

纽约房屋买卖流程简介

简要介绍购房程序如下：

1、选定预购房产

买主可以通过网络、纸媒或者其他途径获得房源信息，或联系房产经纪人并与其共同实地考察预购屋情况，选择并最终确定所买房产。

2、房屋购买协议

选定购买房产后，买卖双方可直接或通过经纪人间接商定买卖价格，并达成购买协议(Binder)，同时需选定各自的代表律师，由经纪人将购买协议发往双方律师事务所。

3、双方律师接洽

买方律师会向卖方律师发出声明书(Letter of Representation)，表示该律师事务所将代理买方客户进行此宗交易，并要求卖方律师拟定并发出房屋买卖合同(Contract of Sale)。

4、说明合同内容

买方律师收到合同后，会向买主讲解合同内容(Contract Review)，同时买方律师会与买方客户签订律师代理协议(Retainer)。询问买方是否贷款、有无验屋及是否有其他特殊要求。并说明除购房款项 (Purchase Price) 以外所需各项费用，主要包括：

- a. 代理律师费(Attorney Fee)
- b. 产权调查费(Title Search)
- c. 产权保险费(Title Insurance)
- d. 产权过户人员服务费(Title Closer)
- e. 政府登记费 (Recording fee)
- f. 房屋图纸费 (Survey):
 - i. 如卖主能够提供近 6 个月内所绘制图纸，则无需订购；
 - ii. 若卖主无法提供，则需要订购新版图纸；
 - iii. 若房屋面积过大，画图师会根据房屋面积估价；
- g. 贷款税(Mortgage Tax):
 - i. 贷款额为 50 万以下的住宅房：贷款金额×1.8%-30；
 - ii. 贷款额为 50 万以上的住宅房：贷款金额×2.0%-30；
- h. 提前准备 3-6 个月地税(Real Estate Tax)
- i. 富人税/豪宅税(Mansion Tax)：100 万以上的住宅房，房屋价格 X 1%

5、合同磋商阶段

买方律师向买方说明合同内容后，向卖方律师发出合同修改意见(Proposed Changes)，同时向 Coop 和 Condo 的管理公司发出有关房产情况的问卷(Questionnaire)。卖方律师收到修改意见同时会向卖方说明合同内容，并对买方的修改意见做出回应。双方律师再次就修改方案进行磋商、谈判。

6、正式签订房屋买卖合同

买卖双方在合同条款达成共识后，买方律师会将签署好的四份合同并与合同订金(Contract Deposit or Down Payment)支票一起邮寄/派送至卖方律师事务所。

卖方律师收到后，合同订金会存入律师代管账户，合同会由卖方签字，并回寄两份给买方律师。当买方律师收到买卖双方均签字的合同，此合同正式生效。

买方律师会通知客户及经济人，并提供的合同正本或复本，以用于贷款申请及 Coop 和 Condo 面试(Interview)使用。

7、产权调查

买方贷款得到银行批准并收到承诺函(Loan Commitment Letter)后(Coop 形式还需要确定通过管理委员会面试后)，买方律师会经由客户同意后，向产权公司订购产权调查。买卖双方以及贷款银行律师将于一至两周后收到产权报告正本(Hard Copy)。

8、清理产权

在买方律师审阅产权报告后，会依照惯例向买主询问报告内显示内容(如：法院判决及违规是否针对本人)，同时会向卖方律师发出产权警报，请卖方律师注意并协助清理产权问题。

9、预约过户

产权清理完毕后，买方律师向产权公司及银行核实材料是否齐全以及是否可以办理过户手续。condo 中，向卖方律师发出索要大楼文件请求(Condo Documents Request)。产权公司和银行确认材料齐全并可以进行过户登记后，由各方律师预约过户时间。确认过户时间后，买方律师向各方发出过户确认函(Closing Confirmation)，告知买方及经纪人进行过户确认，请买方联系贷款人员(Loan Officer)锁定利率(lock the rate)，并联系经纪人在过户日期前 48 小时最后验屋(Final Walk Through)。

10、制定付款清单

卖方律师、大楼律师向买方律师发出付款清单(Checklist)，银行向卖方律师提供 Net Proceeds，由买方律师计算总账，向买方提供过户付款清单，同时请买方提前购买银行本票。

11、正式办理过户登记手续

买方携带银行本票、个人支票或现金及个人证件办理过户登记手续。由产权员主持依次完成各项程序，付清各项费用，签署必要文件，过户登记完成。

12、交易完成

办理过户登记后，买方律师楼收到政府登记地契(Deed)，通知买方取回地契，此宗交易完成。