

实况指南

适用于您的自然灾害披露报告



First American
Natural Hazard Disclosures[™]

FANHD.com | 800.527.0027



JCP-LGS[™]
Natural Hazard Disclosures

Disclosures.com | 800.748.5233

什么是 NHD Report?

在加州,许多房地产交易都需要一份自然灾害披露 (NHD) 报告。NHD Report 将向消费者介绍房产税、自然灾害信息和其他可能对特定房地产交易产生重大影响的环境问题。报告的信息从公共记录中收集,旨在帮助买家作出明智的房产购买决定。

理解术语

NHD Report 中可能包含一些复杂或技术性术语。下面是一些常见的术语。

1915 债券 - 通过发行债券进行融资,目的是为当地基础设施改善项目的建设和维护提供资金,并将其纳入房产税账单。

废弃矿井 - 加州拥有丰富的矿产资源,也因而留下了数以千计的废弃矿井,而且它们往往没有相应的地图;这些矿井可能给矿区及其周边地区造成健康、安全或环境危害。

加速止赎 - 某些房产税评估或债券发行活动可能包含优先于其他财产税的留置权;在此类情况下,拖欠的税款可能触发提前止赎,并要求出售房产来清偿债务。

咨询 - 用于指导阅读者获取额外资源的一般信息(例如,“请访问全国管道测绘系统网站……”)。

机场影响/噪音区域 - 注明房产是否在特定的机场噪音区域内或在距离机场噪音区的特定范围内。邻近机场并不意味着该房产会暴露在严重的航空噪音水平下,而距离机场较远也有可能受到航空噪音影响;噪音水平会随季节或风力情况而变化。

议会第 38 号法案 - 于 2021 年颁布,加州的“AB 38”法律规定了某些火灾区域内房产所需的特定野火防御空间措施和植被管理措施。出售老房子时,这项法律可能要求披露防火房屋加固信息。

加州响应列表 - 一个由加州环境保护局维护的数据库,它列出了需要优先清理的环境地点。

商业或工业用区域 - 由城市或县指定的区域或地区,可以用于制造、商业、机场用途。

县或市级灾害 - 在一个城市或县内,由当地司法管辖区确定的与植被、景观和其他地理或地质条件相关的,或由气候变化引起的独特灾害。县或市总体规划“安全要素”的地图上会定义和指定这些灾害。它们通常受到监管,并且可能会影响改造项目或建筑许可证申请。

溃坝淹没区 - 当上游水坝决堤或溢出时可能被淹没的区域。



披露 - 特定于标的房产的一项事实(例如,“该地块位于特殊洪水灾害区”或“距离一个活跃的矿井一英里内”)。

地震断裂带 - 沿地质断层指定的一个区域,而如果断层在地震中滑动,地面可能破裂。

电磁场 - 一种不可见的磁场，它自然地存在于地球周围，通过人工手段存在于现代电子设备（如微波炉、手机、无线充电器、家庭 wi-fi 网络或电线）周围。如罹患某些癌症被怀疑与生活在电磁场附近有关，这可能成为消费者的一种担忧。

濒危物种 - 一般指任何被列为濒危或濒临灭绝的植物或动物物种。栖息地如被认为对保护濒危物种而言至关重要，则可能被指定为“关键栖息地”，并可能需要特别的管理考虑或保护。

能源效率 - 建筑物的供暖或空调 (HVAC) 系统在让空气通过其通风管道时，保持最小能源泄漏损失的能力；当 HVAC 系统升级时，需要进行管道测试和密封。

火灾危险严重区 - 根据燃料、地形、天气和其他相关因素，由加州消防局指定的具有重大火灾危险的区域。州法律可能要求采取某些防火措施。

前军械场 - 指曾经开展过军事行动的区域，其中可能包括常见的工业废料（如燃料）、军械或其他战争材料、需要拆除的不安全结构或需要清除的碎片。

天然气和危险液体输送管道 - 在全国管道测绘系统中确定的天然气输送管道或危险液体管道（燃料、腐蚀性物质等）。

滑坡 - 岩石和土壤在重力作用下出现的下坡运动；范围可能涵盖从缓慢滑坡到迅速危及生命的泥石流（如泥流），并且可能会由地震震动、过度降雨、野火或人为活动（如建筑干扰或植被清除）等自然过程触发。

地下储油罐泄漏 - 由州水资源管理委员会维护的一个数据库，它记录了据悉过去曾发生过泄漏的地下储油罐。

液化 - 在强烈和长时间的地震震动期间，土壤暂时从固体变为类似流体的状态。它通常发生在松软的沙质沉积物和地下水同时出现在浅层土壤的情况下，可能导致土壤强度突然下降，从而破坏上面的结构。

