

干货! 申请房贷成本 (下)

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?

接上期

具体费用将取决于您的首付金额。

2-2-f 折扣点 (Discount points or Buy Point)

通过支付折扣点,可以降低在贷款期限内支付的利率,从而获得更有利的抵押贷款利率。1分的成本等于贷款金额的1%。因此,假如您有250,000美元的贷款,一分还款额将为2,500美元。通常,只有当您打算长时间申请贷款时才需要支付积分。

2-3. 房贷保险费 (Mortgage insurance fees)

2-3-a 抵押保险申请费 (Mortgage insurance application fee)

如果您的首付低于20%,则可能需要支付私人抵押保险。如果您违约,会向贷款人提供担保,但不会为房屋提供保险,申请费因贷款人而异。

2-3-b 预付抵押贷款保险 (Upfront mortgage insurance)

有一些贷方要求借款人预先支付第一年的抵押保险费,而另一些则会要求提供一笔涵盖贷款寿命的一次性付款,此费用约为抵押保险支付购买价格的0.55%至2.25%。

2-3-c FHA, VA 和 USDA 费用 (FHA, VA and USDA fees)

如果您的贷款由联邦住房管理局 (Federal Housing Administration) 保险,则您必须支付FHA抵押保险费。如果由退伍军人事务部或美国农业部提供担保,则需要支付担保费。除每月保费外,联邦住房管理局还要求还清贷款金额的1.75%的前期保费。USDA贷款的前期担保费为1%。VA贷款担保费为贷款金额的1.25%至3.3%,

2-4 物业税,年费和保险 (Property taxes, annual fees and insurance)

2-4-a 财产税 (Property taxes)
买家通常在交易结束时会缴纳两个月的城市和县财产税。

2-4-b 年度评估 (Annual assessments)
如果您的公寓或房主协会需要年费,则可能需要一次性支付。若需要信用调查费,大约为40美元。

2-4-c 房主保险费 (Homeowners insurance premium)

通常,您的贷方要求您在结算前购买房主的保险,该保险可在人为破坏、损坏等情况下承保财产。一些公寓协会在每月公寓费用中包括保险。费用取决于您的住所和房屋价值。

2-5 产权费 (Title fees)

2-5-a 产权搜索费 (Title search fee)

进行产权搜索时,为了确保出售房屋的人实际拥有该房产,并且不存在对该物业的未决索偿或留置权,由于这项工作会占用大量人力,尤其是如果不使用房地产记录进行计算器处理的话,因此,此费用约为200美元,但也可能因地区而异,产权搜索费可能包含在产权保险费用中,由产家律师或者产权公司负责。另外屋主产权保险 (title insurance)、银行从产权保险 (lender title insurance),也都是由产家律师或者产权公司负责。

2-5-b 贷方的产权保险 (Lender's title insurance)



大多数贷方要求提供所谓的贷款政策,如果出现错误并且有人在出售财产后对财产提出所有权要求,则可以保护他们,需持续付款到贷款还清为止。

2-5-c 所有者的产权保险 (Owner's title insurance)

在申请贷款时,您还需考虑购买产权保险,以保护自己,以防在事后对房屋提出产权时出现问题或索赔。只要您或您的继承人拥有该财产,所有者的产权保险付费会持续。拥有者保单的费用根据美国土地业协会的数据,约占购买价格的0.5%至1%。买方或卖方是否购买产权保险因地区而异,当同时购买贷方和所有者的保单时,有时会提供折扣。

2-5-d 转让税 (transfer tax)

不同州会有不同要求,例如纽约二手房交易转让税卖家支付,购买新房子,转让税通常买家支付。

3.何时应支付房贷成本?

在您签署最终贷款文件时(在实际的“截止日期”),应支付截止费用。预付款也应在那时到期。但请注意:在房屋报价时,通常必须支付一笔较小的金额,称为“保证金”。保证金将用于支付您的最终交易费用。因此,您在交易日必须支付的总金额等于交易费用和首付款减去保证金。

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

金牌房地产经纪人的

徐 捷

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!

1-008



安居房屋检查

- 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

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

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

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

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

1-164

仔细耐心

服务MD, VA, DC 地区

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)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed, VA Certificate & Insured

经验丰富 工具专业 态度认真



郝氏房屋检查

HAO-SPECT Home Services

郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

1-174



Steven Hao

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

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

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

1-179