

领航房产网

美国房产术语百科

加州买房、卖房、贷款与持有房产实用手册

355 个高频术语 · 简体中文解释 · 美国制度为主 · 加州重点标注



适合收藏、查阅与转发

YWBB.COM · 华人房产实用资料

美国房产交易涉及大量英文术语。理解这些词，才能更清楚地判断合同、费用和风险。

使用说明

美国房产交易涉及大量英文术语。同一个词可能出现在报价合同、贷款文件、产权报告、HOA 文件、税务资料或保险保单中。理解这些词，能够帮助买家、卖家、房东和投资者更准确地判断费用、期限和风险。

这份手册以美国房地产制度为主，并将加州住宅交易中较常见的事项单独纳入，例如 Escrow 托管、产权初步报告、TDS、NHD、补充房产税账单、Form 593、ADU 和山火保险等。

手册采用简体中文解释，强调快速查阅。每个词条只提供基础说明，不替代房地产经纪人、贷款机构、律师、会计师、税务师、保险经纪或政府部门的专业意见。遇到具体交易问题，应结合合同、房屋所在地和最新法规处理。

12 主题板块	355 房产术语	加州 重点标注	PDF 适合收藏
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

目录

- 01 房产基础概念 · 25 个术语
- 02 房屋类型与产权形式 · 25 个术语
- 03 买房流程与合同 · 36 个术语
- 04 卖房、挂牌与加州披露 · 25 个术语
- 05 Escrow、产权与交割 · 35 个术语
- 06 房贷、信用与利率 · 46 个术语
- 07 房产税、税务与投资基础 · 31 个术语
- 08 验房、维修、装修与 ADU · 35 个术语
- 09 房屋保险与灾害风险 · 21 个术语
- 10 HOA、公寓与社区管理 · 16 个术语
- 11 出租、租约与房东管理 · 29 个术语
- 12 投资房与商业地产基础 · 31 个术语

网站入口：[领航房产网 https://ywbb.com](https://ywbb.com)

