

买房容易养房难, 这些隐藏费用可能每年要上万

一

第一次在美国买房子的小伙伴很可能会犯这个错误, 在考虑自己买不起房子的时候只看了“房价”, 然而当真正成为屋主之后, 才发觉在美国买房除了房贷首付和月供以外, 还有很多杂七杂八的不可避免的费用, 加起来的总数可能会吓你一跳。

据知名房地产网站 Zillow 和 Thumbtack 的最新数据分析结果显示, 美国屋主除了要还房贷以外, 每年还要额外支付平均约 \$9400 的房屋相关费用, 包括房产税、保险、水电费以及日常维护等等。相当于在月供以外, 每月支出要超出 \$780。

在美国买房都有哪些费用?

由于大多数在美国的小伙伴们是以向银行贷款的方式购买房子, 所以下面的情况主要是以房贷买房为例。

定金 Earnest Money Deposit

这是俗称的“诚意金”, 当看中了房子以后, 买家向卖家下 offer 时会承诺先交出一部分定金表示诚意, 而卖家接受 offer、大家开

始讨价还价的时候, 这笔款项就要马上存入 escrow 账户由第三方托管。诚意金根据地区不同约定俗成的额度也会不同, 美国大多数城市通常是按房价的 1%~2% 算, 但在一些房市供不应求的地区也有可能高达 10%。

如果一切顺利, 这笔钱最后会作为买家买房子的前期费用回到买家手里; 而如果交易最终取消, 则会按合同条款来分配, 买家不一定能收回款项。

所以作为买家, offer 里一定要写清楚“contingencies (意外事件)”条款, 比如如果验屋不满意、买房贷款批不下来、现住的房子卖不出去等等情况下都可以全数拿回诚意金, 尽量保证自己的利益。(虽然说买房前通常都会先向银行要 pre-approval letter, 但要知道, 预审批准了不等于最终贷款一定能批下来。)

房屋检查费 Home Inspections

当买卖双方讲好价钱, 在最终决定买之前, 买家应该要找专业人士来做一次彻底的房屋检验, 检查房子有没有什么隐患。有些卖家可能会事先准备好一份房屋检验报告,

但这个当然是买家自己出钱找人检验一次更加可靠啦, 很多时候贷款的银行也会要求买家出钱验屋。

过户费 Closing Costs

当你验好房子、双方讲好价钱, 你终于决定要买下这个房子, 贷款也成功审批下来的时候, 银行就会给你一张关于包括律师费、托管费、登记费、产权保险费、转让费、房屋估价费、贷款手续费、预交的房产税和房屋保险... 等等一系列统称为“Closing Costs”的过户结算费用。

根据 Zillow 介绍, Closing Costs 过户费通常是房价的 2%~5% 左右。也就是说, 如果你要买的房子价格是 \$20 万, 那还须在首付以外额外准备 \$4000~\$10000 的资金。

过户费一般由买家支付, 但也可以跟卖家商量让卖家负责, 比如买家可以让卖家在谈好的房价基础上加上手续费的价格, 然后由卖家先付这笔钱; 又或者直接让银行将这笔手续费算入贷款里, 虽然前期不用拿出更多现金, 但将来需要为这笔钱付利息。另外有些银行也会推出“No Closing Cost

Motgage”, 但利息通常会比普通的房贷高一些, 其实也就相当于将这笔费用摊分到将来了。

房贷首付 Down Payment

Down payment 就是“首付”。首付给得多, 需要借贷的款额就少, 日后供房的压力就少; 首付给得少, 日后每个月月供就高, 这是很简单的道理大家都懂。但是对于美国房贷来说, 这并不是一个简单的加减计算。

银行贷款很看重 Loan-To-Value Ratio (简称 LTV Ratio, 贷款价值比), 通常在美国买房首付 20% 是一个临界点。如果首付不足 20% (LTV 比高于 80%), 贷款的利息也会高一些, 即使只增加 0.25%, 对于房贷这种动辄十几、几十万的贷款来说, 就是一笔不少的利息了。

首付给得少也可能会增加 closing costs, 因为其中的 Loan Origination Fee (贷款手续费) 通常是跟贷款额成正比的。

首付不足 20%, 买家通常还要强制购买 Private Mortgage Insurance (简称 PMI, 房贷保险) 直到 LTV 比低于 80% 为止。(未完待续)



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提供英文。建议按需提供独立口译员协助。
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

5-141

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

5-126

Cornerstone Mortgage Services

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

专业、耐心、实在
中英文流利

郭静

301-717-6133

Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!



5-003

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co.



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



Roy Chung
NMLS#: 659203

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。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 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)
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 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



5-009