

承諾轉讓在建樓宇的法律制度（下）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2013.06.07見報

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（下稱“樓花法”）已經在六月一日起生效。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。上周本欄已介紹“樓花”的定義、銷售“樓花”的預先許可、“樓花”買賣合同的形式及內容、“樓花”的物業登記等規定，今周續介紹房地產中介代理銷售“樓花”，以及在“樓花法”生效前“樓花”交易的注意事項。

1. 房地產中介可否代理銷售“樓花”？

按照“樓花法”的規定，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。

2. 購買發展商出售的“貨尾”是否需要遵守“樓花法”的規定？

自“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。

3. 買家在法律生效前簽署的“樓花”買賣合同是否有效？可否將“樓花”轉售？

按照“樓花法”的規定，在法律生效前簽署的“樓花”買賣合同繼續有效，但如買家在法律生效後擬將“樓花”轉售，須先辦理“樓花”的物業登記，否則將無法申請“樓花”轉售合同的公證認定，如擬將“樓花”抵押亦然。

然而，在辦理上述“樓花”的物業登記前，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。

4. 如何申請樓宇分層所有權的臨時登記？

在法律生效前已經售出“樓花”但尚未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，發展商須在法律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辦理分層所有權的臨時登記，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。

5. 發展商可否申請法律生效前“樓花”合同的物業登記？

在法律生效前已經售出“樓花”但尚未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，發展商在法律生效後九十日內申請辦理該臨時登記時，可以同時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。

6. 如果由小業主申請法律生效前的“樓花”買賣合同登記，又是否需要繳納手續費？

在法律生效前已經辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，在法律生效後一年內申請辦理法律生效前簽署的“樓花”買賣合同的物業登記豁免繳納手續費。

在法律生效前未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，如在辦理分層所有權的臨時登記後一年內，申請辦理法律生效前簽署的“樓花”買賣合同的物業登記，亦豁免繳納手續費。

市民如想瞭解更多有關“樓花法”的規定，可致電土地工務運輸局（8590-3800）、消費者委員會（8988-9315）和房屋局（2851-9709）查詢。

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、14、18 和 26 條的規定。