01 房产基础概念 · 25 个术语

001. Real Estate | 房地产

土地、建筑物以及依法附着于其上的权益的统称。日常买卖房时，通常指住宅、土地和相关产权。

002. Real Property | 不动产

法律上通常指土地、建筑物以及与土地永久结合的附属物，与可移动的个人财产相区分。

003. Personal Property | 个人财产/动产

可以移动、通常不随房屋产权自动转移的物品，例如部分家具、电器或装饰品。是否随房出售应在合同中写清楚。

004. Property | 物业/房产

可泛指一处住宅、土地或其他不动产。不同语境下，也可能包括个人财产。

005. Parcel | 地块

由县政府记录并用于识别、估价和征税的一块土地。一个地址可能包含一个或多个地块。

006. APN - Assessor's Parcel Number | 地块编号

县估价官办公室为地块分配的识别号码。查询房产税、产权记录和地块资料时经常使用。

007. Legal Description | 法律地块描述

用于在法律文件中准确识别土地范围的文字描述，不一定等同于街道地址。

008. Street Address | 街道地址

邮寄和日常使用的地址。产权文件仍应以法律地块描述和县政府记录为准。

009. Lot | 土地/宅地

用于建房或已建有房屋的一块土地。买房时应关注面积、边界、地役权和分区限制。

010. Lot Size | 地块面积

土地的总面积，常用平方英尺或英亩表示。它不等于可建面积，也不等于室内居住面积。

011. Square Footage | 面积

房屋或土地的面积。挂牌面积、县政府记录 and 实际测量结果可能存在差异。

012. Gross Living Area - GLA | 居住面积

估价中常用的住宅居住空间面积。车库、未完工地下室和部分附属空间通常不计入。

013. Acre | 英亩

美国常用土地面积单位，1 英亩等于 43,560 平方英尺。

014. Fixture | 固定附着物

已经固定在房屋上的物品，例如内置橱柜、灯具或固定安装的设备。通常随房转移，但合同可以另行约定。

015. Improvement | 地上改良物

对土地增加价值或使用功能的建筑物和设施，例如住宅、车库、围墙或部分景观工程。

016. Appurtenance | 附属权益

与土地或房屋一起转移的相关权益，例如部分通行权、水权或停车使用权。

017. Market Value | 市场价值

在正常市场条件下，交易双方自愿成交时可能形成的价格估计。它不一定等于挂牌价或房产税估值。

018. Purchase Price | 成交价/购买价

买卖双方在合同中约定的房屋价格。最终结算还会包含税费、贷款和其他交割项目。

019. Fair Market Value | 公平市场价值

通常指在信息充分、没有被迫交易的情况下，买卖双方可能接受的合理市场价格。

020. Comparable Sale - Comp | 可比成交

用于判断房价或估价的近期类似房屋成交记录，通常会比较区域、面积、房龄和装修状况。

021. CMA - Comparative Market Analysis | 市场比较分析

经纪人根据附近挂牌、成交和下架房屋整理的价格分析，用于辅助定价或报价。

022. MLS - Multiple Listing Service | 房源共享系统

房地产专业人员使用的房源数据库。公开网站上的房源资料通常来自 MLS 或相关数据渠道。

023. Listing | 挂牌房源

已经公开出售或出租的房产记录。挂牌信息通常包括价格、面积、照片和基本说明。

024. Days on Market - DOM | 上市天数

房屋从挂牌到进入特定状态所经历的天数。不同平台和 MLS 的统计口径可能不同。

025. Off-Market | 未公开挂牌/撤出市场

房产当前不在公开市场出售，也可能指通过私人渠道接洽的交易。

02 房屋类型与产权形式 · 25 个术语

026. Single-Family Home | 独立屋

通常指提供一个家庭居住的住宅，常见于独立地块。是否完全独立仍需查看产权和社区文件。

027. Condominium - Condo | 共管公寓

买家拥有室内专有部分，并与其他业主共同拥有或使用公共区域。通常需要缴纳 HOA 费用。

028. Townhouse | 联排住宅

多套住宅相连的一种建筑形式。产权可能是独立地块，也可能采用 condominium 结构，应查看产权和 HOA 文件。

029. Duplex | 双拼住宅 / 两户住宅

一栋建筑内设有两个住宅单元。适合自住加出租或投资，但仍需核查当地分区和许可。

030. Triplex | 三户住宅

一栋建筑内设有三个住宅单元，常被视为小型多户住宅。贷款和保险条件可能与独立屋不同。

031. Fourplex | 四户住宅

一栋建筑内设有四个住宅单元。部分住宅贷款产品仍可能适用，但审核通常更复杂。

032. Multifamily Property | 多户住宅

包含多个居住单元的房产，例如公寓楼。投资分析通常会关注租金、空置率、费用和净运营收入。

033. Manufactured Home | 预制住宅

在工厂建造后运至现场安装的住宅。土地是否一并拥有、房屋是否登记为不动产，会影响贷款和交易方式。

034. Mobile Home | 活动房屋

通常指可移动或曾可移动的住宅。它可能位于自有土地，也可能位于需要缴纳场地租金的社区。

035. Co-op - Cooperative Housing | 合作公寓

买家通常购买持有物业公司的股份并获得居住权，而不是直接取得某一单元的传统产权。

036. PUD - Planned Unit Development | 规划式社区

按照整体规划建设的社区，常有 HOA、公共设施和社区规则。

037. ADU - Accessory Dwelling Unit | 附属住宅单元

位于同一地块上的附加住宅单元，可为独立、附建或改建形式。加州对 ADU 有专门的州级规则和地方审批要求。

038. JADU - Junior Accessory Dwelling Unit | 小型附属住宅单元

通常在现有住宅内部设置、面积较小的附属住宅单元。具体条件应查阅当地规定和加州 HCD 指引。

039. Guest House | 客房 / 客屋

位于主屋之外的附属空间。是否可以长期居住或出租，取决于许可、厨房配置和当地法规。

040. Garage Conversion | 车库改建

将车库改为居住或其他用途。加州不少 ADU 项目采用此方式，但必须确认许可、停车和建筑规范。

041. Fee Simple | 完全所有权

常见的不动产所有权形式，业主在法律允许范围内拥有较完整的占有、使用和转让权。

042. Leasehold Estate | 租赁产权

在约定期限内使用土地或房产的权益。购买前应了解租期、租金调整和到期安排。

043. Tenancy in Common - TIC | 按份共有

两人或多人共同持有房产，每人的份额可以不同，通常可将自己的份额转让或留给继承人。

044. Joint Tenancy | 共同共有产权

多人共同持有房产，并通常带有生存者取得权。产权安排涉及法律和税务影响，应咨询专业人士。

045. Community Property | 夫妻共同财产

加州婚姻财产制度中的重要概念。夫妻持有房产的方式可能影响出售、继承和税务处理。

046. Community Property with Right of Survivorship | 带生存者取得权的夫妻共同财产

加州可使用的一种产权持有方式，兼具夫妻共同财产和生存者取得安排。

047. Trust Ownership | 信托持有

由信托持有房产产权。出售、再贷款或继承时，应核查信托文件和受托人的权限。

048. Vesting | 产权登记方式

说明房产以谁的名义、用什么法律形式持有。交割前应确认登记方式是否符合家庭和税务安排。

049. Undivided Interest | 未分割权益

多人共同拥有同一房产中的权益，但并未在物理上划出各自专属部分。

050. Common Area | 公共区域

由社区或共管公寓业主共同使用的区域，例如走廊、泳池、绿地和会所。

03 买房流程与合同 · 36 个术语

051. Buyer | 买家

购买房产的一方。买家需要关注资金、贷款、合同期限、披露资料、检查和交割安排。

052. Seller | 卖家

出售房产的一方。卖家需要提供约定资料、完成必要披露，并配合产权和交割流程。

053. Real Estate Agent | 房地产经纪入

协助买卖双方处理房源、报价、合同和沟通的持牌专业人员。经纪人不等同于律师、税务师或验房师。

054. Broker | 房地产经纪商/经纪人

在加州持有 broker 执照，可独立经营房地产业务，也可监督 salesperson。

055. Salesperson | 房地产销售人员

在 broker 监督下从事房地产经纪活动的持牌人员。

056. Offer | 购房报价

买家提交的购买建议，通常包括价格、定金、贷款、检查、交割时间和其他条件。

057. Counteroffer | 还价

一方对原报价作出修改后提出的新条件。原报价通常不再自动有效。

058. Acceptance | 接受报价

合同一方按照要求接受对方条件，使交易进入受约束状态。时间和签署方式很重要。

059. Purchase Agreement | 买卖合同

规定房屋价格、期限、双方责任和交易条件的核心文件。签署前应完整阅读。

060. Addendum | 附加条款

对主合同增加额外事项的文件，例如租回、特殊披露或其他约定。

061. Amendment | 合同修改

交易过程中，经双方同意对现有合同条款进行修改的文件。

062. Contingency | 附带条件/保护条款

合同中允许在特定条件未满足时采取行动的条款，例如贷款、估价或房屋检查条件。

063. Inspection Contingency | 验房保护条款

让买家在约定期限内完成检查、审阅结果并决定是否继续交易或提出要求。

064. Loan Contingency | 贷款保护条款

在约定期限内，如果买家无法获得符合合同要求的贷款，可能允许买家按合同处理。

065. Appraisal Contingency | 估价保护条款

如果贷款估价低于合同价格，买家可根据合同约定重新协商、补足差额或采取其他行动。

066. Contingency Removal | 移除保护条款

买家书面确认不再依赖某项保护条款。移除前应清楚了解风险和后果。

067. Earnest Money Deposit - EMD | 诚意金/定金

买家在签约后按合同提交的资金，用于表明履约诚意。是否可退取决于合同和实际情况。

068. Deposit Receipt | 定金收据

证明定金已经收到、保管或存入托管账户的记录。

069. Escrow Opening | 开立托管

合同生效后，将交易交给托管方协调资金、文件和交割事项的步骤。

070. Due Diligence | 尽职调查

买家在购房前对房屋状况、产权、披露、保险、社区和财务事项进行核查的过程。

071. Disclosure Package | 披露资料包

卖家或相关方提供的房屋、环境、社区和其他重要信息文件集合。

072. Final Walk-Through | 交割前最终查看

买家在交割前查看房屋状况，确认约定维修和交付状态。它通常不是一次新的全面验房。

073. Close of Escrow - COE | 托管完成/交割完成

交易条件满足、文件登记并完成资金结算的时间点。日常也常简称 closing。

074. Possession | 交房/占有权移交

买家何时可以取得房屋钥匙并开始使用房屋。它可能与登记完成时间相同，也可能另有约定。

