

购买产权公寓需要注意的法律问题

一、选定房屋

大家在挑选房屋时,很多客户会选择贷款买房,于是产生了第一个需要了解的法律问题:抵押贷款保护条款(Mortgage Contingency)。

在贷款买房时,买家虽然可以从银行获得贷款预先批准信(pre-approval letter),但此预批准信上的金额,往往会跟银行在后期实际同意批准的贷款金额存在差额,甚至有的客户会基于各种原因,无法获得贷款批准信(loan commitment letter)。在一个受“抵押贷款保护”条款保护的地产交易中,若买家未获得贷款许诺信,则可基于此取消合同,并收回首付款。

大多数的全新公寓(一手房)(Sponsor Sale)并不接受抵押贷款保护条款,如果买家无法获得贷款,则需无贷款过户。若买家手里无足够现金流来支持无贷款过户,买家会被视为违约,Sponsor卖家会获得首付款,不会将首付款退还给买家。基于此,建议大家提前预估可贷款金额,并在资金上给自己多留一些空间,从而减少交易中的损失。

二、签署合同

当买家选定心仪的公寓后,下一步便进入合同签署阶段。在此阶段,买家律师的主要工作包括:前期尽职调查;审阅合同并谈

判/修改;协助买家签订合同。

1、尽职调查

一般来讲,买家律师会通过审阅大楼计划书(Offering Plan)、修正案(Amendment)、大楼财务报表(Financials)、大楼董事会会议纪要(Board Meeting Minutes)、大楼申请文件(board application)等,来了解大楼财务状况、违规情况、设施状况、特殊风险披露、产权形式、住户入住规则、所购单位记录在案的房型图、公共管理费用、目前所有的居住许可证效力等,并将获得的信息详细披露给买家。

2、审阅合同并谈判/修改

在尽职调查完成之后,买家律师会重点审阅房产买卖合同(Contract of Sale)。此合同由卖家律师起草,由买家律师审阅并解释给买家。此时,买家需要关心的问题包括:房屋售价、贷款金额、违约种类、贷款保护条款、产权保险以及过户等事项。当然,买家律师会针对合同某些条款提出修改意见,并同卖家律师进行谈判及针对合同条款进行修改。若双方对某些重要条款无法达成合意,则可不签订合同。

3、协助买家签订合同

1) 买家:由买家先行签字,签字后将合同交付给卖家律师。

2) 支付首付款(Down Payment):交付签字合同的当天或之后的1-3天内,买家或买家律师将首付款以支票等形式寄给卖家律师。值得注意的是,首付款并不直接支付给卖家,而是存于第三方的律师账户(Escrow Account)。在交易完成之后,第三方账户的存款才会付给卖家。

三、贷款

在买方通过银行贷款的情况下,已生效的合同(Fully Executed Contract)会同时抄送给银行用以完成贷款。贷款审批后,买家就会从银行收到贷款许诺信(loan commitment letter)。如果买方无法获得贷款批准,或者已获得的贷款批准不符合合同的规定,且此地产交易受“抵押贷款保护”条款的保护的情况下,买方可取消合同,并收回首付款。

四、产权调查与清理

房产交易中一个重要的步骤是产权调查和清理。买家律师经买家同意后向产权公司(Title Company)订购产权调查报告(Title Report),对房产所有权记录等进行彻底检查,从而调查该房子的产权上是否有未还清的担保、是否存在拖欠地税、物业管理、市政府罚单等债务情况。

五、产权过户与登记

当产权确认无瑕疵(title clear)、银行贷款准备好后,还有大楼批准同意后,律师便可安排过户。此时买家最为关心的便是过户中可能产生的费用问题,具体主要包括四个部分:

1、税务相关的费用

2、支付给卖家的费用;剩余房款过户调整费用(即:卖家已提前支付的相关费用,需要买家在过户时补给卖家);地产税差额;公共管理费差额;水费、电费账单差额;全新公寓(一手房)(Sponsor Sale)的额外费用;大楼律师费用;大楼运行管理基金贡献费(Working Capital Contribution);大楼驻店经理公寓分摊(Super/Resident Manager Unit Cost);大楼规定的其他费用

