

## 第 7/2013 號法律

### 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》

#### 發展商須知

##### 須知及流程

- 1 在出售“樓花”前，須向土地工務運輸局申請預先許可，有關申請表格可於土地工務運輸局網站（[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)）下載(表格編號為 T1)；
  - 預先許可的要件：
    - (一) 已獲發整體建築工程准照；
    - (二) 已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；
    - (三) 如屬以分層所有權制度興建的樓宇（例如高層樓宇），則已完成設定分層所有權的臨時登記；如屬非以分層所有權制度興建者（例如別墅），則已在該樓宇的物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註。
- 2 預先許可發出後，方可與地產中介人訂立房地產中介合同；
- 3 預先許可發出後，方可銷售“樓花”；
- 4 銷售“樓花”時須簽定書面合同；
- 5 銷售“樓花”的合同中須列明本法律附件所載的事項；
- 6 有關合同須由律師作出聲明，以確認合同符合本法律及其他適用法例的規定，特別註明合同已包含本法律附件所載的必要事項，

且其他合同條款與該等事項的內容不相抵觸；

- 7 合同立約人的簽名須經公證認定（“認筆跡”）；
- 8 倘若簽定三方約，須遵守第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》的規定，且須同時遵守本法律有關預先許可、公證認定、必要事項以及律師確認等條文的規定；
- 9 申請公證認定（“認筆跡”）時須遞交物業登記證明，以證明有關的“樓花”是以發展商的名義登記，且遞交的“樓花”買賣合同須已載有律師確認聲明；
- 10 倘若買方不履行合同，發展商可根據本法律第十一條之規定，向法院提起註銷登記之訴訟；為此，須向法院遞交該條所指的文件，而當中的已建樓宇層數的進度證明，發展商須向土地工務運輸局提出申請後方會發出，有關申請表格可於土地工務運輸局網站下載(表格編號為 T2)。

## **過渡規定**

- 1 倘若在本法律生效前發展商已售出某一樓盤的部分單位，發展商須向土地工務運輸局申請預先許可，獲得預先許可後，方可繼續銷售該樓盤的餘下“樓花”單位，且有關合同須遵守本法律的所有規定，尤其是有關公證認定、必要事項以及律師確認的規定；
- 2 倘若在本法律生效前未完成分層所有權的臨時登記，且發展商已售出部分單位，則發展商須在本法律生效後九十日內向物業登記局申請作出該臨時登記；與此同時可申請將所有已簽署的“樓花”買賣、轉售及抵押合同作物業登記，有關合同的登記豁免繳納手續費，且分層所有權的臨時登記的手續費將減少百分之十；

- 3 如上述所指期間屆滿後發展商仍未申請分層所有權的臨時登記，則本法律生效前已購買樓花的利害關係人（例如“樓花”的買家或辦理“樓花”抵押的銀行）可申請作出該臨時登記，而有關手續費由發展商負擔。

## **違法後果**

- 1 在未獲預先許可的情況下，如發展商簽訂銷售“樓花”的合同，不僅該等合同無效，且將被科處“偷步”銷售“樓花”價值的百分之十的罰款；
- 2 在未獲預先許可的情況下，如發展商與地產中介人訂立銷售“樓花”的房地產中介合同，將被科處作為有關合同標的之“樓花”價值的百分之五的罰款；
- 3 為監察的效力，發展商應向經適當表明身份的土地工務運輸局的人員提供被要求的相關文件及其他資料，以及讓其進入售樓地點，否則，將被科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款；
- 4 合同必須載有本法律附件所載的事項，否則買家可自合同立約人的簽名經公證認定（“認筆跡”）之日起計一年內提出撤銷合同。