075. Rent Back | 售后回租

卖家完成出售后，在约定期限内继续居住并向买家支付租金或补偿的安排。

076. Backup Offer | 备选报价

在房屋已有主合同的情况下，另一位买家提交的候补报价。主交易失败时可能启用。

077. As-Is Sale | 按现状出售

卖家表示按现有状况出售房屋，但通常并不自动免除依法或依合同要求的披露责任。

078. Multiple Offers | 多重报价

同一房屋同时收到多个买家报价。卖家可以比较价格、期限和交易确定性。

079. Highest and Best | 最高和最佳报价

在竞争性交易中，卖家要求买家提交最终或更具竞争力条件的一种做法。

080. Seller Credit | 卖家补贴

卖家同意为买家承担部分允许的交割费用、维修补偿或其他合同约定金额。

081. Repair Request | 维修请求

买家审阅检查报告后提出的维修、补偿或价格协商要求。卖家是否接受取决于谈判和合同。

082. Notice to Perform | 履约通知

在一方未按时完成约定义务时，另一方按合同发出的正式通知。

083. Cancellation | 取消交易

终止买卖合同。是否允许取消、是否返还定金，应根据合同、期限和事实判断。

084. Liquidated Damages | 约定损害赔偿

合同中预先约定违约时可能适用的赔偿安排。具体适用应咨询专业人士。

085. Mediation | 调解

由中立第三方协助争议双方沟通和寻求解决方案的程序。

086. Arbitration | 仲裁

由仲裁员对争议作出决定的替代性争议解决方式。是否适用取决于合同约定。

04 卖房、挂牌与加州披露 · 25 个术语

087. Listing Agreement | 挂牌委托协议

卖家与经纪商签订的服务合同，说明挂牌期限、佣金、营销和双方责任。

088. Listing Price | 挂牌价

卖家公开提出的出售价格。它是市场策略，不等同于最终成交价。

089. Open House | 开放参观

在特定时间允许潜在买家集中参观房屋的营销活动。

090. Showing | 带看

安排潜在买家进入房屋参观。卖家通常需要提前确认时间和进入方式。

091. Staging | 房屋布置

通过家具、灯光和整理改善房屋展示效果，帮助买家理解空间。

092. Seller Disclosure | 卖家披露

卖家向买家说明已知重要事实的过程。披露义务不能简单用“按现状出售”替代。

093. TDS - Transfer Disclosure Statement | 房产转让披露表

加州住宅交易中常见的重要披露文件，用于说明卖家知悉的房屋状况和相关事项。

094. SPQ - Seller Property Questionnaire | 卖家房产问卷

交易中常见的补充问卷，用于更详细整理房屋历史、维修、保险、争议等信息。

095. NHD - Natural Hazard Disclosure | 自然灾害披露

加州交易中常见的灾害区域披露资料，可能涉及火灾、洪水、地震断层等事项。

096. Lead-Based Paint Disclosure | 含铅油漆披露

对 1978 年以前建造的住宅，联邦法规通常要求提供相关披露和资料。

097. Material Fact | 重要事实

可能影响合理买家购买决定或价格判断的重要信息，例如重大缺陷或产权问题。

098. Known Defect | 已知缺陷

卖家知道或应按要求说明的房屋问题，例如漏水、结构问题或未解决的维修事项。

099. Death on Property Disclosure | 房屋内死亡事项披露

加州对部分房屋内死亡事项有特定规则。具体是否需要披露，应根据时间、事实和专业意见判断。

100. Mello-Roos | Mello-Roos 特别税

部分加州社区为基础设施和公共服务融资而征收的特别税。买家应在交割前确认金额和期限。

101. Special Assessment | 特别征费

HOA、地方机构或其他主体因特定项目而征收的额外费用。应确认付款责任和时间安排。

102. HOA Documents | 业主协会文件

通常包括 CC&R、章程、预算、会议记录、保险和储备金资料。购买公寓或 HOA 房屋时应认真审阅。

103. Preliminary Change of Ownership Report - PCOR | 初步产权变更报告

加州房产转让登记时常用的县政府表格，用于协助判断产权变更和房产税事项。

104. Natural Hazard Zone | 自然灾害区域

政府或披露报告中标注的特定风险区域。它可能影响保险、贷款和买家判断。

105. Local Disclosure | 地方披露

城市或县可能要求提供的额外信息，例如机场噪音、特殊税区、城市检查或其他地方事项。

106. Retrofit Requirement | 改造要求

部分城市在出售或特定情况下可能要求完成安全设备或建筑项目，例如烟雾报警器或节水装置。

107. Smoke Alarm Compliance | 烟雾报警器合规

卖家和买家应确认房屋内烟雾报警器是否符合适用要求。具体标准受州和地方规定影响。

108. Carbon Monoxide Alarm | 一氧化碳报警器

用于探测一氧化碳的安全设备。住宅交易和出租中常需要确认安装情况。

109. Water Heater Bracing | 热水器防震固定

加州住宅常见的安全要求之一，用于降低地震时热水器倾倒风险。

110. Seller Net Sheet | 卖家净收入估算表

估算成交后卖家可能收到的净额，通常扣除贷款余额、佣金、税费、托管和其他费用。

111. Net Proceeds | 卖房净收入

卖家完成交易后，在偿还贷款和支付相关费用后实际获得的金额。

05 Escrow、产权与交割 · 35 个术语

112. Escrow | 托管

由中立第三方按照合同和书面指示保管资金、文件并协调交割事项的机制。加州住宅交易中非常常见。

113. Escrow Holder | 托管方

负责执行托管指示、保管资金和文件，并在条件满足后完成结算的机构或人员。

114. Escrow Instructions | 托管指示

买卖双方和托管方使用的书面说明，规定托管方如何处理资金、文件和交割步骤。

115. Escrow Account | 托管账户

用于暂时保管交易资金的账户。它与贷款机构按月收取税费的 impound account 不完全相同。

116. Closing | 交割

交易完成的统称，通常涉及签署文件、资金到位、产权登记和款项结算。

117. Closing Date | 交割日期

合同约定预计完成交易的日期。实际完成仍取决于文件、资金和登记情况。

118. Recording | 政府登记

将 deed、deed of trust 等文件提交县登记官记录的过程。登记通常是交割的重要步骤。

119. County Recorder | 县登记官办公室

负责接收和保存不动产相关登记文件的县政府部门。

120. Title | 产权

表示对房产拥有何种法律权益的概念。它不是一张单独证书，而是由记录和法律关系共同体现。

121. Title Search | 产权查询

通过公共记录核查产权持有人、留置权、地役权和其他影响产权事项的过程。

122. Preliminary Title Report | 产权初步报告

加州交易中常见的交割前报告，列出预计承保的产权、登记持有人以及例外、留置权和负担。

123. Title Insurance | 产权保险

针对产权缺陷、留置权或部分未知风险造成损失提供合同保障的保险。具体保障与例外以保单为准。

124. Owner's Title Policy | 业主产权保险

主要保护买家或产权持有人的产权保险。购买时应了解保障范围、例外和保额。

125. Lender's Title Policy | 贷款机构产权保险

主要保护贷款机构抵押权优先顺位的产权保险。它不等同于买家的业主产权保险。

126. Title Exception | 产权保险例外项目

产权报告或保单中列出、不在承保范围内的事项，例如特定地役权、限制或已知记录。

127. Encumbrance | 产权负担

影响房产权利或使用的事项，例如贷款、留置权、地役权、限制条件或未解决的登记。

128. Lien | 留置权

债权人依法对房产提出的权利主张，可能需要在出售或再贷款前处理。

129. Mortgage Lien | 房贷留置权

贷款机构因发放房贷而取得的担保权益。加州住宅贷款常使用 deed of trust 形式。

130. Judgment Lien | 判决留置权

根据法院判决形成、可能影响房产产权和出售结算的留置权。

131. Mechanic's Lien | 施工留置权

承包商、分包商、工人或材料供应商在符合条件时，可能因未付款对房产提出的留置权。

132. Tax Lien | 税务留置权

因未支付特定税款而形成的权利主张，可能影响产权和交割。

133. Easement | 地役权

允许他人在特定范围内使用土地，或限制土地使用的权益，例如通行、管线或公共设施地役权。

134. CC&R - Covenants, Conditions and Restrictions | 社区契约、条件与限制

记录在案或由社区执行的房产使用规则，常涉及建筑、出租、停车和外观管理。

135. Deed | 产权转让契据

用于转移不动产权利的法律文件。不同 deed 类型表达的保证和用途不同。

136. Grant Deed | 产权授予契据

加州住宅买卖中常见的 deed 类型，用于将产权从卖家转给买家。

137. Quitclaim Deed | 权利放弃契据

用于转移签署人现有的权益，但通常不对产权状况作出完整保证。

138. Deed of Trust | 信托契据

加州房贷中常见的担保文件，涉及借款人、贷款机构和受托人，用房产担保贷款。

139. Reconveyance | 解除信托契据 / 注销贷款担保

贷款偿还后，将 deed of trust 对房产的担保权益解除的流程或文件。

140. Payoff Demand | 贷款结清金额通知

贷款机构提供的结清金额，说明在指定日期偿还贷款需要支付的本金、利息和费用。

141. Proration | 费用按日分摊

交割时按照持有日期在买卖双方之间分摊房产税、HOA 或其他周期性费用。

142. Closing Statement | 交割结算表

列出交易各项收入、支出、贷款、税费和最终应付或应收金额的文件。

143. Wire Instructions | 电汇指示

用于发送交割资金的银行信息。房地产电汇诈骗常见，汇款前应使用可信渠道核实。

144. Notary | 公证员

在签署特定文件时核验身份并完成公证程序的人员。

145. Power of Attorney - POA | 授权书

允许代理人在授权范围内代表本人签署或办理事项的法律文件。房产交易使用前应确认是否被接受。

146. 1031 Exchange Accommodator - QI | 1031 交换合格中介

递延同类资产交换中常用的中立中介，帮助避免纳税人实际或推定收到出售款。

06 房贷、信用与利率 · 46 个术语

147. Mortgage | 房屋贷款

以房产作为担保的贷款。借款人需要按合同还款，否则可能面临违约和止赎风险。

148. Lender | 贷款机构

提供房屋贷款的银行、信用合作社、抵押贷款公司或其他合格机构。

149. Mortgage Broker | 房贷经纪

协助借款人寻找和比较贷款产品的中介。其角色、费用和可提供产品范围应在申请前了解。

150. Loan Officer | 贷款专员

协助借款人完成申请、收集资料并沟通贷款流程的工作人员。

