

干货! 申请房贷成本 (上)

摘要: 1.什么是房贷成本(closing cost)? 2.房贷成本有哪些? 3.何时应支付房贷成本? 4.如何准备房贷成本?

买房是一个人的终身大事,在美国许多人买房会选择申请贷款来减轻压力,但许多人不知道什么是房贷成本(closing cost)。了解房贷成本(closing cost)的涵盖范围和预算后,将会让您在购房的过程中顺利很多。接下来就详细的和您介绍各种房贷成本与计算方式。

1.什么是房贷成本(closing cost)

1-1 房贷成本(closing cost)

就像是佣金或手续费(Loan agent/Broker)、银行审核贷款收的费用(Lender's Charge)、征信公司收的费用以及政府收取的费用。简单来说,房贷成本是在房产交易结算时支付的贷款机构和第三方费用,这笔费用可作为费用纳入贷款,也可提前预付。房贷成本包括完成抵押所需的各种服务费用和支出。无论您是要购买房屋还是重新融资,都必须支付交易费用。

1-2 谁来支付房贷成本

大部分的房贷成本交易费用都由买方承担,但卖方通常也必须支付一些费用,例如房地产经纪人的佣金(real estate agent's commission)。

1-3 房贷成本的费用是多少

房贷成本的费用平均约为贷款金额的2%至5%。也就是说,当您以30万美元购房,您将支付6,000美元至15,000美元的交易费用。

2.房贷成本有哪些

房贷成本可分为: 物业相关费用(Property-related fees)、贷款相关费用(Loan-

related fees)、抵押保险费(Mortgage insurance fees)、物业税、年费和保险(Property taxes, annual fees and insurance)、产权费(Title fees)共五类,接下来将为您一一详细介绍。

2-1 物业相关费用(Property-related fees)

2-1-a 评估费(Appraisal fee)

在申请房屋贷款时,我们需要缴交一笔评估费,由认证的专业鉴定师进行的房屋评估的平均费用在500到800美元之间。因为对于贷方来说,重要的是要知道财产的价值是否与您所借出的钱等值;放款人则需要审核您所需的贷款额是否合理,并确保如果您拖欠贷款,是否有能力可以补偿房屋的价值。

2-1-b 房屋检查(Home inspection)

大多数贷方都需要房屋检查,尤其是如果您获得的是政府支持的抵押贷款时,例如由联邦住房管理局(Federal Housing Administration)担保的FHA贷款,房屋检查的平均费用从300美元到500美元不等。在政府向您提供数十万美元的贷款之前,银行需要先确保房屋结构是否完好。如果检查结果不佳,您可能就会获得较低的贷款金额。但是,依据房屋问题的严重程度,如果您和卖方无法达成协议,这个合约可能就无法完成。

2-2 贷款相关费用(Loan-related fees)

2-2-a 申请费(Application fee)

申请费包括了所有处理您的申请贷款的费用,包括信用检查和管理费用等费用(credit checks and administrative expenses)。



申请费的费用取决于贷款人和处理您的贷款申请所需的费用量。

2-2-b 假设费用(Assumption fee):

如果卖方有承继型抵押贷款(assumable mortgage)且您接管了此贷款的余额,就可能根据此余额向您收取费用。

2-2-c 律师费(Attorney's fees)

某些州会要求房地产购买交易结束时必须有律师在场。律师费将根据律师为您服务的小时数而有所不同。银行律师费(bank attorney)是在纽约、新泽西等州才会有要求需要有银行律师,大部分的州都是由产权公司直接负责所有过户,费用大约为1000-1500美元。

2-2-d 预付利息(Prepaid interest)

大多数贷方要求买方在结算日至第一个每月还款日之间支付抵押产生的利息,因此准备在交易完成时需支付该金额,而预付利息地费用取决于您的贷款额度。

2-2-e 贷款发起费(Loan origination fee)

贷款发起费也称为包销费、管理费或处理费(underwriting fee, administrative fee or processing fee)。贷款发起费是用于评估和准备抵押贷款贷方收取的费用,费用预计约为您借款额的0.5%。例如,一笔300,000美元的贷款将产生1,500美元的贷款启动费。这可以包括一些文件准备、公证费和出借人的律师费。

未完下期待续! 文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

杨 莉
Lily Yang



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- *Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
- *Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!



安居房屋检查

1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心
服务MD, VA

专业认真 仔细耐心

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、
屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程(加盖、改建) MD Licensed,
703-343-6033 冷暖气(通风口设计、改道) VA Certificate & Insured
240-863-8902 工程装潢修(保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668

郝氏房屋检查

HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

- MD认证Lead Inspector,提供出租屋Lead Certificate

服务MD, VA, DC地区

房屋检查包括:

- 地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
- 州政府注册房检师,NACHI协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富
工具专业
态度认真

1-179