

纽约购房过程简介：

在曼哈顿，购买Co-op和Condo的过程基本一样。当然首先是选择一位经纪人，经纪人不但可以给您提供更多房源，还可以为您详细介绍各个社区不同情况以及周围房价等信息。而且在美国，买家无需向经纪人支付中介费，中介费是由卖方来出的。所以找一位优秀的经纪人，何乐而不为呢？

在经纪人带领您选择好想要的房子后，再经过下列步骤，新房就是你的了：

- 1. 通过经纪人向卖家或卖方经纪人提出自己的报价。在纽约，报价可以口头进行。
- 2. 卖家可以还价。这样就开始了讨价还价的过程，最后当价格、条款、以及成交日期都约定后，就可以说是达成一致了。
- 3. 在纽约，所有的房地产交易都要求律师的参与。要找一位熟悉房地产的律师来代表您。卖家的律师会准备售房文件，在此期间你的律师会检查该房产的经济状况。经纪人可以协助您找到一位有经验的律师。
- 4. 当您的律师认定房子经济状况没有问题（没有被抵押或欠房贷等），公寓所在大楼的规定你也能接受，并且销售合同也没有疑问，那您的律师就会让你签署合同。这时您一般要先支付房价的10%。合同和这笔款项会被送给卖家等待签字。这笔款项会被保存在卖家律师的托管账户，一直到最后的过户。值得注意的是一直到各方都签署了合同并开始实施之前，卖家仍可以继续接收并接受新的报价。
- 5. 如果需要贷款的话（海外买家也可以贷款），您要继续你的贷款申请。您的经纪人可以帮您找到一位贷款中介。建议最好是在找房之前，就能从贷款方那里拿到贷款预审（pre-qualify）。
- 6. 现在您的经纪人会给你大厦委员会的要求和申请材料。Co-op和Condo的申请材料可能差不多，但在实际购房过程中却差别很大。一般要完成的材料包括：申请，注册会计师签署的财务证明，您财务状况所需的一切证明，三年的报税证明，个人和金融方面的推荐信，职业人士的推荐信，购房合同，银行贷款文件（如果贷款的话），等等。
- 7. 您的经纪人会审核这些材料，当准备就绪并且通过信用检查后，经纪人会将其交给董事会。
- 8. 如果是Co-op，申请初审通过后，董事会会对您进行面谈。这是一个非常严肃的事情，不可掉以轻心，要当作是一次商务会议一样认真看待。
- 9. 董事会通过后，就可以准备过户了，至此，您在纽约的投资购房就梦想成真了！