

## 第 7/2013 號法律

### 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》

#### 購買“樓花”須知

##### 1. 甚麼是“樓花”？

答：按照第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）的定義，“樓花”是指計劃興建、正在興建、已完成興建但仍未獲發使用准照（俗稱“入伙紙”）的不動產（例如別墅）或仍未完成分層所有權確定登記的不動產（例如住宅大廈或單位）。

##### 2. 發展商何時可以開始銷售“樓花”？

答：發展商只有在獲土地工務運輸局發出預先許可後，方可銷售“樓花”。若發展商尚未獲發預售許可便銷售“樓花”，則買賣雙方簽署的“樓花”買賣合同無效。

##### 3. 如何知道樓盤是否已經獲發預先許可？

答：買家打算購買由發展商銷售的一手“樓花”時，應向發展商的售樓處或地產中介查詢有關預先許可的情況，或透過土地工務運輸局的網站（[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)）查詢。

##### 4. 購買二手“樓花”是否需要預先許可？

答：如果上手買家在 2013 年 6 月 1 日“樓花法”生效前已經簽署了“樓花”的買賣合同，那麼在法律生效後將該“樓花”轉售時

不受預先許可的限制，但該“樓花”必須已登記入該買家名下方可轉售；如果上手買家是在法律生效後購買的“樓花”，便須遵守有關預先許可的規定。

#### **5. 購買“樓花”是否要簽訂合同？**

答：購買“樓花”必須簽訂書面的合同，購買一手“樓花”須簽訂預約買賣合同，購買二手“樓花”須簽訂讓與合同地位的合同。有關的合同立約人的簽名須經公證認定（俗稱“認筆跡”），否則合同無效。

#### **6. “樓花”買賣合同應包含哪些內容？**

答：“樓花”買賣合同須包含“樓花法”附件所載的“必要事項”，如果缺少必要事項，買家可在“樓花”買賣合同公證認定後一年內提出撤銷合同。

#### **7. “樓花”買賣合同為何須經律師確認？**

答：為確保“樓花”買賣合同符合“樓花法”及其他法律的規定，特別是包含附件所載的必要事項，因此合同的內容須經律師確認。欠缺律師確認聲明的“樓花”買賣合同將無法申請公證認定。

#### **8. 如何申請“樓花”買賣合同的公證認定？**

答：“樓花”買賣合同立約人的簽名可以由公共公證署或私人公證員作公證認定。“樓花”買家在簽署有關的合同之前，應先到物業登記局申請一份有關單位的書面報告（俗稱“查屋紙”），確認擬購買的“樓花”是以發展商或出售方的名義作出了登記，否

則“樓花”買賣合同的簽名將無法辦理公證認定。

#### **9. 購買“樓花”後是否需要作物業登記？**

答：自“樓花”買賣合同公證認定後三十天內，須申請“樓花”的物業登記，逾期將須繳納三倍的物業登記手續費。如果買家未申請物業登記，不僅不能將“樓花”轉售或抵押，而且會面臨“樓花”被他人再次出售的風險。

#### **10. 房地產中介可否代理“樓花”的銷售？**

答：在有關的樓宇獲發預先許可後，發展商可委托房地產中介人銷售“樓花”，為此雙方須簽訂房地產中介合同。當客戶對房地產中介的代理資格有疑問時，可要求其提供與發展商簽訂的代理銷售“樓花”的房地產中介合同的副本。

#### **11. 購買發展商出售的“貨尾”是否需要遵守法律的規定？**

答：“樓花法”生效後，發展商只有在樓宇獲發預先許可後，方可繼續銷售之前尚未售出的“樓花”。因此購買發展商出售的“貨尾”，須遵守“樓花法”的所有規定，尤其是有關預先許可、公證認定、必要事項、律師確認以及物業登記等的規定。

#### **12. 法律生效前簽署的“樓花”買賣合同是否繼續有效？**

答：在“樓花法”生效之前簽署的“樓花”買賣合同繼續有效，且無須補辦合同立約人簽名的公證認定。若買家擬將“樓花”轉售或抵押，則須先將“樓花”作物業登記，且新簽署的合同的簽名須經公證認定。

**13.如何申請法律生效前簽署的“樓花”買賣合同的物業登記？**

答：在“樓花法”生效前購買“樓花”的買家可在公證署申請一份買賣合同的“認證繕本”，然後將其遞交到物業登記局申請“樓花”的登記，不過前提是有關的樓宇已在物業登記局辦妥了分層所有權的臨時登記。

**14.法律生效前的“樓花”買家可否申請分層所有權的臨時登記？**

答：如果有關的樓宇尚未辦理分層所有權的臨時登記，發展商須在“樓花法”生效後九十日內向物業登記局申請辦理臨時登記；如果發展商在九十日內未申請，則法律生效前購買“樓花”的買家或抵押的銀行亦可申請辦理該登記，而有關手續費由發展商負擔。

**15.申請法律生效前“樓花”買賣合同的登記是否要繳納手續費？**

答：如果有關的樓宇在“樓花法”生效前已作分層所有權的臨時登記，則在該法生效後一年內申請法律生效前“樓花”買賣合同的登記豁免繳納手續費；如果分層所有權的臨時登記是在法律生效後作出，則在作出該登記後一年內對法律生效前簽訂的“樓花”買賣合同申請登記，豁免繳納手續費。

**16.“樓花”買賣合同的必要事項的內容可否自由約定？**

答：“樓花”買賣合同必須包含“樓花法”附件所載的全部必要事項，但每一事項的具體內容，則由買賣雙方本著公平、合理的原則自由約定。但涉及到法律的強制性規定的情況除外。如果有些必要事項的內容事實上並不存在（例如樓宇沒有附件第 4.8 項所指的社會設施），則需在合同中注明“不適用”。

**17. “樓花”買賣合同中如何約定有關“樓花款”的支付？**

答：在簽訂“樓花”買賣合同時，發展商及買家須約定“樓花款”按樓宇興建進度分期支付，在樓宇未獲發“入伙紙”前最多只能支付總價的百分之七十，最後一期不少於總價百分之三十的“樓花款”，只能在獲發“入伙紙”後支付。