

地产买卖常识问答

(接上版)

问：什么是变化利率贷款 (Adjustable Rate Loan)?

答：变化利率贷款因贷方变化利率，或还贷金额或还贷时间不同而有几种：

1、变化利率贷款(ARM)：这类贷款通常提供前几年较低的固定利率，然后利率会随着指数(通常是一年期财政债券 Lender 而变，但同时贷方(T-bill Rate)限定最高变化额度(CAP)。有的贷款也限定最低变化额度(Floor)。

2、可转换 ARM(Convertible ARM)：这类贷款通常允许贷款人(Borrower)将变化利率贷款转换成一定期限内的固定利率贷款。例如前5年每年利率固定。

3、可重新协定利率贷款(Renegotiable Rate Mortgage 或 Rollover)：这类贷款通常固定前几年的利率和月付数额，然后允许贷款人重新协商利率。

4、渐进付款贷款(Graduated Payment Mortgage 或 GPM)：这类贷款的头两年付款较低，但在第5-10年或逐渐调升。

5、共享升值贷款(Shared-Appreciation Mortgage)：这类贷款提供低于市场的利率，但同时贷方共享房屋升值，在卖房时或在协议时间借款人必须付给贷方升值共享部分。

问：什么是气球贷款 (Balloon Loan)?

答：气球贷款要求贷款人在一定时间内(通常是3年、5年或7年)全部付清贷款余额。这类贷款的利率可固定或变化。

问：什么是超额贷款 (Jumbo Loan)?

答：超额贷款是指贷款数额超过 Fannie Mac 和 Freddie Mac 允许的额度，如截止2004年1月1日该额度为\$333,700.00，超额贷款的

利率通常要高于其它贷款。

问：什么是可转让贷款 (Assumable Mortgage)?

答：可转让贷款允许借款人将贷款转让给下一个买主。绝大多数贷款通常是“卖房即付清”(Due-on-Sale)贷款，只有少数贷方提供可转让贷款。值得注意的是，可转让贷款的利率通常不是原贷款利率，并且贷方会收取转让费用。

问：什么是提前付清罚款 (Prepayment Penalty)?

答：提前付清罚款在多数州是非常受到限制甚至是不合法的，但贷方规定贷款的前几年提前付清罚款完全可能。通常罚款额在贷款的1-2%。

问：房屋过户时，房契 (Deed) 会给谁?

答：在所谓的 Title State，如纽约州，房契由贷款银行保管直到还清贷款。但在所谓的 Lien State，如新泽西，房契交给买方。

问：过户时，贷款公司说贷款已经卖给别的银行，这是怎么回事?

答：大多数贷款在过户后转卖给互助基金 (Mutual Fund) 或保险公司，而贷款公司只是充当贷款中间服务者，负责处理每月还款，房地产税等。按照1990年国家可支付住房法案 (National Affordable Housing Act of 1990)，贷方 (Lender) 须：

1、在贷款转卖生效日之前至少15天内通知贷款人。

2、通知书上须注明新的贷款机构的名字及地址，生效日期，第一次付款变更日期以及免费电话。

3、贷款条件不可变。

4、提供借款人60天应变时间，这期间，不可加收迟付罚款。

问：什么是托收帐户 (Escrow Account)?

答：托收帐户是贷方为你支付地税、房屋保险而专门设立的独立帐户。通常在过户时，贷方会要求托收1-3个月的地税和房屋保险。托收帐户不付利息。联邦房地产过户程序法案 (The Real Estate Settlement Procedures Act) 对托收帐户有严格限制。根据这一法案，银行可征收的托收金额计算相当复杂，但粗略讲，应以不超过2个月的托收项目为宜。

问：房屋净值贷款 (Home Equity Loan) 和房屋第二贷款 (Second Loan) 有何差别?

答：两者相同的是利息都可扣税 (Tax Deductible) 并且都有房屋抵押。不同的是第二贷款是定期固定利率贷款而净值贷款通常是变动利率。

问：FHA 和 VA 贷款的重新贷款 (Refinance) 与其它重新贷款有何不同?

答：FHA/VA 的重新贷款称为 FHA Streamline Refinancing，不要求房屋估价，工作确认 (Employment Verification)。

问：重新贷款时所付的点数 (Points) 是否可抵税?

答：可以，但不是全部。点数必须按贷款年限逐年扣除。如你付\$3000.00点数贷30年期贷款，每年可抵税的点数为\$100，但同时应注意，如果你付了点数同时你又用重新贷款所得来做房屋装修 (Home Improvement)，你可在当年报税时多些抵税。例如今年你贷款



\$100,000, 15年期。你付了\$2000.00(2个百分点)。你又用贷款所得中的\$25000来装修房屋，这样，你可在今年的报税中抵税\$500 (\$2000的25%)，剩下的\$1500再分为15分，即每年还可抵税\$100。

问：买方过户费用 (Closing Cost) 通常有哪些?

答：主要有：

- * (Attorney's Fee) 律师费
- * (Survey Fee) 勘查费
- * (Title Fee) 产权保险费
- * (Home Inspection Fee) 房检费
- * (Appraisal Fee) 房屋估价费
- * (Recording Fee) 登记费
- * (Property Tax Adjustment) 地税调整
- * (Condo Association Fee) 房管协会费
- * (Bank Charges) 贷款费用

问：卖方过户时有哪些过户费?

答：主要有：

- * (Attorney's Fee) 律师费
- * (Realtor's Commission) 经纪人费
- * (Realty Transfer Fee) 房产交易费
- * (Recording Fee) 登记费
- * (Repair Credit) 修理费
- * (Condo Association Fee) 房管协会费
- * (Property Tax Adjustment) 地税调整



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

Jane Shue Lily Yang

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

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



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

*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

金兰地产、贷款

1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 法院拍卖房屋 房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖 购买, 出租 及管理 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
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

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

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

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
• 氦气 (Radon) 48 小时认证检查
• 霉菌 (Mold) 认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179