

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

**購買住家Coop合作公寓的步驟和費用(之二 費用及其他)
 購買合作公寓的過戶費用一般包括：**

1. 律師費
2. 通常沒有驗房費，因為合作公寓與一般住家房屋不同，大家都是共享水喉電纜等設備
3. 房屋貸款費用，包括貸款稅，銀行律師手續費，大樓評估費，貸款經紀費。目前政府和銀行有一些優惠第一次買房政策，特別適合中低收入者購買價格不高的合作公寓
4. 在過戶的時候，通常需要提前支付一個月的物業管理費
5. 搬遷押金。買家搬入大樓時需要支付押金。幾百元左右
6. 申請合作公寓董事會入股批准費用：面試申請費，管理公司手續費

法律專欄**(七)**

Too Good to be True!!! 10 minutes could save you **\$10,000.00**
你知道嗎？ 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 or call 718.435.6661

歡迎致電諮詢: 718.435.6661

說到董事會面試，由於我們之前說過，購買合作公寓購買的是一家公司的股份，所以有新的股東（即買方）需要通過董事會的同意。通常董事會一個月開1-2次會議。申請面試前需要準備的材料通常有如下：

- 申請表格，裡面會要求填寫基本個人信息。
- 買賣合同影印件
- 現房東居住證明
- 最近兩年的稅單
- 最近三個月的工資單
- 工作證明
- 3-4 封推薦信
- 最近三個月銀行月結單及銀行證明
- 車牌/綠卡/護照影印件
- 工卡號碼影印件
- 管理公司手續費

購買前需知事項：

有些合作公寓要求特別嚴格的，所以購買前盡量了解清楚它的要求，如：

1. 可不可以出租/分租。
2. 可否准許養寵物。
3. 貸款上限。有的合作公寓不允許買家貸款。
4. 租者保險(renter insurance)。
5. 可否抽煙。
6. 還要了解有多少個單位已出售。因為有些銀行是不願意貸款給少過錯50%出售率的合作公寓的。
7. 銀行在決定貸款數額前需要評估整個大樓，如果評估的價值比買賣價格低，貸款數額會相應減少，所以購買合作公寓需要準備一些額外的資金。