

购买别墅（你是买方）

1. 买家在获取了足够的房屋信息并对房屋很满意后，与房地产经纪人签订临时契约；
2. 买方雇请律师代表其进行买卖，买家进行房屋检查，并将报告发送给律师；
3. 买方的律师接收和审查由卖方律师准备的合同和房屋检验报告；如果需要的话对合同条款进行修改；
4. 买方签四份买卖合同，并将合同首付款（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好的合同寄给卖方律师的让卖方签字；
5. 从卖方的律师那收到签好字的合同后，买方及其律师应当做以下几点：
 - a. 准备贷款申请，如果需要的话做房产评估；从银行获得贷款承诺函（除非咨询过你的律师，否则不要锁定利率）；
 - b. 通过买方律师从产权公司订购产权报告；
 - c. 订地勘测报告；
 - d. 如果产权报告或勘测报告有问题则联系卖方或卖方的律师去解决；
6. 买家在锁定利率和预定的过户日期后，应当：
 - a. 与房产经纪人和卖方一起做最终的房屋检验，如果有问题立即报告给买方的律师；
 - b. 根据买方律师的指示，准备银行本票等付款；
7. 过户。买方应出席过户：
 - a. 在预定的时间，合同各方应出席过户，除非有适当的授权委托书（POA）；
 - b. 身份证明；
 - c. 签署文件，做各种费用的调整，可能包括房产税、水费/污水费，租户的租金，并付清余款；
 - d. 接收到过户文件，包括地契，产权保险，房产勘测，按揭文件（如适用）等；
 - e. 过户后，该物业正式从卖方转移至买方。