

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

(國粵滬英溫州寧波話)

★ Andrew Black, Esq. of Counsel ★

房東 房客 出庭 (\$1,500起)

Brookly 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

買房中如何保護自己

法律專欄

(卅三)

介紹法律知識 “僅供參考, 不構成任何法律意見”

恭喜您! 如果您有打算買房子的想法, 在美國安居樂業, 擁有自己的房產通常是新移民人生中的重大里程碑。雖然整個手續是漫長而瑣碎(從你簽署合約起一般需要2個月的時間過戶), 只要注意保護自己, 相信專業人士的服務, 配合各方面的工作, 相信您買房一定買得開心又放心。

通常的步驟是先看房子。有了滿意的房子後就是跟地產經紀講價。地產經紀通常是代表賣方的, 但是他們也應該公平對待買方。地產經紀的資格, 你可以上網查詢: <https://appsex7.dos.state.ny.us/nydos/selSearchType.do> 如果你對地產經紀的行為有問題的話, 可以向政府報告: <http://www.dos.state.ny.us/lcns/lcnscf.html> 在這個網站可以得到申訴的表格。電話: 212.417.5790。

價錢定下來之後, 就需要找律師。如何選擇一個好的律師, 首先, 他/她必須是有本州的執業執照, 可以去網站: <http://www.nycourts.gov/attorneys/> 這是紐約州的法院的統一網站。可以打入律師的名字, 就知道該律師是否合法執業。通常選擇律師的時候問一下費用, 是否收取其他費用例如差旅費。如果地產經紀有介紹律師, 並不表示你必須選擇那個律師。通常律師收取的費用應該包括審閱合約, 合約修改, 審閱產權報告, 以及最終去銀行過戶。

目前, 紐約州很多銀行貸款的政策都收緊。買方最好在簽署合約之前找到貸款經紀或銀行諮詢一下。但是如果只是普通的諮詢, 一般貸款員都會要求你有一份合約。貸款員每天都收到很多諮詢電話, 不可能每一個都做出精確的回答說可不可以貸得到款。比較合理的是拿到合約以後, 雙方都同意條款的話, 就可以向貸款經紀諮詢貸款的可能性。這裡要先清楚兩個文件: 預先批准(Pre-Approval)和貸款批准(Loan Commitment Letter)是不同的。預先批准是貸款員查詢一下信用, 就可以給出預先批准。但是貸款批准就不同, 銀行會需要一份已經簽署的合約, 通常會需要做完評估報告以後才會發出。只有拿到貸款批准, 銀行能否批准才有更大把握。我們上幾期也有提到過, 貸款批准和放款(Funding)又不一樣。如果銀行倒閉或者買方的工作情況發生變更例如被解雇, 即使有貸款批准, 銀行都可以不放款。

貸款中, 另外一個需要注意的是銀行收取的手續費。通常貸款員需要給一份過戶手續費預估(Good Faith Estimation)。您就可以知道辦理該貸款需要另行準備的費用。如果在過戶的時候有大的出入, 您可以要求貸款員解釋。或者彙報給經理。彙報貸款經紀人員的不良行為可以撥打電話: 1-877-BANK-NYS。

總之, 在買賣過程中, 既要小心, 也要放心。總體來說, 整個地產行業的從業人士都是為客人誠心服務的。如果有不滿, 請向該公司的經理反映, 爭取妥協解決。如果問題嚴重, 那麼就要考慮政府的介入了。

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)