

## 銷售“樓花”的預先許可

(文章內容以見報日的法例為依據)

2013.05.31 見報

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》(下稱“樓花法”)自六月一日(明天)起生效。該法律主要規範在建樓宇(下稱“樓花”)的買賣、轉售、抵押等法律行為,其中包括銷售“樓花”的預先許可、“樓花”買賣合同的形式及內容、“樓花”的物業登記、代理“樓花”買賣的房地產中介等方面的規範。

按照“樓花法”的規定,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”。若尚未獲發預先許可便銷售“樓花”,則“樓花”買賣合同無效,且發展商將被科處“偷步”銷售的“樓花”價值的百分之十的罰款。

另一方面,只有在有關的樓宇獲發預先許可後,房地產中介人方可與發展商訂立銷售“樓花”的房地產中介合同,否則房地產中介人和發展商都會被科處罰款。在客戶要求時,房地產中介人須向其提供與發展商簽訂的房地產中介合同的副本,以便證明有資格代理銷售“樓花”。此外,房地產中介人須在訂立或修改房地產中介合同後五日內,將合同副本送交土地工務運輸局存檔。

至於如何知道樓盤已經獲發預先許可?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。如果買家從其他小業主購買“樓花”,且該名小業主在二零一三年六月一日“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”轉售時是不受預先許可的限制,但該“樓花”必須已登記入該小業主名下方可轉售。

註: 本文內容主要參閱第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第1、4、9、14、18和26條的規定。