151. Pre-Qualification | 贷款初步评估

根据借款人提供的基本信息进行的初步判断，通常不等同于完整审核或最终批准。

152. Pre-Approval | 贷款预批

贷款机构根据部分或较完整资料评估借款能力后出具的初步意见。它仍不等同于最终放款承诺。

153. Loan Application | 贷款申请

借款人向贷款机构提交个人、收入、资产、负债和房产等信息，申请贷款审核。

154. Underwriting | 贷款审核

贷款机构核查借款人、收入、资产、信用、估价和房产风险，决定是否批准贷款以及附带哪些条件。

155. Conditional Approval | 有条件批准

贷款基本获得认可，但借款人仍需要补充文件或满足特定条件。

156. Clear to Close | 批准交割

贷款机构确认主要条件已经满足，可以进入签署和放款阶段。

157. Loan Estimate - LE | 贷款估算表

房贷申请后由贷款机构提供的重要表格，列出预估利率、月供、交割费用以及税费和保险等信息。

158. Closing Disclosure - CD | 交割披露表

房贷交割前提供的重要五页表格，列出最终贷款条件、月供和交割费用。借款人应与 LE 对照检查。

159. TRID | 贷款披露整合规则

将部分房贷披露要求整合为 Loan Estimate 和 Closing Disclosure 等表格的规则体系。

160. Principal | 本金

借款人实际借入、尚未偿还的贷款金额，不包括未来利息和部分费用。

161. Interest | 利息

借款人使用贷款资金所支付的成本。

162. Interest Rate | 贷款利率

用于计算贷款利息的比例。它与 APR 不完全相同。

163. APR - Annual Percentage Rate | 年百分率

综合反映贷款成本的指标之一，可用于比较贷款。APR 通常会纳入部分费用，因此可能高于名义利率。

164. Fixed-Rate Mortgage | 固定利率房贷

在约定期限内利率保持不变的房贷，月度本金和利息通常较稳定。

165. ARM - Adjustable-Rate Mortgage | 浮动利率房贷

利率可按合同在特定时间调整的房贷。借款人应了解初始期、指数、加点和调整上限。

166. Rate Lock | 利率锁定

贷款机构在特定期限内为借款人锁定利率的安排。延长锁定期可能产生费用。

167. Points | 折扣点数

为降低利率而在交割时支付的费用。CFPB 提醒，LE 和 CD 上列出的 points 应与折扣利率相关。

168. Lender Credit | 贷款机构补贴

贷款机构为抵消部分交割费用提供的金额，通常可能与较高利率或其他条件相关。

169. Origination Fee | 贷款发起费

贷款机构或相关方因处理和发起贷款收取的费用。

170. Closing Costs | 交割费用

买房或贷款交割中产生的多项费用总称，例如贷款费、估价、产权、托管、登记和预付项目。

171. Down Payment | 首付款

买家用自有资金支付的购房款部分。首付比例会影响贷款金额、保险和审批。

172. Loan-to-Value Ratio - LTV | 贷款价值比

贷款金额与房产价值或购买价之间的比例，贷款机构常用它评估风险。

173. Debt-to-Income Ratio - DTI | 债务收入比

借款人每月债务支出与收入的比例。贷款机构会用它评估还款能力。

174. Credit Score | 信用评分

基于信用记录形成的评分。它可能影响贷款资格、利率和部分保险条件。

175. Credit Report | 信用报告

记录借款人信用账户、还款历史、查询和部分公共记录的信息文件。

176. PMI - Private Mortgage Insurance | 私人房贷保险
部分低首付传统贷款要求的保险，主要降低贷款机构风险，并不替代买家的房屋保险。

177. MIP - Mortgage Insurance Premium | FHA 房贷保险费
FHA 贷款通常涉及的房贷保险费用，具体收取方式和期限取决于贷款条件。

178. FHA Loan | FHA 贷款
由联邦住房管理局保险支持的住宅贷款产品，适用条件、房产要求和保险费用有专门规则。

179. VA Loan | VA 贷款
面向符合条件退伍军人、军人和部分相关人士的贷款产品，通常由美国退伍军人事务部提供支持。

180. Conventional Loan | 传统贷款
不属于 FHA、VA 等政府保险计划的房贷。具体审批标准取决于贷款机构和产品。

181. Jumbo Loan | 超额贷款
贷款金额超过适用 conforming loan limit 的房贷，审核、利率和首付要求可能不同。

182. Conforming Loan | 符合机构标准的贷款
满足适用金额限制和相关标准、可能符合 Fannie Mae 或 Freddie Mac 收购条件的贷款。

183. Amortization | 分期摊还
通过定期付款逐步偿还本金和利息的过程。

184. Amortization Schedule | 还款计划表
列出每期付款中本金、利息和剩余余额变化的表格。

185. Escrow Impound Account | 税费代管账户
贷款机构按月收取部分房产税和保险费用并在到期时支付的账户，与交易 escrow 不同。

186. Refinance | 再贷款
用新的贷款替换现有贷款，常见目的包括调整利率、期限、月供或提取部分净值。

187. Cash-Out Refinance | 套现再贷款
再贷款金额高于原贷款结清金额，借款人从房屋净值中提取部分资金。

188. Home Equity | 房屋净值
房产市场价值减去相关贷款余额后的剩余价值。

189. HELOC - Home Equity Line of Credit | 房屋净值信用额度
以房屋净值为担保的可循环信用额度，利率和还款结构应仔细了解。

190. Second Mortgage | 第二顺位房贷
在现有第一顺位贷款之外，以房产再次担保的贷款。顺位会影响风险和利率。

191. Prepayment Penalty | 提前还款罚金
部分贷款在提前偿还时可能收取的费用。申请贷款时应查看合同是否存在此项。

192. Balloon Payment | 到期大额付款
贷款末期需要一次性支付较大余额的安排。借款人应提前了解再融资和偿还风险。

07 房产税、税务与投资基础 · 31 个术语

193. Property Tax | 房产税

地方政府根据房产评估价值征收的税。加州房产税制度受 Proposition 13 等规则影响。

194. Assessed Value | 房产税评估价值

税务部门用于计算房产税的价值。它不一定等于当前市场价。

195. Base Year Value | 基准年度价值

加州房产税体系中，用于后续年度评估调整的重要基准价值。产权变更或新建项目可能触发重新评估。

196. Supplemental Assessment | 补充评估

加州在产权变更或完成新建项目后，使新的评估价值较快生效的机制。

197. Supplemental Property Tax Bill | 补充房产税账单

因加州补充评估产生、独立于年度房产税账单之外的额外账单。买房后应留意。

198. Proposition 13 | 加州第 13 号提案

加州房产税制度的重要基础之一，对基础税率和评估价值年度增长设有限制，并规定部分重新评估触发条件。

199. Homeowners' Exemption | 自住房减免

加州对符合条件的自住房业主提供的有限房产税减免。申请方式和资格应向县估价官确认。

200. Property Tax Proration | 房产税分摊

交割时根据买卖双方各自持有时间，对已付或未付房产税进行结算。

201. Transfer Tax | 房产转让税

房产转移时可能涉及的税费。县和部分城市可能有不同规则。

202. Documentary Transfer Tax | 文件转让税

加州房产转让文件中常见的税费项目，具体计算和承担方式应以当地规定及合同为准。

203. Capital Gain | 资本利得

出售资产时，出售金额与调整后成本基础等项目之间形成的收益。税务计算应由专业人士确认。

204. Capital Gains Tax | 资本利得税

出售房产产生收益时可能涉及的税。自住房、投资房和外国卖家处理方式不同。

205. Cost Basis | 成本基础

用于计算出售收益的重要基础金额，通常从购入成本开始，并根据符合条件的费用和改良项目调整。

206. Adjusted Basis | 调整后成本基础

在原始成本基础上，加减符合条件的改良、折旧和其他项目后的金额。

207. Depreciation | 折旧

税务上对符合条件的出租或投资房产成本进行分期扣除的机制。出售时可能涉及折旧回捕。

208. Depreciation Recapture | 折旧回捕

出售投资房时，过去折旧扣除可能影响税务处理的机制。应由税务专业人士计算。

209. 1031 Exchange | 1031 同类资产交换

对符合条件的商业或投资不动产进行同类资产交换时，可能递延确认部分收益的税务安排。

210. Like-Kind Property | 同类资产

1031 交换中用于判断替换房产是否符合要求的概念。对不动产而言，规则通常较宽，但仍有重要限制。

211. Qualified Intermediary - QI | 合格中介

1031 递延交换中协助持有和转移资金的中立方。纳税人不应直接或推定取得出售款。

212. FIRPTA | 外国人房地产投资税法扣缴

外国卖家出售美国不动产权益时可能涉及的联邦预扣税制度。具体豁免和计算应咨询税务专业人士。

213. Form 593 | 加州房地产预扣税表

加州出售房地产时常见的 FTB 表格，用于处理卖家预扣税、豁免或其他相关事项。

214. Real Estate Withholding | 房地产出售预扣税

出售房产时，为预缴潜在所得税而从交易款中预扣部分金额的机制。它不等同于最终税额。

215. Installment Sale | 分期出售

卖家分期收取出售款的交易结构。税务、违约和担保风险应在签约前评估。

216. Rental Income | 租金收入

出租房屋或相关空间取得的收入。税务申报时通常需要结合费用和折旧处理。

217. Operating Expense | 运营费用

持有和出租房产过程中发生的经常性支出，例如管理、维修、保险和部分公用费用。

218. NOI - Net Operating Income | 净运营收入

房产运营收入减去运营费用后的金额，通常不包括贷款本金和利息等融资项目。

219. Cap Rate - Capitalization Rate | 资本化率

投资房常用指标，通常用净运营收入除以房产价值或购买价。它是分析工具之一。

220. Cash Flow | 现金流

收入减去运营费用、贷款和其他现金支出后的净现金变化。

221. Cash-on-Cash Return | 现金回报率

年度税前现金流与实际投入现金之间的比例，常用于比较投资项目。

222. Vacancy Rate | 空置率

出租单元在特定期间内未出租的比例，影响实际租金收入和投资回报。

223. REIT - Real Estate Investment Trust | 房地产投资信托

持有、运营或融资房地产相关资产的投资工具。它与直接购买房产不同。

08 验房、维修、装修与 ADU · 35 个术语

224. Home Inspection | 房屋检查

由验房师对房屋可见状况和主要系统进行检查，并出具报告。它通常不是对所有隐蔽问题的保证。

