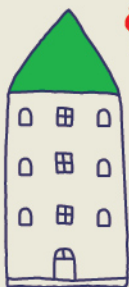


買賣樓宇

小錦囊



法務局

Direcção dos Serviços de
Assuntos de Justiça





買樓前，市民應前往物業登記局申請**書面報告（查屋紙）**，了解樓宇法律狀況，核實業主的身份是否和賣家相符，並確定該樓宇是否已抵押予銀行或涉及法院訴訟等。

從**查屋紙**上，還可知道樓宇所在地段的性質（批租地 / 私家地）；使用准照（入伙紙）發出年份和單位用途等。

2 買賣樓宇的預約合同



訂立預約合同並非樓宇交易過程中的必然步驟，但是，為了保障買賣雙方，一般會先訂立一份**買賣樓宇的預約合同**。其本意是雙方透過協議，承諾他日有義務簽署正式買賣樓宇的確定合同（即**簽契**）。簽署合同時，賣方會收取買方部分款項（俗稱大訂），亦會約定何時繳付餘款、交接物業及**簽契**的時間，以及違約的後果和賠償等。



由簽訂**買賣樓宇的預約合同**起計30日內，應前往財政局申報，並繳付**不動產移轉印花稅及憑單印花稅**；

無簽訂**買賣樓宇的預約合同**，須於**簽契**後30日內繳納。

4 簽契



不動產買賣必須以**公證書（簽契）**形式作出，在公證員面前**簽契**後，業權才會由賣方正式轉到買方。市民可在任何一間公證署或在有私人公證員資格的律師面前辦理**簽契**手續。

若買方以抵押方式向銀行借款購買樓宇，在**簽契**時須與銀行簽訂抵押樓宇公證書（按揭契）。

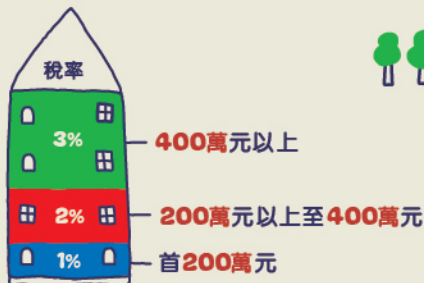
小提示：
倘若雙方以簽授權書方式來代替做契，不會產生業權移轉的法律效力。



印花稅的計算



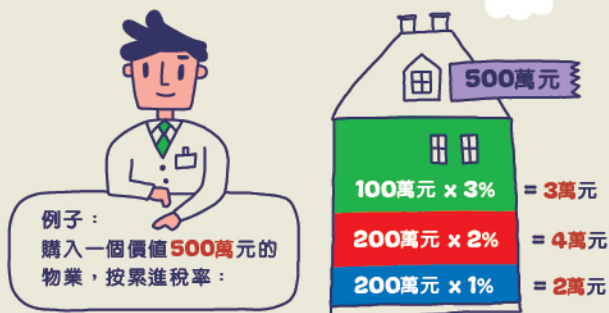
移轉印花稅：以累進稅率計算。



無償移轉（例如贈送）印花稅，稅率統一為5%。



憑單印花稅：按**移轉印花稅**的5%計算。



$$\begin{array}{lcl} \text{移轉印花稅} + \text{憑單印花稅} & = & \text{應繳稅額} \\ 2 + 4 + 3 \text{ (萬)} & & 9 \text{萬} \times 5\% \\ = 9 \text{萬元} & & = 4500 \text{元} \end{array}$$

若之前因簽訂買賣樓宇預約合同已向財政局申報及繳付以上兩項印花稅，在簽契後便無須再繳納。

5 物業登記



物業登記局負責對不動產的取得、抵押、轉讓等行為進行登記，公開不動產的業權狀況，保障交易安全。登記一經確定，即推定所登記的權利完全屬於資料上所記載的人。

站 公證署的一站式服務

為方便市民進行物業買賣，法務局已提供一站式服務，市民可到任何一間公證署，提供樓宇及買賣雙方資料，職員會預約時間，以便可於短期內完成簽契、納稅及登記的手續。



有用資料

第一公證署

黑沙灣新街52號
政府綜合服務大樓二樓
2857 4258

第二公證署

水坑尾公共行政大樓三樓
2855 4460

海島公證署

氹仔哥英布拉街225號
三樓離島政府綜合服務中心
2882 7502
2882 7504

物業登記局

水坑尾公共行政大樓二樓
2857 1550

財政局

南灣大馬路575、579及585號財政局大樓
2833 6366 / 2833 6886（稅務查詢熱線）

物業轉移的一般流程





法務局網頁：
www.dsaj.gov.mo

澳門法律網：
www.macaolaw.gov.mo

日常生活
法律指南網