3、银行贷款费用

贷款房屋估价费(Appraisal Fee);贷款信用调查费用(Credit Report);贷款申请费(Mortgage Application Fee);银行律师费(bank attorney fee);银行贷款可能涉及的其他费用

4、产权相关

产权调查费;产权保险费;贷款保险费(如果有贷款买房);产权登记政府费用;过户人员(Title Closer)服务费;产权可能涉及的其他费用



樂奧公证认证
LAROZ INTERNATIONAL BUSINESS, INC

主要业务: 240-668-3468 240-772-9118

代办公证、三级认证、海牙认证、签证、官方文件认证(出生证、死亡证、结婚证、离婚文件、FBI或地方警局无犯罪记录、改名文件、学位证和成绩单、公司文件);声明书认证(单身、放弃遗产继承、中、美国护照同一人);委托书认证(房产买卖、房屋转让、儿童寄养、委托国内亲友代办财务及其他事宜);收养手续相关文件、美国文件复印件及翻译件认证。(具体详情请扫二维码)

咨询联系人微信号: Laroz_Docs

详情请问: 乐奥公证认证主页

主页: <http://visa.larozinc.com> 邮箱: service@larozinc.com 7-145

金通移民律师事务所 301-778-5528(中文) 703-584-5082

www.goldwaylaw.com info@lilawoffice.com

我们的专长: 移民法相关的所有问题
我们的信念: 为您提供最全面的服务

多年移民申请诉讼经验, 成功案例包括 EB-1A 杰出人才绿卡快速审理一天批准, P 签证 2 天批准, 在 Baltimore 和 Arlington 移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

- *政治庇护绿卡
- *监狱保释; 停止遣返/递解
- *家暴绿卡; 贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- *亲属移民; 同性恋亲属移民
- *各类职业移民; 投资移民
- *跨国经理 L-1 签证, 移民
- *各类工作签证及其他非移民签证
- *公民入籍

办公室: Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

徐亚华诚信律师事务所

EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1 回国豁免, 各类工作签证
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换
办理马州各类民事、婚姻、商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉辩

诚恳专业 信誉卓著
301-294-0660

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到 2-016

谷雨 律师事务所 Tel: 301-869-0369 Fax: 240-556-1937

Law Offices of Yu Gu Email: yugu99@yahoo.com

★ 马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850 2-014

梁仲平 合众律师事务所
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门
特别顾问

- * 代理中美商贸易融资买卖合同及国际诉讼
- * 承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- * 订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- * 受理商业民事婚姻分居协议侵权和人身伤害
- * 成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- * 转换身份延长签证申请 H1O 签证及工卡劳工证

本事务所扩大业务 竭诚为客户提供 优质快捷低费服务

华语: 202-223-0151
传真: 202-536-5403
E-mail: Ulawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007

高亚明 律师 J.D. 2-012
Gao & Associates, PC

欲知移民动向 请上“高律师网”
www.lawyergao.com
(中、英文)

高亚明律师亲自办理
国家利益豁免及杰出人才绿卡
十几年来成功率高, 享有盛誉
请 E-mail 简历到
info@lawyergao.com
高律师将为您免费评估

精办

- * 国家利益豁免 * 杰出人才
- * H-1B 签证 * 劳工证
- * L-1 签证 * 跨国公司经理
- * 投资移民 * 申请入籍
- * 亲属移民 * B, F, J, K, O, R

电话: 202-630-9618
传真: 518-615-9605
E-mail: info@lawyergao.com
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
McLean, VA 22102

● 德克萨斯大学法学博士
● 复旦大学经济学士
● 美国移民律师协会会员
● 专办全美各州移民申请

Licensed in Texas not certified by the Texas Board of Legal Specialization

李钢磊 律师
Greg G. Lee

马里兰州法学博士
明州大学工商管理硕士
德州大学美国文学硕士
8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
301-251-5342
Fax: 240-699-8110
Email: welcomelaw@gmail.com

马里兰州、维吉尼亚州及华盛顿特区执照, 联邦初级和上诉法院执照

移民案件
签证: B, E, H, L, O, P, R

移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免
其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件

分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户
各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建
交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔
免费咨询, 不胜诉, 不收律师费。 2-008