

关于过户费用的培训

Linda Laramy, 客户服务总监 (Director of Client Services)

Cheryl Pfaffenberger, SIRVA Mortgage 客户服务总监 (Director of Client Services)

您和您的员工应了解的结账成本？

如果员工对过户费用有清晰的理解，包括什么是过户费用以及应对每项过户费用有何预期，就能从中获益。作为整体人才派遣流程的一部分，公司人才派遣专业人员可以了解这些成本、承担部分成本，并与经验丰富的抵押贷款提供商的可提供端到端专业知识的团队合作，从而为员工提供帮助。在房屋融资方面，有很多信息需要了解，但是通过与有经验的抵押贷款提供商合作，员工就能在更少的压力下完成购房，并更有信心获取最符合其需求且最具经济利益的最佳贷款。公司可因此受益，因为员工能够更加专注于自己的全新职责；员工也会更加满意，因为他们能获得更加积极的派遣体验。

过户费用经常让员工感到困惑；以下是一些术语和关键概念，有助于雇主在向美国或在美国境内派遣员工时，为被派遣人员和被调派人员提供支持。

过户费用：是什么？

过户费用是指除了必要的首付款费用外，与购房或再贷款相关的所有交易费用。这些费用通常占购房价格的 2-5%，各州的情况不尽相同，但始终在交易结束时支付。

消费者金融保护局要求所有贷款机构在买方提出申请后的三天内，向买方提供一份贷款费用估算表 (LE)，其中包含这些成本的概要。除了提供这些有价值的信息外，LE 还可让买方在选择抵押贷款时比较贷款机构的报价。下面，我们一起探讨部分标准美国过户费用。

贷款成本

在与过户相关的所有费用中，贷款费用是最具可变性的费用，它代表着贷款机构处理和发放贷款产生的所有费用。在比较潜在贷款机构的总成本时，必须考虑每个估算表中包含的所有贷款成本，以保证比较的准确性。

启动费

贷款估算 (LE) 的“启动费”部分列出了贷款机构收取的与获取贷款相关的费用。启动费包含以下费用：

- 申请：贷款机构处理申请的费用
- 承保：承保贷款以及决定是否批准贷款的费用
- 点数：直接向贷款机构支付的、用以换取较低利率的贷款金额百分比（点数为可选项）
- 贷款处理：处理与抵押贷款申请相关的文件的费用
- 贷款发放费：直接向贷款机构支付的贷款金额的百分比（严格来说，这是贷款机构的收入，不能用于降低利率。此费用可能包含其他费用，如申请费和承保费，因此，买方应询问此费用中包括哪些项目，以避免重复收费。）

启动费

贷款估算 (LE) 的“启动费”部分列出了贷款机构收取的与获取贷款相关的费用。启动费包含以下费用：

- 申请：贷款机构处理申请的费用
- 承保：承保贷款以及决定是否批准贷款的费用

- **点数：**直接向贷款机构支付的、用以换取较低利率的贷款金额百分比（点数为可选项）
- **贷款处理：**处理与抵押贷款申请相关的文件的费用
- **贷款发放费：**直接向贷款机构支付的贷款金额的百分比（严格来说，这是贷款机构的收入，不能用于降低利率。此费用可能包含其他费用，如申请费和承保费，因此，买方应询问此费用中包括哪些项目，以避免重复收费。）

您无法比价的服务

由第三方收取，并通过贷款机构转嫁于您的费用；对于各贷款机构，在贷款费用估算表 (LE) 上列出的部分收费可能类似。对于以下服务，您无法进行比价：

- **洪水证明：**确定房产是否位于洪水区的费用
- **评估：**向注册评估师支付的确定房屋价值和提供评估报告的费用
- **税务服务费：**确保抵押者按时缴纳财产税的费用
- **信用报告：**第三方收取的向贷款机构提供信用报告的费用

您可以比价的服务

尽管有很多服务是购房者无法比价的，但也有一些服务可以比价。例如，员工或雇主可能没有机会比较评估提供商提供的价格，但他们可以开展研究，以找到最优惠的产权服务费用。如果买方在卖方有权选择产权公司、托管公司或律师的州购房，则买方有义务使用卖方选择的公司，并要求提供其费用清单。

产权公司费用

出于披露目的，贷款费用估算表 (LE) 上列出的产权公司费用通常来自贷款机构的首选产权公司，但买方没有义务使用该首选公司。如果使用贷款机构的首选产权公司，则产权公司费用在

过户时的变更不得超过 10%。因此，通常不应将产权公司的成本用于贷款机构之间的比较选择。

产权公司费用可能包括：

- **过户费/交易费：**向产权公司、托管公司或律师支付的处理过户的费用
- **律师费：**在当地法律或习俗要求的州，向代表买方和/或贷款机构的律师支付的费用
- **产权搜索费：**向产权公司支付的查阅相关房产的公共记录的费用（以确保没有潜在的所有权纠纷；未解除的房产留置权/索赔；或者记录遗失、不完整或有缺陷）
- **产权保险费：**保护贷款机构（必需）和所有者（可选）避免因产权缺陷而造成损失的保单
- **文件准备费：**向产权公司、托管公司或律师支付的准备法律文件的费用
- **公证费：**向公证员支付的相关法律文件公证的费用
- **杂费**

