



lawtang.com

TANG & ASSOCIATES, P. C.

39-01 Main Street
Suite 203
Flushing, NY 11354

Tel: (718) 762-5300
Fax: (718) 228-8996
info@lawtang.com

购买商业房地产*

1. 买家在获取了足够的房地产信息并对基本条件满意后，与地产经纪人签订临时契约 (Binder)；
2. 买方雇请律师代表其进行商业房地产买卖；
3. 买方律师接收和审查由卖方律师出具的买卖合同，对合同条款进行审核、修改。
 - a. 审核、修改合同及其附件 (Contract Of Sales & Rider)；
 - b. 除了审查房地产买卖合同之外，对环境评估报告、银行贷款条款、及其它重要约定条款等进行仔细审核，对房地产检验报告 (如果有的话) 等仔细审查；
 - c. 从卖方的律师那里获取卖方和现租客之间现有的有效租约；
 - d. 如果卖方有地产环境评估报告书/土地测绘图等的话，可以从卖方那里索取；
4. 如无异议，买方签署四份买卖合同，并支付合同首付款 (通常是合同价的 10%) 存放在卖方律师的托管账户；买方律师会将买方签署好的合同连同首付款寄给卖方律师让卖方签字；
5. 从卖方律师那收到签好字的合同后，买方通过其律师应做的工作包括：
 - a. 聘请环境调查公司进行第一阶段环境现场评估；
 - b. 如有需要的话，进行第二阶段环境现场评估；
 - c. 就土地、环境污染问题进行处理，如果环境评估报告书显示有问题的话；
 - d. 如果买方需要贷款的话必须在规定时间内递交银行贷款申请；
 - e. 跟产权公司订购产权调查报告；
 - f. 订购新的地产勘测报告；
 - g. 根据合同及要求进行其它方面的尽早调查；
6. 买方从贷款银行获取贷款承诺函 (除非咨询过你的律师，否则不要锁定利率)，其律师需要把贷款承诺函提供给卖方律师和产权公司，并联系银行律师；
7. 如果产权调查报告、地产勘测报告或者环境评估报告书显示有问题需要由卖方解决，应及时与卖方律师沟通处理，并在敲定房产过户日期之前确保卖方已经解决了以上所有的问题或者就存在的问题达成了处理意见；
8. 准备房地产过户文件：
 - a. 如果买方是用公司名义买商业房地产的话，需要把公司有关文件提供给产权公司和银行律师进行审查；

- b. 根据要求, 准备新租约或者转让租约并且提供给买方的银行律师;
 - c. 从卖方那里取得其现有租客签署完整的房客不容反悔证明书并且提供给买方的银行律师, 如果需要的话;
 - d. 按照买方银行律师和产权公司的要求准备其他所需文件;
 - e. 从买方的银行律师和产权公司那里取得允许过户通知;
 - f. 如买方无法出席房地产过户的话, 需要准备授权委托书并通知有关方;
 - g. 联系各方律师确定过户时间;
 - h. 买方需要联系房地产经纪人在过户前(通常72小时之内)一起做最终的房屋检验; 如果有问题应立即报告给买方律师;
 - i. 买方根据其律师的指示, 准备过户的银行本票;
9. 进行房地产交易过户, 买方以及买方律师需要:
- a. 准时出席过户并且携带有效的身份证明;
 - b. 带好购买的房地产保险凭证和收据, 如果需要的话;
 - c. 与银行律师签署银行贷款的过户文件, 如果有的话;
 - d. 与卖方律师做各种费用的调整, 其中包括房地产税, 水费/污水费, 租客的房租和房租定金等费用, 并且结清余款;
 - e. 签署过户文件其中包括地产转让文件、地契、宣誓书以及其他的协议等等;
 - f. 付清所有的房地产买卖余额给卖方并支付产权费用给产权公司;
 - g. 接收过户文件, 包括地契, 产权保险, 房产勘测原件, 租约原件, 银行按揭文件(如适用)等等;
 - h. 从卖方那里接收到钥匙;
 - i. 过户后, 该物业正式从卖方转移到买方。

**请注意以上房地产购买程序仅供参考; 每个交易根据不同情况并不一定完全按照上述步骤进行, 请与你的有经验的商业房地产交易律师进行沟通。*
