

## 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
- ☑ 其他法律一條龍服務

**布魯崙** 八大道  
 19大道 **華美律師樓**

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


 ★ Zhen Huang ★  
**黃真律師**

 ★ Alfred D. Cooper, Sr. 律師 ★  
 (前法官, 專精房東房客糾紛)

**5805 8th Ave** (夾58街)  
 Brooklyn, NY 11220  
 T: **718.435.6661**
**1870 86th St.** (夾19大道)  
 Brooklyn, NY 11214  
 T: **718.874.9466**

 Fax: **347.312.2945**  
 Email: [service@huameilaw.com](mailto:service@huameilaw.com)
**Too Good to be True!!!**  
**你知道嗎?**
**10 minutes could save you \$10,000.00**  
**10 分鐘可節約高達 \$10,000.00**
**“免費贈送” 10 分鐘節約您高達\$10,000.00 致電 718.435.6661**

 Free Brochure "10 minutes could save you \$10,000.00"  
 e-mail: [service@huanglawfirm.com](mailto:service@huanglawfirm.com) or call 718.435.6661

**歡迎致電諮詢: 718.435.6661**
**購買住家Condo公有公寓的步驟  
 和費用(一)步驟：**
**法律專欄**
**(八)**

Condo公有公寓與Coop合作公寓的最大區別在於產權擁有的不同：Condo的業主擁有真正的房地產產權，Coop擁有的是一家公司的股份(該家公司唯一的業務是擁有及管理該Coop大樓)。

購買Condo通常需要得到業主的Offering Plan售房計劃書。裏面會列出Condo的面積，有否享受減免稅的政策，圖紙，公用面積，車位，出售時的月管理費，每年估計的水電煤氣費等等。可以對整個大樓的狀況有一個基本的了解。

**步驟：**

1. 通常看過Condo以後，需要詢問新房是否有Certificate of Occupancy-即確定該房性質的政府批文。如果沒有，需要多久才可以獲得。隻有獲得文件，屋主才可以搬進去。該因為是新房子，獲得CO的時間無法估計。有的購房者不能等待很久，就需要要求房產商必須在多少個月內過戶，否則可以取消合同。如果Condo符合減稅的政策，過戶前需要拿到監時的符合減稅政策的批准書(preliminary certificate of eligibility for tax benefit)。
2. 需要向房產商要一份購房計劃書。該手冊每個購房者需要保留一份，因為以後如果出售公寓，也必須提供給將來的買方。經紀可能會要求購房者支付一定的押金才給購房計劃書。但通常不應該超過200元。
3. 尋找律師。很多時候，作為第一次購房的消費者，買房子可能是其第一次與律師打交道的機會。地產經紀會推薦律師等專業人士給購房者。筆者建議在確定律師之前，最好可以和律師(注：不是律師的助手)當面或電話裏交談一下，得到一些感覺，然後確定是否聘請該律師。因為在大家印象中似乎律師都是做流水綫的工作，作用並不大。但事實上，律師承擔所有的法律協商及合同條文把關的責任，如果碰上不負責任的律師，發生法律糾紛，購房者的損失就大了。
4. 講解合同，簽署買賣合同。在簽署買賣合同的同時，需要準備5-10%的定金。具體百分比由購房者與賣方談妥。如果是新房，購房者可以要求盡量減低定金的數額，因為定金是無息存放在賣方律師樓的代管帳號，有可能是好幾個月。
5. 雙方都簽署合同之後，買方準備貸款。律師審閱房屋產權調查報告，協助產權調查公司，貸款經紀，貸款銀行律師工作，提供必要資料，最後確定過戶日期。
6. 過戶。
7. 過戶之後，請不要忘記更換電煤氣帳號。

**華美律師樓服務至上，以人為本。**
**為本律師樓提供免費地保公證，銀行商業開戶等附加服務。**
**7天營業。周末10點至4點，平時10點至6點。(電話：718.435.6661)**