



术语表

以下是托管交易中常用的简短术语表。如需了解这些术语的详细解释，请咨询律师或房产专业人员。如需了解其他术语和定义，请访问我们的网站：www.FNTIC.com。

可调利率抵押贷款 (ARM)：一种可以根据市场指标定期调整利率，使其更符合当前利率的抵押贷款。有时也被称为“重新协议式抵押贷款”、“可变利率抵押贷款”或“渐进利率抵押贷款”。

修正：改变协议的任意部分内容，但不改变原始协议的基本涵义。

分期偿还：以定期分期付款的方式逐渐减少债务本金。

年利率 (APR)：以年度比率的方式反映抵押贷款成本的一种利息率。该利率可能会比既定息或抵押宣传利率要高，因为它考虑到了点数和其他信贷成本。通过 APR，房屋购买者可以根据各种贷款的年度成本对比不同的贷款类型。

承担抵押贷款：土地的新买主承担的支付当前抵押贷款债务的义务。

受益人：信托契约利益的接收人。通常是指贷方。

买方经纪人：代表买方确定房产，并协商购房的代理人或经纪人。

上限：对可在每次调整时或贷款周期内发生变更的可调利率抵押贷款的利率进行限制的一种消费者保障手段。

条件、规定与限制 (CC&R's)：对财产的使用、要求和限制条件实施控制的文件。

合理值证书 (CRV)：退伍军人管理局出具的一种估价证书，显示房产的当前市场价值。

成交 (也被称为“结算”)：房产转让完成，产权从卖房转移到买方手中，或者形成抵押留置权以确保债务安全。

可比较售价：即“comps” (可比较房产)，与标的房产具有类似特点的其他房产的售价。通常用于估价的准备工作。

共管：多单位项目中的一种房产开发法定形式，既包含私人所有的单位，也包含共同拥有的因素。

约定抵押：在没有政府担保的情况下，投资者提供的贷款抵押 (比如，非 FHA 或 VA 担保的贷款)。

契约：一种书面文据，签署和执行后便可转移产权。

贷款折扣点：贷方提供贷款时的额外收费。点数按照贷款的百分比计算，一个点数等于 1%。

保证金 (EMD)：房地产交易的买方提供的资金保证，以证明自己的诚意。

地役权：一种非占有性权利，可以将他人所有的部分或全部土地用于特定用途。

抵押资产的净值：公平市价和当前负债之间的差额，也被称为业主的权益。业主拥有的房产价值高于房产相关债务。

联邦住房管理局担保贷款 (FHA 贷款)：由联邦住房管理局提供担保的贷款，所有合格购房者均可申请。

农民住宅管理局担保贷款 (FMHA 贷款)：由联邦政府提供担保的贷款，类似于 FHA 贷款，但是通常适用于郊区住宅。

联邦国民住房贷款协会 (FNMA)：也被称为“房利美”。美国政府赞助企业，主要业务是在二级市场中收购第一抵押权。

完全所有权：对某一宗地拥有绝对的所有权。人们对房产拥有的最高程度的所有权，赋予业主无条件的所有权和全权处理权。

联权共有：将房产所有权等额分配给两人或两人以上。业主去世后，在世的业主将接管去世业主的房产权益。



术语表，接上页。

法定描述：基于政府为确认整个地块的准确边界而进行的调查，并得到法律认可的描述。

留置权：为确保对方支付债务或履行义务而对某一房产提出的主张。

卖方经纪人：与房产所有者达成一致出售标的房产，并将房产列入多重列名服务系统的代理人或经纪人。

贷款价值比率：贷款金额与房产估值之间的比例关系，按百分比表示。

抵押：将房产有条件地抵押给贷方作为抵押品，确保偿还债务。

多重列名服务：房产数据库，由当地房地产经纪人协会 (Association of Realtors®) 的注册房地产经纪人 (Realtors®) 成员将房产列入其中进行出售。

负摊还：当您每月偿还的利息不足以支付贷款的所有到期利息时，即产生负摊还。未付利息将被添加到该贷款的未付余额中。负摊还的风险在于，房屋买主最后会承担高于原贷款金额的债务。

个人财产：所有财产，并非单指房产，比如钱财、储蓄账户、电器、汽车、船只等等。

点数（也被称为“佣金或折扣”点数）：一个点数等于贷款金额的 1%（比如，抵押贷款金额为 10 万美元，两个点数则需要花费 2000 美元）。

委托书：当事人向特定经纪人授权的书面文据。

本金、利息、税收及保险 (PITI)：也被称为房贷月付款。这是将本金、利息、税收和保险加在一起的付款总额。

私人抵押贷款保险 (PMI)：如果买方没有 20% 的首付款，贷方则允许金额较低的首付款，有时甚至低至 3%。但是，如果使用较低首付贷款，借款人通常需要投保私人抵押贷款保险。私人抵押贷款保险通常需要支付初期保险费，并且可能需要每月支付其他费用，具体取决于贷款的结构。

购房协议：买卖双方之间为购买指定房产建立的合约。

放弃权利契据：为转让让与人的产权、权益或主张立下的解除契据。放弃权利契据中，让与人不对有效权益或产权作出任何保证。

房地产经纪人：经过联邦州认证、在房产转让中作为交易方代表的人员。

注册房地产经纪人 (Realtor®)：拥有隶属于美国房地产经纪人协会 (National Association of Realtors®) 的当地房产委员会会员资格的房地产经纪人或协会。每一位注册房地产经纪人都是房地产经纪人，但是并非每一位房地产经纪人都拥有注册房地产经纪人 (Realtor®) 的标识。

存档备案：房产文件在郡县房屋登记部门办公室存档，成为公共记录。

地块划分：对一宗土地进行调查，并将其分割成地块进行出售。

分权共有：两人或两人以上对某一房产共同拥有所有权，生者不接收死者的财产享有权，权益无需均等。

信托账户：一个独立的账户，与经纪人自己的账户分开，经纪人需要按照法律规定将客户提供的所有资金存入该账户。

托管人：信托契约中的中立第三方，权力有限。贷款清偿之后，房产即由托管人交还给合法拥有土地所有权的个人或人们。如拖欠债务，托管人将根据非司法性丧失抵押品赎回权诉讼，将房产交给拍卖中的最高出价者。

委托人：信托契约中的房产相关借方、业主和担保人。

退伍军人管理局担保贷款 (VA 贷款)：银行、储蓄机构、贷款机构及其他贷方向退伍军人提供的住房贷款，由退伍军人管理局提供担保，确保退伍军人能够以较低首付或零首付购买住宅。

担保：从广义上来说，是指卖方的协议或承诺书，承诺对当前或未来因所售房产的质量、状况或数量不足或缺陷而对买方造成的损失负责。严格意义上讲，指转让房产或不动产权益的契约、租约或其他文书中的条款，据此，卖家需要就产权缺陷或负担对买家承担责任。