房贷Closing Cost完全指南：四大类费用详解（2026）

2026年4月12日 房贷审核交割费用

房贷审核交割费用：

贷款金额的2%–5%

以$500,000的贷款为例，这意味着$10,000–$25,000——了解每项费用可以为您节省数千美元。

对于首次购房者，房贷审核交割费用 (Closing Cost) 往往是最大的意外支出。搞清楚您到底在为什么付钱，才能在过户桌上做到心中有数。本指南将逐一拆解每项费用，附上2026年真实费用区间，以及加州、弗吉尼亚州、佛罗里达州和乔治亚州的政府税费详情。

房贷审核交割费用四大类概览

$

Origination Fee（利率点数）
0~2%+贷款额
支付给贷款经纪或房贷公司的利率费用

AU

房贷公司手续费
$1,800 - $2,500
包括审核费、房屋估价费等

AU

产权交割及保险费
$1,000 - $5,000
第三方过户公司费用及产权保险

政府税费
$100 - $2,750+
文件登记费+各州抵押贷款税

第一类 - Origination Fee（利率点数/手续费）

0~2%+贷款额

Origination Fee（也称Discount Point，即利率点数）是支付给您的贷款经纪或房贷公司的前期费用。一个点（1 Point）等于贷款额的1%。这项费用与您选择的利率直接挂钩：支付利率点数可以换取更低的利率，而选择较高利率则可能获得贷款方的信用（Lender Credit）来抵扣其他费用。

零点数房贷（0-Point Loan）意味着不收取Origination Fee——贷款方通过利率来获得收益。对大多数借款人来说，零点数贷款是标准选项。如果您计划长期持有房产，付点数换低利率可能更划算。

> 贴士：请让您的贷款专员出具零点数与一个点数方案的对比，并计算回本周期（Break-even Timeline）。

第二类 - 房贷公司手续费（Lender's Charges）

$1,800 - $2,500

这一类费用由房贷公司直接收取，用于处理、审核和完成您的贷款。与利率挂钩的Origination Fee不同，这些是运营性费用。

Fee	Amount	Details
贷款审核费（Underwriting Fee）	$1,300 - $1,500	房贷公司审查您的贷款申请文件、核实收入和资产、做出信贷决策的费用。通常是贷款方费用中最大的一项。
房屋估价费（Appraisal Fee）	$500 - $900+	自住房：$500-$600 | 投资房：$750-$900（含1007表+216表）| 加急费：+$150-$200
地税核实费（Tax Service Fee）	$80-$100+ / 有时并入审核费	核实房产是否存在拖欠地税。部分房贷公司将其计入审核费中。

Fee	Amount	Details
洪泛区确认费（Flood Certification）	约$8-$15+ / 有时并入审核费	确认房产是否位于FEMA划定的洪泛区内。联邦贷款项目均强制要求。

专业建议：申请贷款后3个工作日内，贷款方须提供贷款估算（Loan Estimate）。建议对比至少3家贷款机构，重点比较A栏（Origination Charges）和B栏费用差异。

第三类 - 产权交割及产权保险费（Escrow & Title Charges）

购房：$3,000-$5,000+ | 重新贷款：$1,500-$2,000+

在美国，房地产过户由中立的第三方——产权交割托管公司（Escrow Company）来完成。这类公司须持有经州政府严格审批的专业执照，负责保管所有资金及合同文件，待所有条件满足后才会完成资金和产权的交割。

产权保险（Title Insurance）用于防范隐藏的产权缺陷——包括未披露的留置权、伪造契据、前任房主欠缴的税款、边界纠纷等。产权保险分为两种：

- 业主产权保险（Owner's Title Policy）- 保护买方；在许多市场通常由卖方支付；只要您持有房产，保险永久有效
- 贷款方产权保险（Lender's Title Policy）- 保护房贷公司；有房贷必须购买；由借款人支付；贷款还清后失效

您有权自主选择产权保险公司

根据美国法律，买方有权自行选择为贷款方（Lender's Policy）购买产权保险的保险公司。不要不加比较就接受过户托管公司推荐的默认保险公司。

警惕杂费陷阱：部分过户托管公司会收取所谓的电子文件费（E-Doc Fee，$75起），仅仅是将电子版贷款文件打印出来供客户签字。如条件允许，尽量争取自主选择过户公司的权利。

