



物業轉讓須知

May 2017

當物業轉讓時，有關文件應提交至估值官辦公室，以更新業權記錄。

本辦公室負責保存已記錄的公開文件，例如結婚證書、物業地圖以及房地產轉讓的契約和其他與業權變更有關等重要文件。



物業轉讓時最常用的記錄文件

① 契約 (Deed) 是轉讓房地產業權的文件。它包含舊業主與新業主姓名，物業的法定描述，並由轉讓房地產的一方簽名。房地產轉讓必須採用書面方式才有法律效力。

兩種常見的契約類型:

授予契約(Grant Deed)轉讓業權，並且保證除契約寫明外，產權尚未轉讓給他人或有其他產權負擔。

非驗證產權契約 (Quitclaim Deed) 只能將轉讓方擁有的業權利益轉讓，但並不保證轉讓方對物業擁有業權。

② 信託契約 (Deed of Trust) 通常與契約一起記錄，因為大多數物業轉讓涉及融資。信託契約透過三方 (借款人、放款人和受託人) 用房地產擔保償還貸款。如果借款人違反貸款條件，未向放款人付款，房地产权益將被轉讓給第三方受託人。

***轉讓業權的所有契約，提交至本辦公室作記錄時必須附有初步業權變更書 (Preliminary Change of Ownership, PCOR) 和轉讓稅附誓書面證詞 (Transfer Tax Affidavit)。請在我們網站查看更多資訊。

想要搜尋公開紀錄文件?

本辦公室記錄的文件都是公開記錄，歡迎您到我們辦公室或在網上搜尋。

網上搜尋: CRiis (CRiis.com) 搜尋工具可幫您查找從1990年以來在三藩市記錄的文件。您可以按姓名 (名稱)、文件編號或是街區和地段號碼進行搜尋。CRiis僅顯示文件的部分資訊。欲查看實際文件或取得副本，您需要前往本辦公室或是透過郵件索取。

物業相關的其他記錄文件

歸還貸款文件

(Reconveyance): 全額償還信託契約或貸款時作記錄。

替代受託人 (Substitution of Trustee):

借款人想更換信託契約下的受託人時作記錄。

留置權 Lien: 產權負擔，使物業成為償付債務或履行義務的擔保。(如果您從我們辦公室收到留置權或留置稅通知，請聯繫記錄留置權的個人或機構。根據法律，我們不能對留置權文件作任何更改。)

到訪本辦公室: 使用我們的電腦或縮微膠片和縮短膠捲機。(辦公時間星期一到星期五上午8點到下午5點，法定假日除外。)

轉讓稅

轉讓稅在房地產從一方（人或法律實體）轉讓給另一方時徵收的稅項。根據《三藩市商業及稅務法規》，除非合資格豁免，本辦公室必須向所有涉及產權轉讓的契約和文件徵收轉讓稅。常見的轉讓稅豁免如下。

轉讓稅豁免：

- ✓ 已婚配偶之間或同居伴侶之間的轉讓
- ✓ 贈予
- ✓ 繼承
- ✓ 僅變更產權持有方式。業權利益比例在轉讓前後保持不變。

如何計算轉讓稅：轉讓稅率會隨買價或公平市值變動，如下表所示。

如果全部價值或審議價值是：	全部價值或審議價值的稅率：
\$100以上，但少於或等於 \$250,000	每\$ 500(及其零頭)，\$2.50
\$250,000以上，但少於 \$1,000,000	每\$ 500(及其零頭)，\$3.40
\$1,000,000或以上，但少於 \$5,000,000	每\$ 500(及其零頭)，\$3.75
\$5,000,000或以上，但少於 \$10,000,000	每\$ 500(及其零頭)，\$11.25
\$10,000,000或以上，但少於 \$25,000,000	每\$ 500(及其零頭)，\$13.75
\$25,000,000或以上	每\$ 500(及其零頭)，\$15.00

示例：售價\$850,000的物業屬於這個稅級，因此稅率是每\$500繳\$3.40。應當繳納的轉讓稅是

$$850,000 \div 500 \times \$3.40 = \$5,780$$


產權持有方式：

業主可透過不同方式持有物業，稱為產權持有方式。產權持有方式可能影響物業稅、所得稅、遺產和贈予稅、死亡或其他情況下產權的可轉讓性，以及遭債權人追討的風險。請諮詢律師或註冊會計師瞭解最適合你的產權持有方式。

常見的產權持有方式包括獨有權(Sole Ownership)、夫妻共有 (Community Property)、夫妻共有存活者有取得權 (Community Property with Right of Survivorship)、聯合共有(Joint Tenancy)、分開共有 (Tenancy-In-Common, TIC) 、公司、合夥、有限責任公司 (LLC) 。

****免責聲明：**本文件的資訊不得解釋為法律建議，僅為了幫您瞭解我們辦公室在物業轉讓過程中扮演的角色。根據法律，我們的職員不准提供法律建議或是協助製備文件。如果您有關於個人財務的任何問題，最好諮詢律師或註冊會計師。