

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)

Brooklyn Office

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

(新豐海鮮城樓上)

Tel: **718.435.6661**

Fax: **347.365.4914**

Email: fax@huameilaw.com

歡迎致電查詢: (718)435-6661

華美律師樓6天營業: 周一至周五10點至6點, 周日11點至4點

法律專欄

(五十三)

介紹法律知識 “僅供參考, 不構成任何法律意見”

買房的重要環節 (一)

買房子會有幾個重要的環節, 把握這幾個環節, 你可以少走很多彎路, 避免支付昂貴的費用。

1. 驗屋: 盡管現在大多數買房者在買房前會聘請驗房師, 其中有幾點需要明白:
 - a. 驗房師必須有執照. 有的工程師也做驗房.
 - b. 如果有任何問題, 請在驗房的時候提出. 很多時候, 當律師跟客戶審閱合同的時候, 問到驗房時有無發現問題, 有些客戶懵懵懂懂, 說全部問題都在驗房報告裡了. 但是, 如果有問題, 那麼需要多少修理呢? 嚴不嚴重? 有的時候當場問清楚比較好. 最好也帶一個相機. 因為驗房師不一定會拍下所有的照片, 例如臥室天花板有無漏水. 曾經有一個案件, 過戶的時候買家聲稱驗房的時候天花板沒有漏水, 直到過戶前檢查的時候漏水. 賣家聲稱本來就有水漬. 幸好買家在驗房的時候自己拍了照片, 看到本來天花板的另一個地方有水漬, 但是現在有了新的水漬. 這樣, 賣家才同意減了一點錢.
 - c. 普通的驗房報告不包括含鉛的油漆檢驗, 白蟻檢驗只是目測. 驗房報告上通常會寫明, 沒有目測到白蟻的蛀蝕, 或者目測到白蟻的活動, 又或者是目測到有過白蟻蛀蝕的痕跡. 通常的白蟻治理的費用為1千元以下, 包括一年的質量擔保. 如果白蟻檢驗報告上注明有白蟻蛀蝕, 那麼通常屋主有義務治理.
2. 申請貸款:
 - a. 請不要輕易查詢您的信用, 每次查詢都會顯示在您的信用報告上, 也可能影響您的信用分數.
 - b. 目前絕大多數銀行都要查收入和保稅. 即使不查收入的銀行, 也需要2個月或以上的銀行月結單, 需要現實有足夠的存款. 所以, 如果有買房的打算, 請提前幾個月做好準備. 以免不夠時間提供銀行所需的資料. 通常買方有45天時間取得銀行貸款批准(Commitment Letter), 但是如果因為買方自己的原因或者銀行的原因不能在45天之內取得貸款批准, 通常需要要求延期2個星期. 因為屋主有可能拒絕延期, 如果有另一個買方等在那裡想要買房. 從屋主的角度出發, 如果買房無法按時拿到貸款, 就需要提出解除合同, 或者冒險不提出解除合同(那麼買方就必須過戶無論有否得到銀行貸款).
 - c. 問清費用: 今年4月後銀行必須在貸款申請的時候書面告知買房者過戶的費用. 該費用不可以在過戶的時候有太多的變化. 如果有大的變化, 需要重新告知客戶, 不然銀行需要支付多出來的那些費用. 該文件叫做Good Faith Estimate. 請向貸款員問清楚每一行的費用, 這樣, 您會明確知道需要在貸款這部分準備多少額外的費用.

(待續)

*****本律師樓專業從事房地產法律服務, 歡迎免費諮詢*****

特別申明: 警惕! 本律師樓從未授權給任何個人或組織辦理任何法律或貸款手續, 除了718.435.6661之外沒有任何其他公開電話.

最新消息: 本律師樓與華策會布魯崙分會一起舉辦每月免費社區法律諮詢: 周日11月14日分行8大道4101號4樓10點至2點.

預約電話: 華策會布魯崙分會(718)492-0409