回复邮件确认。不要点击陌生链接。不要因为对方说“马上截止”就匆忙汇款。

- 1 使用你此前保存的官方电话，独立联系托管方确认。
- 2 逐项核对收款人、银行名称、账号尾号和汇款金额。
- 3 任何临时变更都要高度警惕，并再次通过可靠渠道验证。
- 4 汇款后立即通知托管方，并确认资金是否到账。
- 5 怀疑被骗时，立刻联系银行、托管方和执法机构，不要等待。

CFPB 将 mortgage closing scams 列为常见诈骗：诈骗者会冒充房地产经纪、settlement agent、产权公司、托管人员或律师，试图盗取首付款和交割资金。

资料依据：Consumer Financial Protection Bureau；FBI Business Email Compromise 提醒。

外国卖家的出售流程

外国卖家最容易犯的错误，是等到临近交割才处理税务。FIRPTA、加州 Form 593、贷款清偿和产权文件，都应尽早确认。

01 确认持有结构

个人、夫妻、信托、LLC 或公司。

02 准备上市

定价、维修、披露和营销安排。

03 接受报价

明确 contingencies、交割日期和费用分配。

04 进入托管

提供产权、贷款、HOA 和联系资料。

05 尽早处理税务

核对 FIRPTA、Form 593 和报税安排。

06 处理买家调查

回应验房、披露和修理协商。

07 核对结算表

确认 payoffs、费用、预扣税和净收入。

08 签字与交割

完成登记后，由托管方分配资金。

外国卖家应提前找熟悉跨境房产交易的 CPA。预扣税只是交易中的一环，最终仍要按实际情况申报。

卖家交割前准备资料

产权与贷款

- 当前产权登记方式
- 现有贷款账号和清偿联系人
- 信托、LLC 或公司授权文件
- 如有留置权，尽早确认处理路径

物业与披露

- 卖家披露材料
- HOA 联系信息和文件
- 维修、改建和许可记录
- 租约、设备和相关合同

税务资料

- 卖家税务身份确认
- FIRPTA 是否适用
- 是否考虑 Form 8288-B
- 加州 Form 593 的适用与豁免

签字与收款

- 身份证明与公证安排
- 远程签字和原件寄送时间
- 净收入收款账户
- 通过可靠电话确认收款信息

提前处理的价值：卖家越早识别 FIRPTA 和加州预扣税问题，越有时间准备申请、计算、文件与现金流安排。

FIRPTA：外国卖家的联邦预扣税

FIRPTA 是外国卖家出售美国房地产权益时必须优先核对的联邦规则。它常常影响交割资金分配，但预扣金额不等于最终税负。

15%

IRS 说明：一般预扣率为外国卖家 amount realized 的 15%。

Buyer

一般情况下，买家/受让人是 withholding agent。

8288

买家通常使用 Forms 8288 和 8288-A 报告并缴付预扣款。

amount realized 不只是净收入

IRS 的定义包括支付或将支付的现金、转移财产的公平市
值，以及受让人承担或物业附带的负债。

预扣不是最终税单

卖家仍应根据实际交易结果申报税款。预扣可能高于或
低于最终应纳税额。

可能存在例外或降低预扣的路径：例如符合条件的住宅用途例外、零 amount realized，或通过 Form 8288-B 申请 withholding certificate。具体条件和时间要求必须交由 CPA 或税务律师核对。

资料依据：IRS FIRPTA withholding、Exceptions from FIRPTA withholding、Applications for FIRPTA withholding certificates。页面截至 2026-06-02。

加州房地产预扣税

联邦 FIRPTA 之外，加州还有房地产预扣税规则。California FTB 将其解释为出售加州土地或土地上不动产产生所得税的预付款。

先问三个问题

- 这笔出售是否需要加州预扣？
- 是否存在完整或部分豁免？
- Form 593 应如何填写并在何时提交？

不要混淆

- FIRPTA 是联邦层面
- Form 593 是加州层面
- 两者可能同时影响交割
- 预扣仍不等于最终税负

FTB 当前页面列出的部分免预扣情形：加州不动产金额为 100,000 美元或以下、处于 foreclosure、或卖家是以 trustee 身份行事的银行。完整和部分豁免仍应查看 Form 593 的相关部分。

