

## 專辦地產生意買賣

Real East / 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 華美律師樓

### Huang & Associates P.C.

#### Zhen Huang 黃真律師

通國, 粵, 滬, 英, 溫州, 寧波話

#### Andrew Black, Esq. of Counsel

專精房東房客糾紛(\$1,500起)

## 新豐海鮮城樓上

5805 8th Ave (夾58街)

Brooklyn, NY 11220

Tel: 718.435.6661

Fax: 347.365.4914

Email: fax@huameilaw.com

## 購買房屋的幾個重要時間段 (二)

上一期給大家介紹購房的幾個重要的時間段，以及在該時間段應該做的事項。本期繼續跟大家討論。

### 簽署合同之後：

**b. Final Walk-through 最後檢驗：**通常定下過戶時間以後，買家提前一兩天需要再去房子檢查一下，看一看房子裡的房客是否搬走，垃圾是否清掉，屋主原來答應的修理是否作好，又或者有沒有其他的東西弄壞了。其中有一個問題就是如果不是合同裡寫明的，就算在最後驗屋的時候發現也沒有辦法追究。比如，兩家庭的房子，到底是留一個還是兩個冰箱？有的時候冰箱是房客的，房客搬走的時候就拿走了，但是買家去看房的時候房客還在，是兩個冰箱，在過戶的時候就吵著要兩個冰箱。所以這一點，作為律師我們一般會在簽合同的時候就提醒客戶弄明白。

**c. Punch list 修理清單：**這一點在Condo 買賣中比較常見。通常去公開展覽open house的時候，新的公寓總還有點地方沒有弄妥當，所以需要買方列出一張清單，記錄所有需要完成的工作，例如：牆壁有裂縫，地板需要清潔，門把手要換等等。這樣附在合同裡，等到過戶前再去檢查業主是否有完成所有的修理。

**d. 準備銀行月結單。**現在一些銀行貸

款需要的文件除了稅單，工作證明，還需要提供3個月的月結單，月結單必須體現貸款人銀行裡有一定的存款。所以，買房子之前就要開始準備很多資料，如果不能提供顯示存款的月結單，到時候就可能延遲過戶的時間。

**3. 過戶後：**有的時候過戶時並不能拿到鑰匙，因為屋主或者是房客還沒有搬走，可能要過一段時間才可以搬走。一般屋主會需要押一點錢在屋主律師那裡，等到買方確定搬走以後才可以給屋主。所以，到了約定搬走的時間，買方不單要去拿鑰匙，還要仔細檢查一遍房子是否有弄壞或者賣方或房客有沒有拿走家電。如果的確還有很多垃圾或傢具沒有拿走，需要拍照留證。並且及時通知自己的律師，才可以要求對方律師扣住錢不可以給屋主。因為如果不接到買家的書面通知，通常屋主律師過了交房期3天就把錢給屋主了。

當然買房子總是會遇到這樣那樣的問題，所以就更需要各方面一起配合。作為買方或者賣方，能夠知道多一點房屋買賣的知識，在整個過程中，也可以做到不慌不忙有條不紊。

\*\*\*\*\* 本律師樓專業從事房地產法律服務 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 歡迎免費諮詢\*\*\*\*\*

## 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

周一至五10點至6點 周日10點至4點 周六預約 TEL: 718.435.6661