

买房容易养房难,这些隐藏费用可能每年要上万(二)

房贷保险 Private Mortgage Insurance

之前提到,如果首付不足20%就会被强制购买PMI房贷保险,这种保险的唯一受益人只有银行,万一欠债的人有什么原因还不上款,银行会有保障。千万不要以为买了PMI,万一有什么意外,保险公司就会帮你还清所有房贷,所以你的家人也能有个房子做保障blah blah... 并不是的!你想的那种保险叫“Mortgage Protection Insurance”,跟PMI不是一回事。

美国房贷保险每年费用通常约为房贷总额的0.5%~1%左右,也就是说,如果要交PMI的话,贷款每10万一年就要多支出\$500~\$1000。

还有就是,虽说当equity高于20%以后就可以不再交纳房贷保险,但通常PMI的自动取消是设在按原定还款日期equity高于22%之后。如果你想多在前期还些钱早些取消房贷保险的话,需要书面向银行申请,可能还要做重新估价等等手续,比较麻烦。所以一般人都会尽量缴足20%首付完全避免PMI。

房产税 Property Taxes

房产税/地税是地方政府的重要收入来源,也是屋主们不可避免的一项大开支。欠

谁钱都不能欠政府的哦,曾经就有新闻报道有人欠了地地税,结果房子被政府没收拍卖还债了。

虽然不同地区的房产税有高低区别,差别还挺大的。但全美平均地税为房价的1.19%,买了20万的房子,每年就还得准备额外上缴\$2380的税。买房时记得查查往年地地税多少,自己有个心理准备。

地地税通常可以作为itemized deduction抵免个人收入税,报税的时候或许能对减税有点帮助。

业主协会费 HOA Fees

HOA是Homeowner's Association(业主协会)的简称,美国的HOA类似于小区物业管理,负责制定和执行其辖区范围内的一些运行规则。购买了属于HOA区域内的房产的业主就会自动成为会员,并且会被强制缴纳业主协会费用(HOA Fees),用于公共范围的环境设施维护等。

HOA业主协会费用通常每月\$200~\$400不等,这也是很多人在买房时需要考虑的重要因素,不少人会选择避开HOA区域的房子。如果看中的房子属于HOA管理范围,最好事先了解清楚HOA制定的小区规则有哪些,管理费多少,日后管理费会不会

增加,怎样增加等等。

房屋保险 Homeowners Insurance

房屋保险虽不像汽车保险那样必须要购买,但如果屋主背负房贷的话,银行通常也会强制要求屋主购买房屋保险。因为如果有什么意外导致房屋损毁需要修复甚至重建、家里遭贼、又或者屋主被卷入官司纠纷要赔钱时,房屋保险就会负责赔付,保障屋主的利益,也间接保障屋主有能力继续还款。

但要注意的是,基础的房屋保险通常不保因为洪水、地震等自然灾害造成的损失,洪水险和地震险等一般都需要另外购买。所以如果房子位于一些自然灾害风险大的地区的话,一定要仔细看清房屋保险的条款,问明什么情况下保险会赔付而什么情况下不赔付。

如果房子位于洪水高危地段,贷款的银行通常也会强制屋主额外购买洪水保险(Flood Insurance),美国洪水保险平均费用约\$700/年。很多人买房的时候也会注意上FEMA Flood Map Service Center查清楚,确保自己家不在高危地段。

除了意外导致的房屋损坏外,家里各种电器、水管什么的总会有老化损耗的问题。

租住公寓的时候,家里出问题通常打个电话找房东解决就行了;然而做屋主的时候,所有的问题都要自己来处理。

Home Warranty(房屋保修)保的就是这类不属于意外的损坏问题,通常家里的水电系统、暖通空调、甚至大件家电出了问题不工作了都会负责报修,屋主每次叫人来维修只需要付一个固定的call service fee就行了(比自付专业维修人员按时计费要便宜)。这对于很多新手屋主小白来说,是个不错的保障。

房屋保修费用约为\$350~\$600/年(call service fee通常在\$50~\$100/次),很多时候卖家为了吸引买家买房子也会主动支付头一年的房屋保修费用。

房屋保修也是有指定范围的,所以要看清楚合约细节,了解到哪些问题能报销哪些不能。另外这种保修其实是承包给指定的第三方服务,有时候如果承包人的技术不过关,过段时间就得重修一次重新给钱也很烦。

为什么美国人DIY动手能力那么强?因为请人维修太贵了啊!有兴趣了解如何DIY自己动手解决常见家居问题的小伙伴们,请戳某Rain做的另一份功课↓
(未完待续、下期同版)

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

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

5-141

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

5-126

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

5-003

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

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

▲ 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

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

Roy Chung
NMLS#: 659203

SUNTRUST

5-009