225. Inspector | 验房师

执行房屋检查并说明观察结果的专业人员。不同检查项目可能需要不同专业人士。

226. General Inspection | 综合验房

对房屋结构外观、屋顶、管线、电气、暖通和其他可见部分进行基础检查。

227. Specialist Inspection | 专项检查

针对屋顶、地基、下水道、泳池、烟囱或其他特定项目，由专业人员进行深入检查。

228. Termite Inspection | 白蚁与木材害虫检查

检查白蚁、真菌腐朽和部分木结构损害。在加州房屋交易中较常见。

229. Pest Report | 虫害检查报告

记录木材害虫、腐朽和相关维修建议的报告。应关注 Section 1 和 Section 2 等分类。

230. Section 1 Repair | 虫害报告一级维修

通常指已经存在的活动虫害或损害，需要处理或维修的项目。具体以报告和合同为准。

231. Section 2 Item | 虫害报告二级事项

通常指可能导致未来损害的状况或建议项目。具体含义应结合检查公司报告。

232. Roof Inspection | 屋顶检查

由相关专业人员检查屋顶材料、老化、渗漏和剩余寿命等事项。

233. Foundation Inspection | 地基检查

针对裂缝、沉降、坡地和结构风险进行评估。必要时应聘请结构工程师。

234. Sewer Scope | 下水道摄像检查

使用摄像设备检查排水主管是否存在堵塞、裂缝、树根侵入或老化。

235. Plumbing | 管道系统

包括供水、排水、热水器和相关设备。老旧房屋应留意材料、漏水和水压。

236. Electrical Panel | 配电箱

控制住宅电路的设备。老旧型号、容量不足或改装不当可能影响安全和保险。

237. HVAC | 暖通空调系统

Heating, Ventilation and Air Conditioning 的缩写，包括供暖、通风和空调设备。

238. Water Heater | 热水器

住宅供热水设备。加州房屋应关注防震固定、排气和安装情况。

239. Mold | 霉菌

潮湿或漏水环境中可能出现的真菌。发现问题时应查明水源，并视情况请专业人员评估。

240. Asbestos | 石棉

老旧建筑材料中可能存在的物质。拆除或装修前可能需要专业检测和合规处理。

241. Lead-Based Paint | 含铅油漆

1978 年前建造住宅中需要关注的风险。装修和交易中应遵守适用披露与安全规则。

242. Permit | 许可证

政府部门批准特定建设、改造或使用事项的文件。买房时应确认重要改建是否有许可。

243. Building Permit | 建筑许可证

用于新建、扩建或部分改造工程的许可。不同城市要求不同。

244. Final Inspection | 工程最终检查

政府检查人员确认许可工程是否达到适用要求的步骤之一。

245. Unpermitted Addition | 无许可扩建

未取得必要许可或未完成验收的新增空间。它可能影响估价、保险、出售和使用安全。

246. Code Violation | 建筑规范违规

房屋或使用状态不符合适用法规的事项。买家应了解整改责任和成本。

247. Certificate of Occupancy | 使用许可证明

部分新建或用途变更项目完成后，由地方政府确认可投入使用的文件。

248. Remodel | 改造装修

对现有房屋布局、材料或系统进行更新。项目规模不同，许可要求也不同。

249. Renovation | 翻新

对房屋进行修复、升级或外观改善。是否属于结构改造，应根据工程内容判断。

250. Addition | 扩建

增加房屋面积或新增建筑空间。应核查分区、退距、许可和最终验收。

251. Conversion | 用途改建

将现有空间改为另一种用途，例如车库改为 ADU。应确认合规条件。

252. Setback | 建筑退距

建筑物与地界、道路或其他设施之间需要保持的距离。具体标准受地方分区规则影响。

253. Lot Coverage | 地块覆盖率

建筑物占地面积与地块面积的比例。它会影响可建规模。

254. FAR - Floor Area Ratio | 容积率

建筑总面积与地块面积之间的比例，用于控制开发强度。

255. Zoning | 土地分区

地方政府对土地用途、密度、建筑规模和部分经营活动作出的规划限制。

256. Variance | 规划例外许可

在符合条件时，对一般分区规则给予特定例外的审批。是否批准取决于地方程序。

257. Conditional Use Permit - CUP | 条件使用许可

地方政府在满足特定条件时，允许某种用途在特定地点开展的许可。

258. SB 9 | 加州 SB 9 住宅分割与双单元规则

加州部分住宅地块在符合条件时可能适用的住宅分割或双单元开发规则。具体项目应查阅当地和州规定。

09 房屋保险与灾害风险 · 21 个术语

259. Homeowners Insurance | 房屋保险

用于承保住宅结构、部分个人财产、责任和额外生活费用等风险的保险。具体范围以保单为准。

260. Dwelling Coverage | 住宅结构保障

房屋保险中用于保障主体建筑的部分。保额应结合重建成本，而不是只看市场价格。

261. Personal Property Coverage | 个人财产保障

用于保障符合条件的家具、衣物和其他个人物品的保单项目。

262. Liability Coverage | 责任保障

在发生符合保单条件的第三方人身伤害或财产损失索赔时，提供部分责任保护。

263. Additional Living Expense - ALE | 额外生活费用保障

住宅因承保损失暂时无法居住时，保单可能按条件支付部分额外住宿和生活费用。

264. Deductible | 自付额

发生承保损失后，保险公司开始承担赔偿责任前由投保人自行承担的金额。

265. Premium | 保费

购买保险保障需要支付的费用。

266. Replacement Cost | 重建成本 / 重置成本

按照当前材料和人工成本修复或重建房屋所需的估计费用，不等同于房屋市场价格。

267. Actual Cash Value - ACV | 实际现金价值

通常在重置成本基础上考虑折旧后的价值。具体计算取决于保单。

268. Exclusion | 保险除外责任

保单明确不承保或限制承保的风险和情形。购买前应仔细阅读。

269. Endorsement | 保险附加条款

对标准保单保障范围进行增加、修改或限制的附加文件。

270. FAIR Plan | 加州 FAIR Plan 基础财产保险

为在普通市场难以获得保险的合格申请人提供一定基础财产保险的安排。保障范围通常需要仔细核对。

271. Difference in Conditions - DIC Policy | 差额补充保险

在部分场景下用于补充基础保单未覆盖风险的保险产品。具体组合应咨询保险专业人士。

272. Wildfire Risk | 山火风险

房产面临野火影响的可能性。加州买家应提前调查保险可得性、保费和防火要求。

273. Fire Hazard Severity Zone | 火灾危险严重程度区域

加州相关机构划定的火灾风险区域。房屋所在区域可能影响披露、保险和维护要求。

274. Flood Zone | 洪水区域

FEMA 地图中反映洪水风险的区域分类。部分高风险地区的贷款通常要求购买洪水保险。

275. SFHA - Special Flood Hazard Area | 特别洪水危险区域

FEMA 定义的高风险洪水区域，通常涉及年度 1% 概率洪水风险。

276. FIRM - Flood Insurance Rate Map | 洪水保险费率地图

FEMA 发布的社区洪水地图，用于标示洪水危险区域和相关风险信息。

277. Flood Insurance | 洪水保险

针对洪水损失提供保障的保险。普通房屋保险通常不自动包含洪水保障。

278. Earthquake Insurance | 地震保险

用于承保符合条件地震损失的保险。普通房屋保险通常不自动包含地震保障。

279. Loss Assessment Coverage | 公共损失分摊保障

部分公寓保险中，用于应对 HOA 因承保损失向业主分摊费用的保障。具体额度和条件应查看保单。

10 HOA、公寓与社区管理 · 16 个术语

280. HOA - Homeowners Association | 业主协会

负责管理社区公共区域、规则和费用的组织。购买 HOA 房屋前应审阅文件和财务状况。

281. HOA Dues | HOA 会费

业主定期缴纳的社区管理费用，可能用于绿化、保险、维修和公共设施。

282. HOA Assessment | HOA 征费

HOA 向业主收取的费用，可为常规会费，也可用于特定项目的额外征费。

283. Special Assessment | HOA 特别征费

HOA 因大型维修、保险或其他项目向业主额外收取的金额。购买前应确认是否已有计划。

284. Reserve Fund | 储备金

HOA 为未来大型维修和替换项目预留的资金。储备不足可能增加特别征费风险。

285. Reserve Study | 储备金研究报告

对 HOA 公共设施寿命、维修计划和资金需求进行分析的报告。

286. Bylaws | HOA 章程

规定 HOA 治理、投票、会议和董事会运作方式的文件。

287. Rules and Regulations | 社区规则

HOA 针对停车、宠物、噪音、装修和公共设施使用等事项制定的具体规则。

288. Master Policy | HOA 总保险

HOA 为公共区域或建筑结构购买的保险。公寓业主仍可能需要个人保单。

289. HO-6 Policy | 公寓业主保险

常见的共管公寓个人保险形式，通常用于承保室内部分、个人财产和责任等事项。

290. Common Interest Development - CID | 共有权益社区

包含公共区域和业主共同权益的社区类型，例如部分公寓和规划式社区。

291. Board of Directors | HOA 董事会

负责 HOA 日常治理、预算和部分决策的业主代表机构。

292. HOA Minutes | HOA 会议记录

记录董事会或业主会议讨论和决议的文件。买家可用它了解潜在维修、诉讼和费用风险。

293. HOA Litigation | HOA 诉讼

涉及 HOA 的法律争议。它可能影响贷款审批、保险和社区财务。

294. Rental Restriction | 出租限制

HOA 或适用法规对房屋出租比例、期限或程序设置的限制。投资买家应提前核查。

295. Architectural Review | 建筑外观审批

HOA 对外墙、门窗、屋顶、景观或改建方案进行审查的程序。

11 出租、租约与房东管理 · 29 个术语

296. Landlord | 房东

将房屋或空间出租给他人使用的一方。房东需要遵守联邦、州和地方适用法规。

297. Tenant | 租客

根据租约或租赁安排占用房屋并支付租金的一方。

298. Lease | 租约

规定出租期限、租金、押金、责任和其他条款的协议。

299. Month-to-Month Tenancy | 按月租赁

租赁关系按月持续，双方通常需要按适用规则提前通知变更或终止。

300. Fixed-Term Lease | 固定期限租约

在明确起止日期内有效的租约。提前终止可能受合同和法规限制。

301. Rent | 租金

租客为使用房屋支付的费用。

302. Security Deposit | 押金

房东为保障租约义务而收取的金额。加州对金额、保管、扣除和返还程序有规则。

303. Move-In Inspection | 入住检查