如产权登记在 trust 名下，也不能直接假定免预扣。FTB 明确提示，信托持有的加州不动产出售通常仍需要分析 Form 593 是否适用。

资料依据：California Franchise Tax Board, Real estate withholding。页面最后更新日期 2026-01-07。

房产税与补充税账单

买家拿到钥匙后，税务并没有结束。所有权变更通常会触发重新评估，并可能产生 annual property tax 之外的 supplemental tax bill。

为什么会有补充税

California BOE 说明：所有权变更或新建工程完成后，房产可能按 Proposition 13 规则重新评估。补充税账单用于让新评估值尽快生效。

账单可能不止一张

BOE 提醒：补充事件发生在 1-5 月，可能出现两张补充账单或退款；发生在 6-12 月，通常是一张。

11月1日

第一期 secured property tax 到期

12月10日

第一期逾期节点

2月1日

第二期 secured property tax 到期

4月10日

第二期逾期节点

税单应以物业所在县的 tax collector 为准。购买后要主动确认税务邮寄地址，不要只等信件自动到达。

资料依据：California State Board of Equalization, California Property Tax: An Overview 与 Supplemental Assessment。

产权变更、PCOR 与移转税

交割完成时，契据需要登记。产权变更不仅影响所有权记录，也可能影响评估、税务和后续文件。

PCOR 是什么

Preliminary Change of Ownership Report 通常随产权转移文件一起提交，用于报告转让信息、可能的重估排除、买卖双方、价格和交易条件。

为什么不能忽略

California BOE 说明，PCOR 通常可以满足产权变更申报要求；如未提交或资料不完整，县 assessor 仍可能要求补交 Change in Ownership Statement。

移转税

documentary transfer tax 与城市附加税会因地区而异。合同中也应明确费用承担方式。

洛杉矶县示例

Los Angeles County Registrar-Recorder 说明，县级 documentary transfer tax 通常按每 500 美元对价或其零数收取 0.55 美元；部分城市另有附加税。

不要把洛杉矶县示例直接套用到其他县市。正式金额由托管方、产权方和当地登记机构核对。

特殊情形与最新提醒

外国买家与卖家常遇到一些“普通流程之外”的问题。不是每笔交易都会触发，但值得提前问。

现金购买 + LLC 或信托

这类结构可能涉及更多实体、受益人、资金来源和合规资料。进入托管后尽早提供完整文件。

FinCEN 住宅房地产申报规则状态

截至 2026-06-02，FinCEN 官网提示：美国德州东区联邦法院于 2026-03-19 撤销 Residential Real Estate Rule；FinCEN 与 DOJ 已提起上诉。法院命令仍有效期间，相关 reporting persons 无需提交 Real Estate Reports，也不会因未提交而承担责任。状态可能变化。