第四类 - 政府税收及登记费用（Government Charges）

$100 - $2,750+（因州而异，差距显著）

政府费用是不可议价的——无论您选择哪家贷款公司或过户公司，这些费用完全相同。主要包括县政府的文件登记费，以及部分州额外征收的抵押贷款税。

文件登记费（Recording Fee）- 适用于所有州

签字公证后，您的抵押贷款文件须在所在县政府登记备案，方具法律效力。大多数县按文件总页数收取费用，通常为$100-$150。

州	税费类型	税率	$30万贷款	$50万贷款	备注
加利福尼亚州	仅收登记费	约$100-$150固定	约$125	约$150	重新贷款无产权转让税
弗吉尼亚州	受让人税（Grantee Tax）	贷款额的0.333%	约$999	约$1,665	适用于购房及重新贷款
佛罗里达州	借据印花税	$0.35/每$100	$1,050	$1,750	购房及重新贷款均适用
佛罗里达州	无形资产税	$2/每$1,000	$600	$1,000	购房及重新贷款均适用
佛罗里达州合计	两项税费合计	-	约$1,650	约$2,750	另加登记费
乔治亚州	无形资产登记税	$3/每$1,000（0.3%）	$900	$1,500	在县书记官处缴纳

佛罗里达州抵押贷款税详解

佛罗里达州对抵押贷款征收两项独立税费：借据印花税按每$100收取$0.35（$50万贷款为$1,750），无形资产税按2‰计算（$50万贷款为$1,000）。两项税费均适用于购房和重新贷款。合计约$2,750（另加登记费）。

*本文仅供参考，不构成法律、财务或税务建议。请联系Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300了解您的具体贷款详情。

乔治亚州无形资产登记税详解

乔治亚州对抵押贷款收取无形资产登记税，税率为每$500收取$1.50，折算即每$1,000收取$3（税率0.3%）。以$50万贷款为例，应缴$1,500。

常见问题解答

Q: 每家贷款公司的房贷审核交割费用都一样吗?

不一样。第一类（Origination Fee）和第二类（房贷公司费）因贷款机构而异——这是您通过比价最能节省的部分。第四类（政府费用）由法律规定，无论选哪家贷款公司都完全相同。

Q: 房贷审核交割费用可以并入贷款吗?

有时可以。在重新贷款中，部分房贷公司提供零费用重新贷款方案，将费用计入贷款余额或通过较高利率覆盖。将费用并入贷款会增加贷款余额和月供。

Q: 房贷审核交割费用由买方还是卖方支付?

通常情况下，买方支付第一至四类的全部费用。在很多市场，卖方通常支付业主产权保险（Owner's Title Policy）。在买方市场中，卖方也可能提供费用补贴。

Q: 购房与重新贷款的房贷审核交割费用有何不同?

购房需要同时购买业主产权保险和贷款方产权保险，第三类费用因此较高（$3,000-$5,000）。重新贷款由于您已拥有房产，只需购买新的贷款方产权保险（$1,000-$2,000）。

Q: 房贷审核交割费用可以抵税吗?

购房时支付的Origination Points若符合IRS标准，通常可在当年全额抵扣。重新贷款时支付的点数通常须在贷款有效期内分摊抵扣。请咨询专业税务顾问。

快速总结

第一类 - Origination Fee	$0至贷款额1%以上。零点数贷款为标准；支付点数可换取更低利率。
第二类 - 房贷公司手续费	$1,800-$2,500。包括审核费、估价费和服务费。通过贷款估算（LE）比较多家机构。
第三类 - 产权交割及保险费	$1,000-$5,000。第三方交割费+产权保险。您有权自主选择产权保险公司。
第四类 - 政府税费	$100-$2,750+。登记费+各州税费。FL和GA的抵押贷款税较高，请提前预算。
总计典型区间	贷款额的2%-5%。以$50万贷款为例：$10,000-$25,000（卖方/贷款方补贴前）。

*本文仅供参考，不构成法律、财务或税务建议。请联系Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300了解您的具体贷款详情。