

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
 19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)
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

購買CONDO常識須知**法律專欄****(廿四)**

介紹法律知識 “僅供參考，不構成任何法律意見”

本專欄提供的關於購買CONDO的法律知識受到讀者的歡迎, CONDO是近幾年來紐約市受到看好的物業。因為有以下幾個原因: 價格適中, 居住感覺舒適(通常指新建物業), 比較低廉的後繼費用(低地稅和低管理費), 無需費時及花錢裝修並可以即時入住等等, 最適合年輕夫婦或者首次置業的消費者。

在選擇CONDO的時候, 可以先問清楚以下幾點:

1. 管理費: 通常CONDO的管理費包括大樓保險, 冷水費, 共用部位如樓梯的照明/暖氣費, 基本會計/律師費用, 各單位按照面積分攤。
2. 地稅: 新的CONDO通常有15年的減稅。但是從2008年7月1日起, 很多地區新建的CONDO如果還沒有來得及申請減稅的話都沒有減稅了。CONDO書上會寫明估計的每月地稅, 但是那只是估計, 通常比實際的數字要高。
3. 入伙紙: 也就是CO。曾經再三強調過CO的重要性。首先, 如果沒有臨時CO, 銀行不會發放貸款。臨時CO表示建造商還有一些小的問題沒有完成, 所以政府不能頒發永久的入伙紙。所以, 在看房的時候需要問清楚。
4. 冰箱和抽油煙機: 有不少客戶提出要求建造商給一些折扣, 因為CONDO沒有中式的抽油煙機或冰箱。有些建造商會答應, 通常三/五百塊。
5. 交易稅(Transfer Tax): 這是購買CONDO比較大的一個費用。交易稅有兩種: 一個是州的, 一個是紐約市的。大致上, 紐約州按照0.4%收, 紐約市按照買賣價格1%收取。所以一個35萬的CONDO, 交易稅大概在\$4,900左右。目前通常的做法是買家支付。也經常有買家要求賣方支付, 但是, 比較少有答應的。其實這是一個市場供求關係。如果CONDO的市場不好, 或者賣方急著要出售, 可能就會承擔該筆費用了。
6. 賣方的律師費(Sponsor's Document Preparation Fee) & 產權調查審閱費(Title Clearance Fee): 通常為\$950及\$350共\$1,400.00 支付給對方律師。
7. 減稅費用(Reimbursement Fee): 合約中會要求買方承擔其申請減稅的費用, 通常為\$1,500.00。買方可以自行同賣方協商。但是第6, 7 條及第5條, 須看市場供求關係。

華美律師樓7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 (電話: 718.435.6661)