

购买房屋的几个重要时间段   （一）

很多的时候，过户完了，一两个星期以后，客户打电话过来（通常是买家），向我抱怨房子这里那里有问题，甚至有一个客户说搬进去以后才发现周围噪音太大，是否可以退房。面对这种问题，我只能说，太晚了。

本章给大家介绍购房的几个重要的时间段，以及在该时间段应该做的事项。如果次序颠倒，律师本事再大，也无可奈何。总之买房就像是找对象，结婚之前要睁大眼睛，仔细挑对方的毛病，结婚之后就闭上眼睛，因为已经过户，再说任何事都没有用了。

1. 签署合同之前：

- a. 贷款：买方需要了解基本的贷款条件。有的客户等到签了合同之后，去银行贷款，才知道自己的信誉不够或者提供不了银行要求的收入证明，结果白白忙了半天。所以，最好是在签署合同之前就了解清楚自己是不是符合贷款的要求。
- b. 屋主是否交吉：特别要问清楚屋主是否在过户的时候交吉，如果不是，那么屋主要住多久等等。不要等到合同过来了，才发现屋主要住一个月才肯搬走。
- c. 多快可以过户：要问清楚多快可以过户。屋主是否有房客要他们搬走，或者屋主自己要另外买房，这些问题都应该在进行验屋报告之前问清楚。
- d. 验屋 (house inspection)：如果是二手房，验屋是一个必要的保护手段，除非买方自己会验屋或者要把房子重新拆了装修。必须在签署合同之前进行。如果在验屋报告中发现问题，可以要求屋主修理，也可以要求屋主减价，但要注意的是很多时候屋主会不同意任何修理或者减价的要求。那么，在这种情况下，还是会建议作一个验屋，因为至少你知道这个房子有没有问题。
- e. 家电：需要明白屋主是否留给你家用电器，需要测试电器是否完好，煤气热水空调等等都需要测试。这些并不包括在验屋的范围内，需要买方自己留意。

2. 签署合同之后：

- a. 锁定利率：千万不要轻易锁定贷款利率，就算是利息很低也不要。每个案件有不同的情况，往往客人一边在那里催过户（因为利率锁定要过期），一边屋主要赶房客走或者有产权上的问题没有办法过户。在锁定利率之前，一定要和你的律师楼联系，因为他们会知道案件的发展，多快可以约时间过户。有一个客人甚至发生过因为银行内部还没有全部批准文件，竟然被贷款员要求锁定了利息，结果利率锁定的时间到期因为银行没有完成手续所以没法过户，银行还要求该客户支付延期费！另外新 Condo 之类的案件，由于新 Condo 过户需要的条件更多：CO 入伙纸，减税批准，Condo 申明书等等，缺一不可。在卖方没有提供完整文件登记前，如果买方锁定了利率，会造成一系列不必要的麻烦和金钱上的损失。（未完待续）