

Too Good to be True!!! 你知道嗎？

6%

符合條件的第一次購房者在紐約市購房可以獲得高達6%購房款的貸款，並且一定時限後該貸款無需償還。簡直難以想象!!!花旗銀行與華美律師樓每月定期在811 58街華夏聯誼會內提供專業講座。留座請電：718.435.6661 or service@huameilaw.com

買房步驟：

1. 整個過程從簽署合同開始到過戶大概需要2-3個月時間。
2. 可以在買房之前先找律師，地產經紀，貸款經紀諮詢，做前期準備。
3. 找到滿意的房子：簽署買賣意向書 (Binder)。參見/索取<<你知道買房前的準備工作嗎？>>
4. 安排驗房。請尋找有資格的驗房師(資格查驗 www.dos.state.ny.us)
5. 聘請律師。審閱合同，簽約*。請參見/索取<<聘請律師的10個須知>>
6. 簽署合同之後，或之前，都可以尋找貸款經紀，銀行會指定評估機構，對物業進行評估，決定貸款數字。如果手續沒有問題，一般45日之內，就可以獲得貸款批准，鎖定利率。
7. 律師會請產權公司做產權調查，幫客可購買產權保險。
8. 購買產權產業保險。請參見/索取<<購買產權保險須注意的幾點>>
9. 過戶一般是在買方收到簽署合同後60天之內，一般在銀行過戶律師的辦公室。所以，如果為了方便起見，請要求你的貸款經紀指定你所居住的區的銀行律師過戶。
10. 過戶時，需要簽署銀行貸款文件，賣方需要簽署買賣契，登記買賣契的稅務文件，雙方律師計算調整費用，查核文件，整理過戶費用單等。

* 買方在簽署合同的時候，就應該想好買家到底有幾個，是用公司名義還是個人名義購買。當所有的手續都弄好以後，不可能在過戶前幾天通知律師還要加上誰的名字。因為產權公司還要進行對買方的背景調查。

買房費用：

很多第一次買房的買家對於購買一個房子所需要的費用往往覺得非常困擾，沒有人告訴他們一個清楚的數字。而且往往在過戶之前的一兩天，才知道需要準備的錢。而過戶時人往往匆匆忙忙，不知道自己的錢到了花到哪裡去了。買房大致可能發生的費用主要有：

1. 房屋買賣價格；
2. 驗房費用；幾百元。
3. 銀行貸款手續費，評估費，銀行律師過戶費，每月利息等，這些費用都是從貸款總額裡扣除。所以，請問清你的貸款經紀銀行會扣除的費用。
4. 律師費；
5. 產業保險費用；
6. 產權調查，地契登記費；
7. 產權保險費；紐約州產權保險的費率是公開的。
8. 貸款稅(買方承擔)根據貸款多少不同；
9. 紐約地產買賣交易契稅，包括州和市。稅率可以參見<http://a836-acris.nyc.gov/Scripts/CoverPage.dll/index> 如果是新屋，通常由買家承擔交易契稅。
10. 過戶時調整的費用：
 - a) 地稅費，水費，油費(如果燒油的話)；
 - b) 電費和煤氣費不需要調整，但要打電話通知煤氣公司更改戶主名字。

布魯崙 八大道
19大道 **華美律師樓**

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

日落公園辦公室：八大道5805號二樓
賓森賀辦公室：八十六街1870號二樓
電話：718-435-6661/718-874-9466
傳真：347-312-2945
電郵：service@huameilaw.com

歡迎索取有關買房的資料，
請電郵或致電。

版權所有。翻錄本手冊請征詢本律師樓的書面同意
Copyright reserved by Huang & Associates, P.C. ©2006
Reprint is strictly prohibited. Please request consent.