

新開發案買家指南

南佛羅里達

過程

- 作為世界上最受歡迎的市場之一，南佛羅里達有著許多嶄新又振奮人心的開發案。如果您對購買新開發案有興趣，您的 Douglas Elliman 專員將很樂意提供協助，且在搜尋及輔助成交階段所有 Elliman 的佣金皆是由賣家支付，因此您不用擔心享用 Elliman 的服務會有額外費用。

選擇對的物業

- 您的 Douglas Elliman 專員協助範圍包含：
 - 提供與您理想條件相符的可購計畫資訊
 - 讓您深入瞭解任何可用的市場相關資料，以及比較銷售資料。
 - 讓您與所選新開發案的關鍵決策者見面，並獲得合約談判的協助。
 - 我們和開發案代表合作，確保由開發商所提供的任何合約及／或其他素材如期交付。
 - 當決定更進一步時，我們會協助您協調簽署與開發商間的合約。
 - 如您計劃將購得物業出租，我們會提供租屋市場資料。
 - 我們會提供可供購買或租用的物業清單，讓您瞭解市場概況以及當時的流程

合約定案

- 當選定物業後，開發商一般會提供給您一份合約，以及其他與所選物業相關的特定資訊。您也許會想要雇用一位律師來協助瞭解合約中的要求，但在佛羅里達州，律師的參與只是建議，並非必要條件。
- 如果合約中有需要改變之處，您或您的律師，在 Elliman 的協助（如情形許可）下可與開發商協商，並作出您認定的重要變更。如需要，我們將會擬定一份附錄，您可為交易合約定案。

訂金

- 佛羅里達州法律保障您在簽署合約後一段時間內可取消交易，通常為 15 天，但各開發案可能有異。如果您在法律規定期間內取消交易，將得以取回訂金。第三方託管訂金是由買賣雙方外的第三方保管，僅在合約或因應佛羅里達州法律要求時才會釋出。通常訂金是根據建設進度分期付款，讓買家有時間籌措所有必須的訂金款項，而不是一次要繳交全數金額。

建設完成

- 當建案接近完成時，您一般會收到開發商的通知，提醒成交日即將到來。這時，您將需要準備支付剩餘成交款項，如有選擇法律代表，也需請其協助詳閱所有最後細節。

成交

- 當物業準備成交時，您應有機會實地檢查該單位，確保其與期望相符。如有任何需被提出的問題，賣家通常會與您一起擬出清單（缺失表 punch list），詳列成交後他們會處理的項目。成交動作可由本人、信件、或其他可能形式完成，取決於您的需求及各賣家要求。如成交日時您無法到場，需確保自己的法律代表、Elliman 專員及賣家的專員皆事先知道此狀況，以避免延遲成交。成交時您需要支付剩餘尾款，賣家則會轉移該單位的產權契約。在成交時或許也會伴隨著物業簡介，您會取得鑰匙及／或電子控制權，並瞭解所有保固（如適用）及其他有用資訊。