



1971 Western Avenue #180, Albany NY 12203
di@dilfp LLC.com | 443-676-1938

房地产交易

感谢您选择由我代表您处理房产买卖。下面是纽约州住宅房产合同中一些常见的附加条件。这些条款是为了同时保护买方和卖方的利益，我会尽心尽力，与您一起把关，保护您的合法权益。

合同里的所有截止日期都是有法律效力的，除了预计过户日期。如果一方拖延过久，另一方可以发出一封“时间即为关键”的通知，设定一个必须完成过户的期限；如果仍然没能完成，就可能有法律理由取消合同。请您在律师审核期间说明您的时间安排，并在过户日期上保持一定灵活性。

房产交易有时候不会完全按照计划进行。如果因为任何原因交易没能完成，我不会收取取消费用。我的目标是帮助您顺利完成买卖。我只会在过户时收取费用，而且我的收费标准始终公开在网站上，保证公平和透明。

如您有任何问题、疑虑或需要了解最新情况，欢迎随时与我联系。关于房产相关文件的交换，我更倾向通过电子邮件发送至 di@dilfp LLC.com。您也可以拨打我的电话 443-676-1938，如未接听，请发送短信，我会尽快回复。对于即将过户的客户，我会优先处理。一般咨询我会在一个工作日内回复。即使在非工作时间，遇到紧急情况我也会及时回应

过户时，请带好所有相关人的身份证明和社会安全号（Social Security Number）或雇主识别号（Employer Identification Number）。卖方需要提供美国税号。买方需要带“过户所需现金”（cash to close），可以是银行本票或电汇。具体金额会在过户前由贷款方律师通知。

我期待能在您的房产交易中为您提供服务。感谢您选择我作为您的律师。让我们一起顺利完成这次过户！

Warmly,

Di Ma, Esq.

附加条件

1. 房屋检查条件:

买方可以请专业人士检查房屋，看是否有结构、安全或设备上的问题。如果发现重大问题，买方可以要求修理或补偿，或者选择取消合同。

可能的结果:

- a. 没有重大问题: 如果买方因为检查不想继续买，保证金将被没收。
- b. 可能有重大问题: 买方可以申请延长期限，由专家来确认是否真的存在严重问题。
- c. 确认有重大问题: 专家会估算修理费用。如果双方谈不拢，合同可以取消，买方有权取回保证金。

提示: 卖方能给多少补偿，要看当时的市场情况。

“重大问题”的标准一般是 2,000 美元，但合同里可以改。

如果签合同同时您放弃了检查权利，过户过程中就不能再谈检查问题。

2. 贷款条件:

买方有一定时间去争取贷款承诺。如果买方在努力后还是没能拿到贷款，合同可以无惩罚地取消。买方也可以因合理的延误申请延期。

3. 估价条件（如果有贷款）:

贷款交易里，银行通常会要求估价。如果估价低于房价，这个条件允许买方重新谈价或取消合同。

常见问题: 买方是否要加上估价条件?

答案: 要看情况。估价条件能在出现估价差距时保护买方，但如果有多多个报价竞争，卖方可能会更倾向于选择条件更少的报价。双方有时会妥协，例如约定“如果估价低于房价，买方最多补足 \$_____。”

4. 产权条件:

这个条件保证房产的产权清晰，没有债务、判决或其他可能影响过户的问题。如果卖方不能提供清晰产权，买方可以无惩罚地取消合同。产权报告一般会在律师审核后的 2-4 周出来。

5. 买方卖房/卖方买房条件:

有时，双方会约定要等另一件完成后才能进行过户。

律师费用

<p>住宅过户 最多 4 个单元 \$1,000</p> <p>如果对方律师是外地律师: \$1,500 (Richard Muller, Esq. 除外) 买方交易: 如果贷款方或贷款律师是外地, 费用 \$1,250</p>	<p>新建房屋过户 \$1,500</p>
<p>商业过户 商业过户 (5 个以上单元或商业贷款) \$2,000</p> <p>如果房产在 Greene 县以南, 需额外加 \$1,000 以适应纽约下州惯例</p>	<p>空地及现金交易 签约时需提供资金证明 \$850</p>
<p>租赁合同 (住宅或商业) 审阅或起草: 固定费用</p>	<p>有限责任公司 (LLC) 设立 与房产过户相关: \$1,000</p>