

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. ★

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

房屋買賣過戶

法律專欄

(廿七)

介紹法律知識“僅供參考,不構成任何法律意見”

本期主要介紹過戶前幾天,過戶時以及過戶之後需要注意的事項。

過戶前一周或幾天:

1. 請再次去房屋進行檢查. 如果屋主答應搬空, 那麼你要檢查是否留下垃圾, 有沒有東西損壞. 原先答應修理的事項有沒有修理. 如果有任何問題, 請告知你的律師.
2. 請按照你的律師的要求購買銀行本票. 通常要求你購買的數額同你預估的會不同. 這是因為你的律師幫你算入所有過戶的費用再加上你買房子扣除定金之外的數目. 例如, 房子賣70萬, 你自己付20%, 就是14萬. 銀行借錢80%, 就是56萬. 但是不要忘記還有銀行貸款手續費, 貸款稅, 律師費, 產權保險費及調查費等等, 需要在加多2萬元左右. 如果是新建房產或Condo, 需要加上地產交易稅(約為1.4%x買賣價格), 賣方律師費(950-1,500)以及減稅費用(1,500-3,500).
3. 請買房屋保險. 如果是Condo 或者Coop, 由於保險是整個大樓的, 所以對於房間裡的財物是不投保的. 如有需要可以自行購買. 價格通常不貴. 一年的保費為幾百元.

過戶時:

總算, 為期2-3個月的買賣終於過戶了. 如果是第一次買房, 你一定既緊張又興奮. 過戶當天, 請記得帶個人身份證: 例如車牌, 護照或者綠卡, 還須帶個人支票簿, 並請準時到指定的地點過戶.

過戶時記得要拿到的幾個重要的文件:

1. 房契複印件(原件登記後會直接寄給買方或者你的律師樓); 如果丟失沒有關係, 政府那裡有登記, 可以隨時在網上查到下載(史丹頓島房產例外).
2. 產權保險單(非常重要的文件. 日後你要賣房子很可能會用到. 要和你的壽險車險房屋保險單放在一起);
3. 過戶清單(由你的律師樓給你);
4. 銀行過戶文件(銀行給你);
5. 測量圖(survey) 原件或複印件(加建或修建可能會用到);

過戶后:

1. 水費地稅更改登記: 這包括在過戶的手續中, 新房主無需作任何處理;
2. 電, 煤氣, 電話更改登記, 需要新房主自己打電話去更改;
3. 記得更改信件郵寄地址. 可以去你當地的郵局辦理更改地址手續.
4. 1-2個月后可以看一下房契有沒有登記.

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10點至4點 周六預約(電話: 718.435.6661)