租客入住前记录房屋状况的过程，可帮助减少退租时对损坏责任的争议。

304. Move-Out Inspection | 退租检查

租客搬出前后确认房屋状况、清洁和损坏事项的过程。

305. Tenant Screening | 租客筛选

房东根据申请资料、信用、收入和租赁历史等进行评估的过程，必须遵守公平住房等规则。

306. Rental Application | 租房申请

租客向房东或物业管理方提交的申请资料。

307. Credit Check | 信用核查

在获得适当授权后，查看申请人的信用记录，以评估履约风险。

308. Fair Housing | 公平住房

禁止在住房相关活动中基于受保护特征实施歧视的法律原则。

309. Reasonable Accommodation | 合理便利安排

在公平住房规则下，为符合条件的残障人士提供必要调整的机制。

310. Service Animal | 服务动物

经过训练为残障人士执行特定任务的动物。住房场景还需区分 assistance animal 等概念。

311. Assistance Animal | 辅助动物

在住房公平规则中可能为残障人士提供帮助或情感支持的动物，处理方式不同于一般宠物。

312. Rent Control | 租金管制

州或地方对部分住宅租金调整设置限制的制度。具体适用范围取决于房屋、城市和时间。

313. Tenant Protection Act | 加州租客保护法

加州针对部分住宅租金上涨和终止租约设置规则的法律框架。是否适用需结合房屋类型和当地规定。

314. Just Cause Eviction | 正当理由终止租约

在适用范围内，房东终止租赁关系需要符合法规列出的理由。

315. Eviction | 驱逐/收回房屋程序

房东通过法定程序要求租客撤离房屋。不能仅通过换锁或断水断电自行处理。

316. Unlawful Detainer | 非法占用诉讼

加州房东在符合条件时通过法院收回房屋占有权的诉讼程序。

317. Notice to Pay Rent or Quit | 支付租金或搬离通知

租客拖欠租金时，房东可能按适用规则送达的正式通知。

318. Habitability | 适宜居住条件

出租住宅应具备基本安全和居住条件的法律要求。

319. Repair and Deduct | 维修后扣租

在符合特定条件时，租客可能使用的救济方式。适用前应了解法律限制。

320. Property Management | 物业管理

代表房东处理出租、收租、维修、沟通和部分合规事项的服务。

321. Property Manager | 物业经理

负责执行出租管理工作的人员或机构。其权限和责任应由管理协议明确。

322. Section 8 Housing Choice Voucher | Section 8 住房选择券

由公共住房机构管理的租金补助计划，符合条件的家庭可在合格住房中使用。

323. Sublease | 转租

租客将房屋全部或部分出租给其他人的安排。是否允许取决于租约和适用法规。

324. Short-Term Rental - STR | 短租

以较短期限出租住宅的模式，例如度假短租。城市、HOA 和保险可能设置限制。

12 投资房与商业地产基础 · 31 个术语

325. Investment Property | 投资房

以出租、增值或其他投资目的持有的房产。贷款、税务和保险条件可能不同于自住房。

326. Primary Residence | 主要自住房

纳税人或借款人主要居住的住宅。贷款和税务规则通常会区分自住房与投资房。

327. Second Home | 第二套自用住宅

除主要自住房之外，供业主部分时间使用的住宅。贷款机构通常有专门条件。

328. Rental Property | 出租房

用于向租客出租并取得收入的房产。

329. House Hacking | 自住兼出租

通过出租同一房产中的房间、ADU 或其他单元，降低自住成本的做法。

330. Fix and Flip | 翻修转售

购买房屋后进行维修或改造，再出售获取收益的投资策略。应评估许可、成本、税务和市场风险。

331. Buy and Hold | 长期持有

购买房产后长期出租或等待增值的投资策略。

332. Gross Rent | 总租金收入

房产在扣除费用前取得的租金总额。

333. Gross Rent Multiplier - GRM | 租金倍数

房价与年度或月度总租金之间的比例，用于快速比较投资房，但不能替代完整分析。

334. Operating Income | 运营收入

房产运营过程中取得的租金和部分其他收入。

335. Operating Expense Ratio | 运营费用率

运营费用与运营收入之间的比例，用于衡量房产经营效率。

336. Debt Service | 贷款偿付

特定期间内需要支付的贷款本金和利息。

337. DSCR - Debt Service Coverage Ratio | 债务偿付覆盖率

通常用净运营收入除以债务偿付金额，用于评估房产收入覆盖贷款的能力。

338. Vacancy | 空置

房产或单元未出租、无法产生租金收入的状态。

339. Turnover | 租客更替

租客搬出并由新租客入住的过程，通常会产生空置、清洁和维修成本。

340. Capital Expenditure - CapEx | 资本性支出

用于延长房产寿命或增加价值的大额支出，例如屋顶、HVAC 或结构更新。

341. Deferred Maintenance | 延迟维修

已经需要处理但被推迟的维修项目。它可能积累成本并影响房屋价值。

342. Commercial Real Estate - CRE | 商业地产

用于商业经营或投资的房地产，例如办公室、零售、工业和大型公寓项目。

343. NNN Lease - Triple Net Lease | 三净租约

商业租约中，租客除基础租金外还承担部分房产税、保险和维护费用的安排。

344. CAM - Common Area Maintenance | 公共区域维护费

商业地产中用于分摊公共区域维护、清洁和管理等成本的费用。

345. Base Rent | 基础租金

租约规定的基本租金，不一定包括 CAM、税费、保险或其他附加项目。

346. Percentage Rent | 营业额提成租金

零售租约中，租客除基础租金外，可能按营业额支付额外租金。

347. Lease Option | 租购选择权

租约中给予租客在约定条件下购买房产的选择权。

348. Option to Purchase | 购买选择权

允许持有人在约定期间和条件下决定是否购买房产的权利。

349. Right of First Refusal - ROFR | 优先购买权

在业主准备接受第三方交易前，给予特定主体按约定条件优先购买的权利。

350. Ground Lease | 土地租约

租客长期租用土地并可能在其上建设或使用建筑物的租赁安排。

351. Environmental Site Assessment - ESA | 环境场地评估

商业地产交易中用于识别潜在环境风险的评估。Phase I ESA 是常见起点。

352. Phase I ESA | 第一阶段环境评估

通过记录、现场观察和访谈识别潜在环境问题的初步评估，通常不包含全面采样检测。

353. NNN | 三净费用结构

常用于商业地产，表示租客可能承担税费、保险和维护等部分运营成本。具体以租约为准。

354. 1031 Identification Period | 1031 交换识别期

递延 1031 交换中，用于识别替换资产的关键期限。具体起算和规则应由税务专业人士确认。

355. 1031 Exchange Period | 1031 交换完成期限

递延 1031 交换中，用于完成替换资产取得的关键期限。应提前与 QI 和税务专业人士安排。

英文索引

按英文术语字母顺序排列，便于使用 PDF 搜索功能快速查找。

1031 Exchange 1031 同类资产交换 209	Final Walk-Through 交割前最终查看 072	Personal Property Coverage 个人财产保障 261
1031 Exchange Accommodator - QI 1031 交换合格中介 146	Fire Hazard Severity Zone 火灾危险严重程度区域 273	Pest Report 虫害检查报告 229
1031 Exchange Period 1031 交换完成期限 355	FIRM - Flood Insurance Rate Map 洪水保险费率地图 276	Phase I ESA 第一阶段环境评估 352
1031 Identification Period 1031 交换识别期 354	FIRPTA 外国人房地产投资税法扣缴 212	Plumbing 管道系统 235
Acceptance 接受报价 058	Fix and Flip 翻修转售 330	PMI - Private Mortgage Insurance 私人房贷保险 176
Acre 英亩 013	Fixed-Rate Mortgage 固定利率房贷 164	Points 折扣点数 167
Actual Cash Value - ACV 实际现金价值 267	Fixed-Term Lease 固定期限租约 300	Possession 交房 / 占有权移交 074
Addendum 附加条款 060	Fixture 固定附着物 014	Power of Attorney - POA 授权书 145
Addition 扩建 250	Flood Insurance 洪水保险 277	Pre-Approval 贷款预批 152
Additional Living Expense - ALE 额外生活费用保障 263	Flood Zone 洪水区域 274	Pre-Qualification 贷款初步评估 151
Adjusted Basis 调整后成本基础 206	Form 593 加州房地产预扣税表 213	Preliminary Change of Ownership Report - PCOR 初步产权变更报告 103
ADU - Accessory Dwelling Unit 附属住宅单元 037	Foundation Inspection 地基检查 233	Preliminary Title Report 产权初步报告 122
Amendment 合同修改 061	Fourplex 四户住宅 031	Premium 保费 265
Amortization 分期摊还 183	Garage Conversion 车库改建 040	Prepayment Penalty 提前还款罚金 191
Amortization Schedule 还款计划表 184	General Inspection 综合验房 226	Primary Residence 主要自住房 326
APN - Assessor's Parcel Number 地块编号 006	Grant Deed 产权授予契据 136	Principal 本金 160
Appraisal Contingency 估价保护条款 065	Gross Living Area - GLA 居住面积 012	Property 物业 / 房产 004
Appurtenance 附属权益 016	Gross Rent 总租金收入 332	Property Management 物业管理 320
APR - Annual Percentage Rate 年百分率 163	Gross Rent Multiplier - GRM 租金倍数 333	Property Manager 物业经理 321
Arbitration 仲裁 086	Ground Lease 土地租约 350	Property Tax 房产税 193
