



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

出售商业房地产*

1. 卖方先同房地产经纪人签订销售代理协议；除非卖方自己出售商业房地产；
2. 卖方在有潜在的买家或与房地产经纪人签订临时契约后，雇请房地产律师出具合同；
3. 卖方律师出具商业房地产买卖合同及附件，发给买方律师审查。商业房地产买卖合同通常包括以下信息：
 - a. 买卖合同；
 - b. 附件；
 - c. 地产勘测图；
 - d. 与现有的租客的有效商业租约；
 - e. 根据约定，其他需要出现在合同里的条款及文件等；
4. 卖方律师收到从买方律师寄送来的四份由买方签署好的合同以及合同首付款（通常为合同价的 10%），卖方律师将首付款存入其律所的托管账户；
5. 卖方签署四份合同，并由其律师将两份送回给买方律师，至此合同正式形成；接下来卖方通过自己的律师与买方/买方律师需要处理的事项包括：
 - a. 处理第一阶段及第二阶段环境评估出现的问题，如果有的话；
 - b. 如果有银行贷款条款的话，需跟踪买方是否遵循贷款条款；
 - c. 处理产权调查报告中发现的问题，如果有的话；
 - d. 根据买方律师、买方银行律师以及产权公司的要求提供所需的其他合理文件；
 - e. 尽量配合买方律师的过户时间；
6. 过户前卖方通过卖方律师需要处理以下事项：
 - a. 如果卖方有银行贷款的话，需要向其贷款金融机构获得最终付清贷款的金额；
 - b. 需要对水电气费等公用设施的使用数做最后的读取，如果有的话；
 - c. 联系地产经纪人安排时间让买方做最后的房地产检测，如果需要的话；
 - d. 卖方律师需要准备过户的买卖转让文件包括地契、转让税登记文件等；
 - e. 如果需要的话，为卖方准备授权委托书；
 - f. 如果需要的话，准备卖方公司文件；
 - g. 计算过户时的房地产税等的调整数字，并通知买方过户时需要购买提供的银行支付票据清单；
7. 进行房地产过户，卖方以及卖方律师需要：

- a. 准时出席过户并且携带有效的身份证明；
- b. 签署归还贷款银行的文件，如果需要的话；
- c. 同买方律师进行做各种费用的调整，包括可能的房地产税、房地产转让税、水电费、污水处理费、房租和房租定金等等；
- d. 签署过户文件其中包括地产转让文件，如地契、税务登记文件、法律宣誓书以及其它的协议，如果有的话；
- e. 结清你的银行贷款余额，如果有的话；
- f. 付清产权公司费用；
- g. 交付房屋钥匙给买方；
- h. 接收房地产买卖合同价的余额；
- i. 过户后，该物业正式从卖方转移到买方。

**请注意以上商业房地产交易程序仅供参考；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。*