梅根法 (Megan's Law) - 关于由州或地方执法机构维护的性犯罪者登记数据库可用性的通知。

社区设施区特殊附加税 (Mello-Roos) - 对房产征收的一种费用或税款，用于资助社区福利的建设和/或维护。

甲基苯丙胺污染 - 指由于甲基苯丙胺实验室污染而禁止使用或占用房产的卫生命令。

采矿场 - 采矿场历来都位于偏远地区。然而，日益扩大的城市化导致一些住宅项目开发在了现有和获许可的采矿场附近。

霉菌 - 与蘑菇和酵母一样，霉菌是一种能分解环境中有机物质的真菌。霉菌需要水分才能生长和繁殖。在室内，霉菌的生长可能会造成代价高昂的财产损失，并会给敏感人群造成健康问题。

油气井 - 加州是美国最大的石油生产州之一；该州已钻井超过 200,000 口，其中大约一半仍在在使用，其他的则被堵塞或废弃，所有这些都可能给井场周围的健康、安全或环境造成危害。



房产评估清洁能源 (PACE) 合同 - 一种对房产担保的贷款，通常用于资助节能或节水住房改进或减轻自然灾害项目。NHD Report 中可能包括该合同的副本。

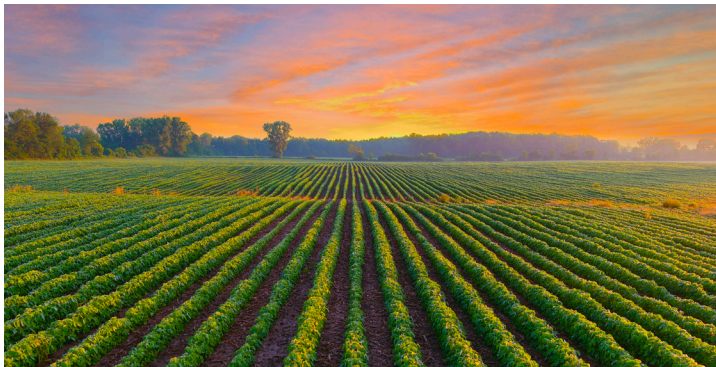
房产税账单 - 描述最近税收年度的县从价税费用和直接评估，以及资助的资本改进或服务。

房产税估算器 - 买家用来较为准确地估算未来税收义务并确定补充税单金额的工具。

氡 - 一种自然产生的放射性气体，它来自铀的衰变，几乎在所有土壤中都能发现它。它通过地基的开口从地面进入建筑物。长期接触氡可能会提升患肺癌的风险。美国环境保护署 (US EPA) 建议对所有家庭进行氡检测。

RCRA 纠正措施网站 - 一个由 US EPA 维护的环境地点数据库，这些地点的土地所有人需要调查和清理危险废弃物污染。

农场的权利 - 关于房产是否位于州指定“重要农田”一英里范围内的通知，这些农田允许的农场经营活动可能会产生灰尘、气味、机械噪音等。



参议院第 63 号法案 - 加州的“SB 63”法案于 2022 年颁布，它要求按照 AB 38 的要求，绘制火灾区域的地图。

老年公民豁免 - 各个地区会征收特别税或评估税，并可能为符合资格的纳税人提供豁免，从而带来巨额节省。可能需要提交申请文件，以及每年续期。

固体废弃物信息系统 - 由加州综合废弃物管理委员会维护的一个关于环境站点的数据库，其中包括垃圾填埋场、堆肥、焚化炉以及固体废弃物的转移、储存、处置和回收信息。

特别洪水灾害地区 - 由联邦紧急事务管理局 (FEMA) 指定为“A”或“V”的任何类型洪水区域。与联邦政府有联系的贷款机构要求房主为这些地区的建筑购买洪水保险。

特别税/评估 - 不以房产价值为基础的费用。征收这些税款是为了提供资金，用于能让房产直接受益的服务或改善项目。

溢出、泄漏、调查和清理 - 一个由州水资源控制委员会维护的数据库，它列出了正在接受调查、纠正或评估的当前或历史污染地点。

“超级基金”或“国家优先清单” - 由 US EPA 维护的一个数据库，它列出了需要最优先清理的受污染地点。

补充房产税 - 县评估员在所有权变更时对房产进行重新评估。这可能导致追加税单开具，以反映之前评估价值和重新评估价值之间的差额。

转让费 - 房产出售时可能产生的私人和/或政府税收和费用。

海啸 - 由海底地震、山崩或火山爆发引起的一系列巨大的海浪。

荒地火灾区域 - 也被称为州责任区 (SRA)，这是一个由州来负责荒地防火工作的农村或郊区地区，通常是非建制地区。

本材料并未详尽解释所有自然灾害披露报告内容，不应被视为法律建议。请咨询主题专家，以便获取更多信息或定义。