

美国房产交易中的6项成本,您知道吗

当您花了数年时间存到了房屋的首付,即将完成购房交易时,一些不可预见的成本可能是在您意料之外的,尤其对于首次买家来说。有时,这些结束时的成本最终可能会高于您最初在贷款估算中的报价。

当今约有31%的购房者是首次购房——这意味着许多人现在在获得贷款估算时会发现其中的一些额外成本。托管费、私人抵押贷款保险(PMI)和成交成本等术语对于首次购房者来说非常陌生。我们将引导您了解这些术语,让您在房产购买的过程中做好充分的预算准备。

1. 首付 EARNEST MONEY

首付不一定是额外成本,但您支付的首付款比例实际上会影响您最终支付的总体费用。此外,买家应该知道有数以千计的预付款计划基本上是免费的。因此,您可能没有资格获得首付补助金或可免除的贷款,而不是耗尽您的储蓄。让我们深入研究一些首付策略。

放贷方(银行)通常会以较低的利率奖励可观的首付。对于贷方而言,首付越大,借款人在抵押贷款上的投资就越多,这表明拖欠贷款的可能性越低。此外,如果借款人违约,他们的风险较小。

另一种降低首付的方法是增加私人抵押贷款保险(PMI)。当您的首付低于房屋购买价格的20%时,贷方通常需要PMI。

您不想把所有的钱都一次性投进房子里,不留下任何储蓄。因此,请查看您的预算,并计算出在保持紧急储蓄的同时,您可以负担得起的费用。

另一种选择是选择较便宜的房子,这会降低您的首付。

“节俭是好事。丹佛 Usaj Realty 的共同所有人珍妮·乌萨吉(Jenny Usaj)说,但不能仅仅因为您有资格获得多少金额的批贷,就代表您应该购买可以最大限度地满足预算的房屋。“应该谨慎得确保您的财务安全,不会因即将破裂的抵押贷款支付而受到影响。”

对符合条件的借款人的巨大帮助是首付援助计划。这些计划可在全美范围内使用,并且因每个州而异。有些计划以助学金的形式出现,您无需偿还,或者可免除的第二抵押贷款,只要您在房子里住了规定的年数,就不必偿还。

2. 成交过户费 CLOSING COST

成交过户成本包括与处理贷款相关的所有成本,可能会因您的居住地、贷方和您获得的抵押贷款类型而异,并非所有贷方对相同的服务收取相同的费用。

一般来说,它们加起来占购买价格的



3%到6%,其中贷款相关的费用占到总的过户成本的一半以上。这意味着如果您的房屋价值300,000美元,而您的成交成本为3%,那么您在成交时将支付额外的9,000美元。但是如果您不使用贷款服务,则可以节省至少一半的过户成本。

您的成交过户成本将在您的贷款估算和结算披露中逐项列出,因此您可以查看每个项目。如果您的估计与您不理解的披露之间存在任何差异,请务必与您的贷方交谈。

作为成交费用的一部分,您可能会看到的一些费用包括申请费、评估费、产权搜索费和承销费等等。

3. 私人按揭保险 PMI

私人抵押贷款保险(PMI)是一种保险,大多数首付低于20%的借款人必须支付以抵消贷方的风险。

PMI保护贷款人,而不是借款人。换句话说,如果您不支付抵押贷款并且最终被取消抵押品赎回权,贷方可以出售房屋。如果销售价格不包括抵押贷款金额,则可以用PMI弥补。

您的PMI成本取决于您的贷款价值(LTV)比率,即您的房屋借款金额与您房屋评估的价格的比例。较低的LTV也意味着较低的PMI溢价。

要计算出您的LTV,您可以将抵押贷款总额除以您的房屋价值,然后将该数字转换为百分比。例如,如果您的抵押贷款为300,000美元,而您的房子价值320,000美元,那么您的LTV为93.75%

