

# 申请房贷,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产证保险。该部分的价格在\$2200左右。由于房产证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。

(本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉侵权或转载,请联系客服。)

**WELLS FARGO Home Mortgage**

**房贷信息,一谈即有**

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需聘请独立口译员协助。  
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

**专线: 571-278-7081**  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

**全职贷款专家** NMLS #213599  
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在  
中英文流利

**301-717-6133**  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,  
竭诚为您服务!

**专办房屋贷款 诚信第一**

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍

Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问  
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005  
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566  
Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

**EASTERN**  
TITLE & SETTLEMENT

www.easterntitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和 DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

## 东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275

orders@easterntitle.net

## 30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

\*注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)

**Roy.Chung@SunTrust.com**

1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850