其他费用

除贷款费用外，购房还涉及其他费用，包括记录费和预付费，例如房产税和房主保险。

税费和其他政府费用：

购房时需支付各种政府费用。例如，当地县将文件记录为公共记录而收取的费用。记录费用和转让税因地点而异，数额由当地市/县/州决定并向其支付。

预付项目：

这些是贷款机构要求提前支付的项目。包括房主保险、抵押贷款利息、财产税、抵押贷款保险，以及创建托管账户所需的资金（如适用）。

房主保险费：

要完成贷款，买方需要首先获取房主的保险单。贷款机构需要在收到申请时预估该保险的费用，因为借款方需要选择房主的保险，这将决定借款方将承担的保险费。买方必须凭发票获取保险承诺书，并在获取贷款时支付保险费用，如果无需在获取贷款时支付该费用，则买方也可以凭已付收据获取保险证明。通常需要全年保险。

抵押贷款保险费：

在某些情况下，可能需要提前支付抵押贷款保险费用才能获取贷款。某些特定的贷款情况需要买方支付该款项，您应与抵押贷款提供商讨论确定。

预付利息：

贷款机构始终将收取买方从获取贷款之日起至当月底的利息。例如，如果买方将在11月15日获取其贷款，而第一笔抵押贷款金额将于1月1日支付，则贷款机构将收取16天的利息，而买方需要在12月1日前支付利息。12月份的利息将与买方1月份的金额一并收取。

房产税：

如需在获取贷款时缴纳税款，则产权公司将要求在完成交易前缴纳税款。房产税将根据房屋成交日期，由买卖双方进行分摊。

成交时的初始托管费用：

如需在支付抵押贷款金额时支付税费和保险费，那么贷款机构必须收取足够的每月准备金，从而确保在应缴费时买方的托管账户中有足够的资金支付房地产税和保险费。贷款机构显示这些准备金的方式可能各不相同。各贷款机构之间的准备金应该不会存在显著差异。然而，如果发现潜在贷款机构之间存在显著差异，员工和雇主应要求解释这些数字是如何计算的。

其他成本：

买方“贷款费用估算表”中的“其他”部分可能会列出可选费用，如业主的产权保险费、检验费或律师费。其中还可能包括诸如房主协会 (HOA) 费或房屋保修费之类的项目。

最终，过户费用会因申请的贷款类型、购买的房产类型及其使用情况、个人的信用等级和当地规范而有所不同。这些成本的责任方也有所不同，其中部分费用由买方支付，部分费用由卖方支付。如果客户的政策中包含购房福利，则其被派遣人员在目的地购买住房时，公司通常会承担常规性和惯例的非经常性过户费用。需要注意的是，这些报销款项被视为员工的收入，需要纳税。预付款项（例如税费和保险）不在报销范围内。建议客户咨询知识渊博的抵押贷款提供商，以获取相关见解和指导，从而最大程度地减少困惑，同时尽可能提升买方在获取抵押贷款和购买新房方面的体验。

披露

贷款机构除了需要在买方提出申请后三天内提供贷款费用估算表 (LE) 外，还必须至少在发放贷款前三天提供一份核定贷款费用明细表 (CD)，披露实际发生的最终过户费用。这使得买方可以比较两个估算值，注意任何变化，并为完成交易做好准备。与 LE 相比，任何 CD 上的费用提升均有上限；一些费用最多可提升 10%，而一些费用根本无法提升。

帮助被派遣员工完成过户流程

对于员工而言，派遣是一个辛苦的过程。如果该过程包含在新目的地购买新房，则雇主应注意上述信息，从而为员工提供潜在帮助，并指导他们顺利完成派遣。确保员工拥有积极的派遣体验，并在交易完成后尽可能保持财务稳健，对于员工和公司而言都有诸多好处。提供积极的派遣体验不仅可以确保员工以良好的面貌迎接其新职责，还能支持公司提升员工保留率，允许员工更专注于自己的工作，同时巩固强大的员工派遣品牌。

25 年多来，SIRVA Mortgage 一致专注于人才派遣抵押贷款工作，具有丰富的专业知识。我们了解房屋融资在人才派遣流程中扮演的重要角色。请[访问我们的抵押贷款网站](#)了解更多信息，或者发送电子邮件至 concierge@sirva.com 与我们联系。

作者：

Linda Laramy | Director Client Services, SIRVA Mortgage

Cheryl Pfaffenberger | Director Client Services, SIRVA Mortgage

Lisa Marie DeSanto | Manager, Content Marketing

通知和免责声明：

本博文针对从公开来源和信息中收集的抵押贷款过户费用进行了一般概述。其并非为特定的抵押贷款情况提供的建议或指示。仅持牌贷款发放人或律师可以提供有关特定情况或抵押贷款申请的咨询意见和信息。此博文并非贷款要约。抵押贷款的审批以个人信用资格为基础。

有关更多信息，请参阅 [SIRVA 的博客免责声明](#)。