

專辦地產生意買賣:

Real Estate / Business Law

- ☑ 住宅 / 辦公樓
- ☑ CONDO, CO-OP
- ☑ 商舖租賃生意買賣
- ☑ 地契改名公司成立
- ☑ CONDO, CO-OP, HOA 法律顧問
- ☑ 移民服務

布魯崙 八大道 19大道 華美律師樓

Huang & Associates, P.C.

★ Zhen Huang ★
黃真律師

(國粵滬英溫州寧波話)

★ Alfred D. Cooper, Sr. 律師 ★
(前法官, 專精房東房客糾紛)

5805 8th Ave (夾58街)
Brooklyn, NY 11220
T: 718.435.6661

1870 86th St. (夾19大道)
Brooklyn, NY 11214
T: 718.874.9466

Fax: 347.365.4914
Email: fax@huameilaw.com



凡持本廣告購買房屋，
可享 100 元
律師費優惠

詳情請諮詢本律師樓。(718)435-6661
或電郵 fax@huameilaw.com

房屋買賣的過戶費用

法律專欄

(八)

有一個問題客戶通常會問：除了房屋買賣的價錢之外，我還需要準備多少錢來支付其他費用？
本期分賣方和買方來列舉一些通常會發生的費用。

賣方：

以房屋價格為70萬為例。

1. 房屋交易稅 (transfer tax)
 - a) 紐約州房屋交易稅：1%買賣價格，即為7,000.00
 - b) 紐約市房屋交易稅：該類分為50萬以上和50萬以下。1.425%，即為9,975.00
2. 如果賣方的貸款還沒有還清，那麼買賣房屋價款裡的一部分是要來付清貸款，需要支付一個付清貸款書的登記費和地稅登記RPTT，一般為275元。
3. 房屋過戶的時候會有產權公司的產權過戶員來辦理所有的手續，一般會收取賣方手續費150至200元的手續費，視工作量大小而定。
4. 另外，還有支付地產經紀的經紀費。
所以，70萬的房子，過戶手續費約為：17,250.00 另加地產經紀費。

買方：

1. 產權調查：一般為350元左右，另加破產/名字調查等200至400元。
2. 產權保險：70萬的房子，貸款50萬。產權保險大約為3700.00。
3. 貸款稅：2.175% 銀行會支付0.25%，所以買方支付1.925%。
4. 房契登記費：200；
5. 貸款登記費：225；
6. 房屋測量圖紙費用(survey): 600-650元。
7. 房屋驗屋費：300至500元；
8. 房屋保險費：一般為600至1000元左右；
9. 銀行貸款手續費：通常包括估價費(appraisal)，申請費(application)，手續費 (processing/underwriting fee)，銀行律師過戶費。
10. 銀行會從貸款額中扣除手續費，所以，很多客戶以為自己支付20%的首款，向銀行貸款80%，但是為何過戶的時候會多付很多費用。以70萬的房子為例，其實銀行貸款會收取大約3500左右，另外加上貸款稅產權保險調查費等，加起來會有1萬多。
11. 暫時扣除的費用：產權公司有時會收繳3個月的地稅以確保地稅付清，銀行會暫時扣除3-4個月地稅，3個月房屋保險。

所以一個70萬買賣價格的房子，貸款為50萬的話，買方的過戶費用會在1萬6至1萬7左右。

華美律師樓7天營業

為本律師樓客戶提供免費地保公證/銀行商業開戶等附加服務
周一至五10點至6點 周日10點至4點 周六預約 (電話：718.435.6661)