

申请房贷的话,哪些费用是必须要花的呢

银行审批包括两个阶段:个人偿还能力审核和产权审核。个人偿还能力审核阶段,当银行收到贷款人的申请后,银行将安排房产价值评估,并查看贷款人信用记录来评估其偿还能力。所有的流程由银行内部处理,但是产生的费用会一一列出,包括银行审批费用、房屋评估费用、洪水区查询费用、信用报告查询费用和税收服务费用。

银行申请费

银行的申请费或者审批费用由各银行收取,价格会有差别,一般\$1300-1600左右。银行申请费用与贷款数额大小无关。

房屋评估费

房屋的购买价格不能作为房屋的实际价值。银行在审批贷款时会请专业的机构评估房产价值。评估费用一般在\$400-\$600。房屋评估费用主要与房屋大小和房屋结构有关,与购买价格无关。

信用报告查询费用

为了评估贷款人的偿还能力,银行会从三大信用报告机构(Equifax, Experian 和 TransUnion)查看贷款人的信用评分及历史。三个机构提供的信用评分一般有区别,银行会采用中间值。查询信用报告的费用大概\$60。

产权相关费用

当个人偿还能力审核完成且符合要求后,银行会通知贷款人选择Title公司审核房屋产权。如果房屋产权确认合法,银行将会要求贷款人购买房屋产权保险。该部分的价格在\$2200左右。由于房屋产权保险和房屋保险都与房子价格有关,且由市场情况决定,区别可能会比较大。

房产权搜索

主要查看房产证是否有效合法,是否有

债务关联,是否适合转让(clean title)。

借方产权保险

为了规避房产证可能存在的问题,银行会要求贷款人购买一年的房产证保险。在交易完成的一年内,如果房子的产权出现问题,房产证保险公司将向银行赔偿相关损失。房产证保险费用与贷款数额有关,对于\$300,000左右的贷款,房产证保险大概\$1000左右。

房屋保险

为了避免火灾等自然灾害带来的损失,银行一般要求贷款人购买房屋保险 Hazard Insurance。在贷款批准前,贷款人必须提前购买一年的房屋保险。房屋保险类似于汽车保险,贷款人可以自行选择房屋保险公司。房屋保险公司根据房屋的 Dwelling value (房屋重建价值) 计算保额。各个房屋保险公司计算 Dwelling value 的方法不一样,建议贷款人在购买之前多咨询。

房产过户费用

当银行审批完成,贷款人贷款获得批准,Title 公司将开始处理房产过户 (settlement/closing)。由于Title 公司由买卖双方自行选择,因此可以使用不同的Title 公司,也可以使用同一家。

房屋过户处理费

Title 公司协调银行、贷款经纪人、卖方、买方处理房产证转让相关的事宜,包括代缴房产交易税、过户记录存档和首付款支付等。

过户记录费用

Title 公司将过户记录交给政府 County 办公室保存, County 办公室收取记录费用。

房屋交易税

政府收取的房屋交易税,0.86% 左右。



一般由卖家支付。新建房因建筑商而异。

买家产权保险

卖方帮买方购买的产权保险 (Buyer's Title Insurance 也叫 Title insurance owner's policy), 保证买主权益。当房屋产权出现问题时,该保险将赔偿买方的损失。费用按房价浮动。表格里的费用是按30万房子估算,买家产权保险费用大约是\$1000。

银行预收费用及其它

贷款人每月除了支付银行贷款本金和利息,还需要支付一定数额的房产税和房屋保险。

房屋过户交易时,银行将建立一个托管

账户 (Escrow Account), 每月的房产税和房屋保险都会放到这个托管账户里。政府和房屋保险公司每年会直接将税收账单和保险账单寄到银行,银行然后从这个账号中支付。

为了确保托管账户中有足够的余额,过户交易时银行一般要求贷款人预支付两个月的房产税和房屋保险。有时可能需要预支付更多的费用,比如房子六月过户,七月征收房产税,这种情况下,预支付的房产税可能超过2个月。不管怎样,银行会详细计算每个月托管账户的余额,确保有足够的资金支付房产税和房屋保险。

2021年美国房价前景分析:未来还有上涨空间吗



疫情以来,美国房地产销售短暂“冰封”后很快修复并创新高。迭加新开工落后导致库存快速去化,全美国空置房屋一度降至2000年以来新低。目前,疫情改善推动新开工

工修复至疫情前水平,但库存仍处于低位。

究其原因,低利率和充裕流动性、大规模财政转移支付、以及疫情带来的额外空间需求是主要因素。实际上,美国本轮房地产周期可以追溯到2019年宽松周期,并在疫情后被进一步强化:

- 1) 美联储宽松使得30年房贷利率一度降至2.8%的历史低位;
- 2) 疫情后三轮大规模补贴使得居民可支配收入和储蓄都大幅上升,目前超额储蓄依然高达2万亿美元,相当于GDP的~12%,同时居民负债(债务/GDP)仍处于低位;
- 3) 疫情严重且多轮反复带来了更大且离散的居住需求。与此前不同的是,本轮地产周期呈现逆都市化、居住空间(独栋房

屋需求激增)、购房资质和房屋净值更高等特征,因此相对此前相对更为健康。

美国住宅型地产是美国最大资产类别,增加值贡献GDP~13%,因此体量和规模不可忽视。但结构上,由于成屋销售占绝对主导(~90%),因此消费属性更强,对投资直接拉动并不显著(居民住宅投资占GDP~5%)。

实际影响也体现了这一点例如:

- 1) 家装和耐用品增速领先地产投资。
- 2) 地产后周期产品(如家具、家电、建筑材料和花园设备等)库存骤降,增速降至2008年以来新低,供需缺口不断扩大。过去几个月已经开启补库周期,但除建筑材料外都还有很大空间;

3) 进口需求激增,如家具和电气设备等,从中国进口占比达~38%,因此也提振了中国出口需求。

不过,我们测算疫情带来的额外需求为35.3万套,相当于2019年一个月的销售。此外,从长期因素看,当前依然较低的空置率水平以及有利人口结构(千禧一代逐步步入买房年龄,与二战婴儿潮相当),都可能表明美国房地产市场还未到过热状态。

我们预测成屋销售未来几个月将逐渐回落并在三季度回到疫情前正常中枢,在此背景下,相关下游商品需求也将于三季度回到疫情前,并伴随进口需求的逐步回落,并于二季度回到疫情前水平。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划
- 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071