

## 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
- ☑ For Builders: 新建改建房屋減稅申請

## 布魯崙 八大道 華美律師樓


**Huang & Associates, P.C.**


★ Zhen Huang ★  
 黃真律師  
 (粵國滬英溫州寧波話)

★ Andrew Black, Esq. of Counsel ★

房東 房客 出庭 (\$1,500起)

## Brooklyn Office

5805 8th Ave (夾58街)

Brooklyn, NY 11220

Tel: 718.435.6661

Fax: 347.365.4914

Email: fax@huameilaw.com

# 歡迎致電查詢: (718)435-6661

## 如何談判房屋的買賣價格?

## 法律專欄

(卅五)

介紹法律知識“僅供參考, 不構成任何法律意見”

很多首次買房的客戶通常會依賴地產經紀來談判房屋的買賣價格。如果你知道以下的一些基本知識, 或許你也可以很有效的跟房東殺價, 或許會讓你的地產經紀嚇一跳呢。

1. 房屋檢驗 (House Inspection) . 除非你是對房屋的結構有很深入的了解, 或者你準備拆除重建, 不然的話, 最好要做房屋檢驗. 房屋檢驗一般幾百元, 有執照的檢驗師會跟你一起去你滿意的房屋進行檢驗. 一般驗屋報告會告訴買家屋頂是否漏水, 木測是否有白蟻, 房屋的結構等等. 房屋是否含有石棉和含鉛的油漆需要另行專業的檢驗. 有的時候屋頂檢驗也需要另行專業的驗房師. 如果有問題的話, 可以詢問驗房師修理的花費. 可以就該花費與房東協商是否可以降低房價. 不過, 需要注意的事, 很多房東不願意修理任何部位, 或者房東不在紐約, 或者是一個遺產. 買方還是要看大局, 這個房子是否值得投資, 但不要為了一些小的費用太多計較, 導致失去購買的機會.
2. 違例(Violations and Complains). 紐約市的網站會公開房屋的違例紀錄. 違例有以下幾種.
  - (a) 環境局 (Environment Control Board, 簡稱“ECB”)
  - (b) 房屋局 (Department of Building, 簡稱“DOB”)
 (a) 和 (b) 類的違例記錄都可以在以下網站找到.  
[http://www.nyc.gov/html/dob/html/violations/ecb\\_violation.shtml](http://www.nyc.gov/html/dob/html/violations/ecb_violation.shtml)
  - (c) 房屋管制發展局 (Department of Housing Preservation and Development, 簡稱“DHPD”). 違例記錄可以在 <http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/home.shtml> 找到. 通常適用於3家庭或以上的房屋. 找到違例記錄以後, 就可以知道大致需要花多少錢去更正違例, 從而可以跟房東談判價格.
3. 房屋改建. [Http://www.nyc.gov/html/dob/html/violations/ecb\\_violation.shtml](http://www.nyc.gov/html/dob/html/violations/ecb_violation.shtml) 同時提供房屋改建裝修的紀錄. 如果你發現該房產只有改建的申請, 卻沒有最後通過房屋管理局檢驗的紀錄(稱為“sign off”), 那麼, 該改建很可能是違法的.
4. 還有其他,例如: 地下室有廚房設備就是不合法的, 車庫改裝成住家等等. 雖然沒有違例的紀錄, 但是如果一旦有人彙報, 就是很嚴重的違例.

下期會針對Condo介紹一些價格談判的技巧.

### 華美律師樓6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  
 週一至五10點至6點 周日11點至4點 周六預約 (電話: 718.435.6661)