Architectural Review 建筑外观审批 295	Guest House 客房 / 客屋 039	Property Tax Proration 房产税分摊 200
ARM - Adjustable-Rate Mortgage 浮动利率房贷 165	Habitability 适宜居住条件 318	Proposition 13 加州第 13 号提案 198
As-Is Sale 按现状出售 077	HELOC - Home Equity Line of Credit 房屋净值信用额度 189	Proration 费用按日分摊 141
Asbestos 石棉 240	Highest and Best 最高和最佳报价 079	PUD - Planned Unit Development 规划式社区 036
Assessed Value 房产税评估价值 194	HO-6 Policy 公寓业主保险 289	Purchase Agreement 买卖合同 059
Assistance Animal 辅助动物 311	HOA - Homeowners Association 业主协会 280	Purchase Price 成交价 / 购买价 018
Backup Offer 备选报价 076	HOA Assessment HOA 征费 282	Qualified Intermediary - QI 合格中介 211
Balloon Payment 到期大额付款 192	HOA Documents 业主协会文件 102	Quitclaim Deed 权利放弃契据 137
Base Rent 基础租金 345	HOA Dues HOA 会费 281	Rate Lock 利率锁定 166
Base Year Value 基准年度价值 195	HOA Litigation HOA 诉讼 293	Real Estate 房地产 001
Board of Directors HOA 董事会 291	HOA Minutes HOA 会议记录 292	Real Estate Agent 房地产经纪人 053
Broker 房地产经纪商 / 经纪人 054	Home Equity 房屋净值 188	Real Estate Withholding 房地产出售预扣税 214
Building Permit 建筑许可证 243	Home Inspection 房屋检查 224	Real Property 不动产 002
Buy and Hold 长期持有 331	Homeowners Insurance 房屋保险 259	Reasonable Accommodation 合理便利安排 309
Buyer 买家 051	Homeowners' Exemption 自住房减免 199	Reconveyance 解除信托契据 / 注销贷款担保 139
Bylaws HOA 章程 286	House Hacking 自住兼出租 329	Recording 政府登记 118
CAM - Common Area Maintenance 公共区域维护费 344	HVAC 暖通空调系统 237	Refinance 再贷款 186
Cancellation 取消交易 083	Improvement 地上改良物 015	REIT - Real Estate Investment Trust 房地产投资信托 223

Cap Rate - Capitalization Rate 资本化率 219	Inspection Contingency 验房保护条款 063	Remodel 改造装修 248
Capital Expenditure - CapEx 资本性支出 340	Inspector 验房师 225	Renovation 翻新 249
Capital Gain 资本利得 203	Installment Sale 分期出售 215	Rent 租金 301
Capital Gains Tax 资本利得税 204	Interest 利息 161	Rent Back 售后回租 075
Carbon Monoxide Alarm 一氧化碳报警器 108	Interest Rate 贷款利率 162	Rent Control 租金管制 312
Cash Flow 现金流 220	Investment Property 投资房 325	Rental Application 租房申请 306
Cash-on-Cash Return 现金回报率 221	JADU - Junior Accessory Dwelling Unit 小型附属住宅单元 038	Rental Income 租金收入 216
Cash-Out Refinance 套现再贷款 187	Joint Tenancy 共同共有产权 044	Rental Property 出租房 328
CC&R - Covenants, Conditions and Restrictions 社区契约、条件与限制 134	Judgment Lien 判决留置权 130	Rental Restriction 出租限制 294
Certificate of Occupancy 使用许可证明 247	Jumbo Loan 超额贷款 181	Repair and Deduct 维修后扣租 319
Clear to Close 批准交割 156	Just Cause Eviction 正当理由终止租约 314	Repair Request 维修请求 081
Close of Escrow - COE 托管完成/交割完成 073	Known Defect 已知缺陷 098	Replacement Cost 重建成本/重置成本 266
Closing 交割 116	Landlord 房东 296	Reserve Fund 储备金 284
Closing Costs 交割费用 170	Lead-Based Paint 含铅油漆 241	Reserve Study 储备金研究报告 285
Closing Date 交割日期 117	Lead-Based Paint Disclosure 含铅油漆披露 096	Retrofit Requirement 改造要求 106
Closing Disclosure - CD 交割披露表 158	Lease 租约 298	Right of First Refusal - ROFR 优先购买权 349
Closing Statement 交割结算表 142	Lease Option 租购选择权 347	Roof Inspection 屋顶检查 232
CMA - Comparative Market Analysis 市场比较分析 021	Leasehold Estate 租赁产权 042	Rules and Regulations 社区规则 87
Co-op - Cooperative Housing 合作公寓 035	Legal Description 法律地块描述 007	Salesperson 房地产销售人员 055
Code Violation 建筑规范违规 246	Lender 贷款机构 148	SB 9 加州 SB 9 住宅分割与双单元规则 258
Commercial Real Estate - CRE 商业地产 342	Lender Credit 贷款机构补贴 168	Second Home 第二套自用住宅 327
Common Area 公共区域 050	Lender's Title Policy 贷款机构产权保险 125	Second Mortgage 第二顺位房贷 190
Common Interest Development - CID 共有权益社区 290	Liability Coverage 责任保障 262	Section 1 Repair 虫害报告一级维修 230
Community Property 夫妻共同财产 045	Lien 留置权 128	Section 2 Item 虫害报告二级事项 231
Community Property with Right of Survivorship 带生存者取得权的夫妻共同财产 046	Like-Kind Property 同类资产 210	Section 8 Housing Choice Voucher Section 8 住房选择券 322
Comparable Sale - Comp 可比成交 020	Liquidated Damages 约定损害赔偿 084	Security Deposit 押金 302
Conditional Approval 有条件批准 155	Listing 挂牌房源 023	Seller 卖家 052
Conditional Use Permit - CUP 条件使用许可 257	Listing Agreement 挂牌委托协议 087	Seller Credit 卖家补贴 080
Condominium - Condo 共管公寓 027	Listing Price 挂牌价 088	Seller Disclosure 卖家披露 092
Conforming Loan 符合机构标准的贷款 182	Loan Application 贷款申请 153	Seller Net Sheet 卖家净收入估算表 110
Contingency 附带条件/保护条款 062	Loan Contingency 贷款保护条款 064	Service Animal 服务动物 310
Contingency Removal 移除保护条款 066	Loan Estimate - LE 贷款估算表 157	Setback 建筑退距 252
Conventional Loan 传统贷款 180	Loan Officer 贷款专员 150	Sewer Scope 下水道摄像检查 234
Conversion 用途改建 251	Loan-to-Value Ratio - LTV 贷款价值比 172	SFHA - Special Flood Hazard Area 特别洪水危险区域 275
Cost Basis 成本基础 205	Local Disclosure 地方披露 105	Short-Term Rental - STR 短租 324
Counteroffer 还价 057	Loss Assessment Coverage 公共损失分摊保障 279	Showing 带看 090
County Recorder 县登记官办公室 119	Lot 土地/宅地 009	Single-Family Home 独立屋 026
Credit Check 信用核查 307	Lot Coverage 地块覆盖率 253	Smoke Alarm Compliance 烟雾报警器合规 107
Credit Report 信用报告 175	Lot Size 地块面积 010	Special Assessment HOA 特别征费 283
Credit Score 信用评分 174	Manufactured Home 预制住宅 033	Special Assessment 特别征费 101
Days on Market - DOM 上市天数 024	Market Value 市场价值 017	Specialist Inspection 专项检查 227
Death on Property Disclosure 房屋内死亡事项披露 099	Master Policy HOA 总保险 288	SPQ - Seller Property Questionnaire 卖家房产问卷 094
Debt Service 贷款偿付 336	Material Fact 重要事实 097	Square Footage 面积 011
Debt-to-Income Ratio - DTI 债务收入比 173	Mechanic's Lien 施工留置权 131	Staging 房屋布置 091
Deductible 自付额 264	Mediation 调解 085	Street Address 街道地址 008
Deed 产权转让契据 135	Mello-Roos Mello-Roos 特别税 100	Sublease 转租 323