受制裁主体或特殊物业

跨境交易、实体持有、特殊地点或其他敏感情形可能需要额外法律审查。不要假设所有物业和所有买家都适用同一流程。

远程签字与授权委托

不同文件、公证地点和产权方要求可能不同。需要授权委托书时，应提前提交审核，不要临近交割才处理。

这一页最容易过时。正式交易前，请让 escrow、title company、CPA 或律师再次确认最新规则。

资料依据：FinCEN Residential Real Estate Rule 官方状态页，页面访问日期 2026-06-02。

买家交割清单

- 已经明确自住、投资或长期持有目标

- 已经确认现金购买或贷款方案

- 已经与律师或 CPA 核对产权登记方式

- 已经在合同期限内审阅披露文件

- 已经完成基础验房，并判断是否追加专项检查

- 已经审阅初步产权报告和 exceptions

- 已经确认 HOA 文件、预算、特别收费与限制

- 已经提前取得房屋保险报价

- 贷款买家已经核对 Loan Estimate 与 Closing Disclosure

- 已经通过独立电话渠道确认电汇信息

- 已经保存汇款凭证、签字文件与最终结算表

- 交割后已经确认契据登记、税务邮寄地址和补充税账单

最容易漏掉的三件事：保险报价、补充税账单、电汇指示核验。

卖家交割清单

- 已经确认当前产权登记方式和签字人

- 已经提供现有贷款清偿信息

- 已经准备披露、HOA、租约和维修资料

- 信托、LLC 或公司出售时，已经准备授权文件

- 已经让 CPA 核对 FIRPTA 是否适用

- 如需降低联邦预扣，已经尽早讨论 Form 8288-B

- 已经核对加州 Form 593 是否适用及是否存在豁免

- 已经确认远程签字、公证和原件寄送安排

- 已经审阅 estimated closing statement 和最终结算表

- 已经通过可靠电话确认净收入收款账户

- 已经保存 FIRPTA、Form 593、结算表和汇款记录

- 已经和 CPA 约定出售后的报税处理

最容易拖延交易的三件事：产权文件不齐、远程签字太晚、税务问题临近交割才处理。

常用术语表（一）

APN

Assessor's Parcel Number，评估员地块编号。

CC&Rs

公约、条件与限制，常见于 HOA 社区。

Closing Disclosure

贷款买家用于核对最终贷款条款和交割费用的披露文件。

Deed

契据。用于转让房地产权益的文件。

Easement

地役权，允许特定主体以特定方式使用部分土地。

FIRPTA

外国卖家出售美国房地产权益时需要重点核对的联邦预扣税规则。

HOA

Homeowners Association，业主协会。

Legal Description

用于正式识别物业的法律描述。

Appraisal

估价。贷款机构常用来判断物业价值。

Closing

交割。文件签署、资金到位并完成产权转移的阶段。

Contingency

合同条件，例如贷款、估价、验房或披露审查条件。

Deposit / EMD

定金，常称 earnest money deposit。

Escrow

托管。第三方按书面指示保管文件和资金并协调交割。

Form 593

加州房地产预扣税相关表格。

Inspection

房屋检查。用于识别物业状况和维修风险。

Lien

留置权。可能影响出售、融资或产权清理。

常用术语表（二）

Loan Estimate

贷款机构提供的贷款条款和预计费用说明。

Natural Hazard Disclosure

自然灾害披露。

PCOR

Preliminary Change of Ownership Report，产权初步变更报告。

Property Tax

房产税。加州 regular secured roll 通常分两期缴纳。

Supplemental Tax Bill

补充税账单，通常在年度房产税账单之外另行寄送。

Title

产权，对房地产的法律权利。

Vesting

产权登记方式，即产权以谁的名义、什么结构持有。

Wire Instructions

电汇指示。必须通过独立可靠渠道核验。

LLC

有限责任公司。可用于持有房产，但涉及税务、融资和合规判断。

Owner's Title Insurance

业主产权保险，用于保护业主免受部分历史产权缺陷影响。

Preliminary Title Report

初步产权报告，列出产权和已记录事项。

Supplemental Assessment

补充评估。所有权变更或新建工程后可能产生。

Tenancy in Common

分权共有，可按不同份额持有。

Title Insurance

产权保险，针对部分产权缺陷提供合同约定的保障。

Withholding

预扣税。通常是税款预付款，不等于最终应纳税额。

Withholding Certificate

在符合条件时用于申请调整 FIRPTA 预扣的证明文件路径。

官方资料与免责声明

California Department of Real Estate

Surviving the Real Estate Escrow Process in California

dre.ca.gov/files/pdf/re23.pdf

Consumer Financial Protection Bureau

Loan Estimate、Closing Disclosure 与 mortgage closing scams

consumerfinance.gov

California Franchise Tax Board

Real estate withholding 与 Form 593

ftb.ca.gov

FinCEN

Residential Real Estate Rule status page

fincen.gov/rre

California Department of Insurance

Title Insurance consumer guide

insurance.ca.gov

Internal Revenue Service

FIRPTA withholding、exceptions、Forms 8288 / 8288-A / 8288-B

irs.gov

California State Board of Equalization

Property tax、supplemental assessment、change in ownership 与 PCOR

boe.ca.gov

Los Angeles County Registrar-Recorder

Recording requirements 与 documentary transfer taxes

lavote.gov

免责声明

本手册由 YWBB.com 领航房产网整理，仅用于一般信息与读者教育，不构成法律、税务、贷款、保险、投资或移民建议。法规、表格、费用、截止日期和机构要求可能变化。正式交易前，请让持牌房地产经纪人、托管公司、产权公司、贷款机构、保险经纪、CPA 和律师根据您的具体情况核对。



更多房产攻略

扫描二维码访问 YWBB.com

<https://ywbb.com/>