

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Coop合作公寓的步驟和費用

How to Purchase a Coop

English Version available. Please request a copy via email service@huanglawfirm.com

不少年輕人喜歡購買合作公寓(Coop)或者共有公寓(Condo)。第一, 價格適當。目前布魯崙的Coop一般在十幾萬; 大一點的地段不錯的二十幾萬。如果是單身, 或者夫婦, 基本上就夠住了。想必一個獨立的房子, 價位要低很多。第二, 不需要自己做很多管理的工作。Coop有的有入住的管理員, Condo也有專人清掃公共部位; 第三, 很多華人習慣了住公寓, 並沒有覺得空間太過狹小。布魯崙有很多Coop或Condo聚集區, 周圍環境都很不錯。最后, 由於購買Coop需要財產收入證明, 你的鄰居往往是與你類似或更高收入背景的, 住戶的收入組成比較傾向於中產階級。

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**

2006年9月20日 免費法律講座 Free Legal Seminar 7:00 PM

布魯崙811號54街 華夏聯誼會內7點 811 54th Street, 1FL, Brooklyn, NY 預約電話 Tel: 718.435.6661

本次專欄主要講一下購買Residential Coop(非商業合作公寓)的步驟。下一次會講費用以及Coop與Condo的區別。首先, 簡單介紹一下Coop。購買Coop其實購買的是一間公司的股份, 這間公司唯一的經營業務是擁有管理該公司名下的大樓, 即所謂的Coop樓。股東享有的特權就是該公司大樓單位的租賃權。股東選舉董事會。董事們選擇管理公司, 管理公司派駐管理員, 倒垃圾掃地的, 維護大樓。每年會有一份公司財務報告, 通知所有股東即住戶有關公司的財政運營。Coop的面積一般不大, 比較適合作為第一個自住的投資。

- 1) 當你看中一個滿意的Coop后並決定購買, 應該在看房的時候測試一下所有的電器設備, 並且明確賣方會留下什麼電器或家具。由於Coop是公寓房, 買方可以自行決定是否需要請工程師驗房。
- 2) 要求地產經紀提供給你最近2-3年公司財務報告及Coop最早出售時的出售計劃(Offering Plan)。賣方通常需要保留這些文件。買方則需要盡快拿到這些文件, 交給律師以供參考。這是買方的知情權, 需要知道公司的狀況及大樓的日常規定。因為如果整個大樓財務狀況一塌糊塗, 受到利益損害的還是股東-即買房者。
- 3) 找到一個有買賣Coop經驗的律師。Coop的買賣手續較一般住家房產購買複雜, 特別是與管理公司和貸款經紀溝通之間, 需要特別的經驗。
- 4) 律師會在審閱了出售計劃, 財務報告, 買賣合同之后, 提供合同修改的建議。
- 5) 合同簽署后:
 - a) 可以選擇有Coop貸款經驗的貸款經紀。有的銀行會給購買Coop的買方提供特殊優惠, 以符合“勞者有其屋”的政府鼓勵政策, 有的高達3,000至10,000元。
 - b) 准備申請表; 申請表中一般還會要求4封推薦信, 證明買方品行良好。工資收入證明, 最近三年的保稅單。
 - c) 預約面試時間; 面試會在大樓的會議室或某個董事會成員的家裡進行。一般董事會開會每月兩次, 面試也會和開會放在一起。主觀的是, 千萬不要遲到, 董事會可以因為遲到太久而拒絕買方購買股份的申請。基本上會問些問題例如“為何要買該單位, 財務上的狀況, 是否有意在短期內轉讓”等等。
- 6) 通過面試后, 等到銀行律師最后確定所有文件齊全可以過戶, 並且董事會同意賣方出售其股份, 律師就可以幫你與管理公司(過戶一般都會在管理公司)預約過戶的時間。
- 7) 由於每家管理公司不同, 有的大樓甚至沒有管理公司, 所有, 整個流程的快慢都各有不同, 尤其因為多了面試及貸款手續的繁復, 通常Coop完成手續會需要2-3個月。