LTV 计算: $\$300,000 \div \$320,000 = 0.9375$ 或 93.75%

根据房地美(Freddie Mac)的说法,借款人应该预计,每借入100,000美元,每月需要支付30至70美元。

尽管没有人愿意支付额外的住房成本,但PMI在住房市场中起着至关重要的作用,因为它使贷方更愿意向首付较低的借款人借钱。

城市研究所住房金融政策中心的高级研究助理卡兰·考尔(Karan Kaul)表示,等待节省20%以避免PMI可能需要数年时间,导致您错过房价大幅上涨的机会。

“如果没有PMI,您的住房融资就会减少,因为人们对高风险的高LTV贷款的胃口不大,”考尔说。

4. 诚意金 EARNEST MONEY

诚意金是向卖家表明您是认真想要购买其房屋的押金,它保存在托管账户中,可以在房屋交割时用于支付首付款或过户费用。

通常,购买合同中会写入抵押或有事项,以保护买卖双方,包括如果合同被破坏,谁将获得定金。房屋检查意外事件在购买合同中很常见。基本上,它为买家提供了一个合法的免责条款——他们如果在房屋检查是发现问题,他们可以带着诚意金走开。

在当今的热销市场中,一些买家放弃了所有意外情况,以使他们的报价更具吸引力(请记住,他们经常与其他几十个急切的买家竞争)。当然,这会带来很大的风险,因为如果你选择离开,你最终可能会失去你的诚意金。

5. 第三方监管账户 ESCROW ACCOUNT

The Perpetual Financial Group, Inc. 总裁兼创始人乔恩·博丹(Jon Bodan)表示,对新购房者来说,为第三方监管账户提供资金可能是一件震惊的事。

除了定金外,首付低于20%的借款人通常还需要支付第一年的保险费和财产税。交易结束时,这可能会增加数千美元。

房产税的数额取决于你买房子时间。例如,如果您在7月份购买,您将需要缴纳大约5个月(7月至12月期间持有房屋)的税款,而卖家将支付剩余的税款。

“在很多领域,尤其是在税收或保险较高的地方,这可能相当于在结账时开出一张大支票,”博丹说。

6. 房主协会费用(HOA)

如果您选择在房主协会(HOA)处购买房屋或公寓,您将每月支付HOA费用。HOA负责制定和执行分区或住宅区的规则,并维护公共区域,如游泳池和游乐场。

HOA费用可能从每月50美元到每月超过400美元不等;您的社区越奢华,您可能需要支付的费用就越多。

California Builder Services 总裁 Scott Ford 说:“每月不到50美元,就很难住在有足够设施的任何规模的HOA中。”“例如,我们现在正在为一个拥有7,000平方英尺大型会所的细分部门制定HOA预算,当您考虑到维护俱乐部所需的一切因素时,要让住户每月的预算低于350美元是一项挑战。”

根据HOA,您可能需要在交易结束时提前预付一到两个月的费用。但是,即使您不必支付任何预付费用,也请务必将它们计入您的购房预算,因为它们可以极大地改变您的负担能力。

海外投资买家:

如果您是海外的投资买家,投资的要求则相比较上述条件而言要稍微苛刻,有些针对美国当地人的豁免是很难实现的。许多当地的开发商因为海外资金出境管控的要求,从风控的角度会提高对投资人的风险管控,例如会提高首付款比例,来降低收房成交的风险。另外,贷方(银行)也会相应的提高首付比例,一般来说40%的首付是贷方处于风控考虑,比较常见的批贷案例。当然,提高了首付比例自然就使得投资人没法满足PMI的基本条件,所以私人抵押贷款保险PMI在外国投资买家中是极其罕见的。

当然,房产过户时实际产生的各项费用则是按照上文中提及的逻辑适用于美国当地人与海外投资人,并无二致。所以,当您选择投资美国房产,对于美国房产交易中的6项成本,您都清楚了吗?

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

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

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

Agent, New York Life Insurance Company 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