Deed of Trust 信托契据 138	MIP - Mortgage Insurance Premium FHA 房贷保险费 177	Supplemental Assessment 补充评估 196
Deferred Maintenance 延迟维修 341	MLS - Multiple Listing Service 房源共享系统 022	Supplemental Property Tax Bill 补充房产税账单 197
Deposit Receipt 定金收据 068	Mobile Home 活动房屋 034	Tax Lien 税务留置权 132
Depreciation 折旧 207	Mold 霉菌 239	TDS - Transfer Disclosure Statement 房产转让披露表 093
Depreciation Recapture 折旧回捕 208	Month-to-Month Tenancy 按月租赁 299	Tenancy in Common - TIC 按份共有 043
Difference in Conditions - DIC Policy 差额补充保险 271	Mortgage 房屋贷款 147	Tenant 租客 297
Disclosure Package 披露资料包 071	Mortgage Broker 房贷经纪 149	Tenant Protection Act 加州租客保护法 313
Documentary Transfer Tax 文件转让税 202	Mortgage Lien 房贷留置权 129	Tenant Screening 租客筛选 305
Down Payment 首付款 171	Move-In Inspection 入住检查 303	Termite Inspection 白蚁与木材害虫检查 228
DSCR - Debt Service Coverage Ratio 债务偿付覆盖率 337	Move-Out Inspection 退租检查 304	Title 产权 120
Due Diligence 尽职调查 070	Multifamily Property 多户住宅 032	Title Exception 产权保险例外项目 126
Duplex 双拼住宅/两户住宅 029	Multiple Offers 多重报价 078	Title Insurance 产权保险 123
Dwelling Coverage 住宅结构保障 260	Natural Hazard Zone 自然灾害区域 104	Title Search 产权查询 121
Earnest Money Deposit - EMD 诚意金/定金 067	Net Proceeds 卖房净收入 111	Townhouse 联排住宅 028
Earthquake Insurance 地震保险 278	NHD - Natural Hazard Disclosure 自然灾害披露 095	Transfer Tax 房产转让税 201
Easement 地役权 133	NNN 三净费用结构 353	TRID 贷款披露整合规则 159
Electrical Panel 配电箱 236	NNN Lease - Triple Net Lease 三净租约 343	Triplex 三户住宅 030
Encumbrance 产权负担 127	NOI - Net Operating Income 净运营收入 218	Trust Ownership 信托持有 047
Endorsement 保险附加条款 269	Notary 公证员 144	Turnover 租客更替 339
Environmental Site Assessment - ESA 环境场地评估 351	Notice to Pay Rent or Quit 支付租金或搬离通知 317	Underwriting 贷款审核 154
Escrow 托管 112	Notice to Perform 履约通知 082	Undivided Interest 未分割权益 049
Escrow Account 托管账户 115	Off-Market 未公开挂牌/撤出市场 025	Unlawful Detainer 非法占用诉讼 316
Escrow Holder 托管方 113	Offer 购房报价 056	Unpermitted Addition 无许可扩建 245
Escrow Impound Account 税费代管账户 185	Open House 开放参观 089	VA Loan VA 贷款 179
Escrow Instructions 托管指示 114	Operating Expense 运营费用 217	Vacancy 空置 338
Escrow Opening 开立托管 069	Operating Expense Ratio 运营费用率 335	Vacancy Rate 空置率 222
Eviction 驱逐/收回房屋程序 315	Operating Income 运营收入 334	Variance 规划例外许可 256
Exclusion 保险除外责任 268	Option to Purchase 购买选择权 348	Vesting 产权登记方式 048
Fair Housing 公平住房 308	Origination Fee 贷款发起费 169	Water Heater 热水器 238
Fair Market Value 公平市场价值 019	Owner's Title Policy 业主产权保险 124	Water Heater Bracing 热水器防震固定 109
FAIR Plan 加州 FAIR Plan 基础财产保险 270	Parcel 地块 005	Wildfire Risk 山火风险 272
FAR - Floor Area Ratio 容积率 254	Payoff Demand 贷款结清金额通知 140	Wire Instructions 电汇指示 143
Fee Simple 完全所有权 041	Percentage Rent 营业额提成租金 346	Zoning 土地分区 255
FHA Loan FHA 贷款 178	Permit 许可证 242	
Final Inspection 工程最终检查 244	Personal Property 个人财产/动产 003	

官方资料与延伸阅读

本手册为便于华人读者理解而整理。以下链接可用于核对术语、查看政府说明和获取更新资料。链接均可点击。

- [California Department of Real Estate - Glossary of Real Estate Terms](#)
- [California Department of Real Estate - Homebuyers and Borrowers](#)
- [Consumer Financial Protection Bureau - Mortgage Key Terms](#)
- [Consumer Financial Protection Bureau - Loan Estimate Explainer](#)
- [Consumer Financial Protection Bureau - Closing Disclosure Explainer](#)
- [California Department of Insurance - Title Insurance Guide](#)
- [California Department of Insurance - Residential Insurance Guide](#)
- [California State Board of Equalization - Supplemental Assessment](#)
- [California Franchise Tax Board - Real Estate Withholding](#)
- [IRS - Like-Kind Exchanges: Real Estate Tax Tips](#)
- [FEMA - Flood Zones](#)
- [California HCD - ADU Handbook](#)
- [HUD Housing Counselors - Study Guide Glossary](#)

免责声明

本手册仅供一般信息和学习参考，不构成法律、税务、贷款、保险、投资或房地产经纪意见。房地产规则可能因联邦、州、县、市、HOA、贷款产品和个案事实而不同，也可能随时间更新。

进行房产交易或作出重要决定前，请咨询有执照的房地产专业人员、律师、会计师、税务专业人士、贷款机构、保险专业人士或相关政府部门，并以正式合同、保单、政府文件和最新规定为准。

领航房产网 • <https://ywbb.com>