

樓宇買賣須知

(文章內容以見報日的法例為依據)

2014.05.05 見報

樓宇買賣對現今社會大眾可說是相當重要，無論是置業安居組織家庭，又或買入物業作投資，當中一定涉及樓宇買賣的過程。因此買賣雙方均應了解有關的法律規定，從而獲得保障。

房地產中介合同

在樓宇買賣過程中，不論買方或賣方，很多時候也會委託房地產中介人進行買賣。根據去年七月生效的《房地產中介業務法》規定，當房地產中介人受客戶委託買賣或租賃物業時，必須與客戶簽署房地產中介合同（除非只屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的物業資訊，則不在此限。）

房地產中介合同必須以書面方式訂立，並要載明一些法定事項，尤其是房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址，客戶的名稱和聯絡方法，以及佣金等。如果合同雙方無訂明有效期時，合同的有效期就會視為六個月。而客戶本身亦可根據個人需要，與一個以上的房地產中介人簽訂房地產中介合同。

物業登記書面報告

買樓前，買方應了解該物業的基本情況，例如賣方是否業權人，又或者該物業有否銀行抵押（按揭）等。因此買方可以申請“物業登記書面報告”（俗稱查屋紙），從中核實資料上的業主與接洽的賣方是否相符，並確定物業是否有銀行按揭或涉及法院訴訟等。

申請了物業登記書面報告後，可以看到報告內主要包括“房地產的識別資料”、“單位的識別資料”和“業權登錄資料”三部分的內容。“房地產的識別資料”包括有大廈所處的街道、樓層的數目及單位總數，以及使用准照（入伙紙）發出年份等內容。在“單位的識別資料”中，會顯示單位的面積與用途（如居住、商業或停車場等）。在“業權登錄資料”內，會有業權人的姓名、銀行貸款資料，有否涉及訴訟、查封或扣押等情況。

物業登記書面報告可以到物業登記局申請，也可到第一公證署、海島公證署、市民服務中心（中區及離島），以及政府綜合服務大樓申請，費用為每份十元。

預約買賣合同

買賣不動產必須以公證書形式訂立（俗稱簽契），才会有法律效力。因此純粹只是口頭上的協議，當然不可能達到樓宇買賣中“業權移轉”的效果。而在一般情況下，當買方欲購買某一物業，與賣方達成共識後，雙方便會預約到律師樓簽署“預約買賣合同”（俗稱臨時買賣合約）。

預約買賣合同是指雙方透過書面協議，承諾日後簽署正式買賣公證書（簽契），它對買賣雙方都有約束力。一般在訂定預約買賣合同時，買方會向賣方交付定金（俗稱落大訂），並在合同中訂明何時繳付餘款、何時交收物業、何時何地簽契，以及當任一方違反合同條款時，例如不履行交易的情況下，對方可依據預約買賣合同追討賠償（包括當買方不履行交易時，賣方可沒收定金；又或當賣方不履行交易時，買方有權向賣方收取雙倍定金作為賠償）等內容。

此外有關預約買賣合同方面，有兩點必須注意：第一，由於預約買賣合同的簽署，並不產生業權移轉的效力，所以雙方簽訂了預約買賣合同，亦不代表交易已經正式完成。只有買賣雙方在“簽契”後，業權才會正式轉移，因此即使簽訂了預約買賣合同但未簽契，業權仍屬賣方所有。

第二，在樓宇買賣過程中，預約買賣合同亦不是必須要訂立的。買賣雙方亦可選擇不訂立預約買賣合同，直接到公證署或找具私人公證員資格的律師，辦理“簽契”手續。

印花稅

根據《印花稅規章》規定，原則上，涉及不動產移轉，都要在訂立合同後三十日內繳納不動產移轉印花稅。當中所指的“合同”，亦包括預約買賣合同。所以即使買賣雙方還未“簽契”，只要是訂立了預約買賣合同，買方就要在三十日內往財政局申報，繳付全數的不動產移轉印花稅。繳付後，日後簽契時便不用再次繳付。但假如買賣雙方沒有簽訂預約買賣合同而直接簽契，則買方便要在簽契後三十日內，向財政局繳付不動產移轉印花稅。

另一方面，在二〇一四年的財政年度預算案中，政府亦定出了“首次置業”稅務優惠：未擁有不動產的澳門成年永久性居民，在本年度購買住宅，可以獲得豁免首三百萬元可課稅金額（一般指樓價或財政局記錄的價值）涉及的稅款。

簽契及物業登記

由於法律規定不動產買賣必須以公證書形式作出，因此若果要確實轉移業權，必須要以公證方式簽訂合同。只有在公證員面前“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，又或於具有私人公證員資格的律師面前辦理簽契手續。

當買方沒有足夠資金一次性繳付物業的樓款，大多會選擇以抵押物業的方式向銀行借款購買，這在簽契時，亦須與銀行簽訂不動產抵押公證書（俗稱按揭契）。

有關物業登記方面，雖然按照法律規定，轉讓物業只須透過簽契便可，即當買賣雙方簽契後，業權便會轉到買方手上，所以法律並沒有強制規定必須辦理物業登記。不過，由於法律上只承認物業登記內所登記的業權人法律地位，因此，如果買方購入物業後沒有辦理物業登記，那麼在物業登記中的業權人便仍然為賣方，有關物業的業權狀況便無法準確公開。從中可能會導致日後買方把物業轉售或出租給他人時，對方便無法確認

誰是真正業主；又或者賣方在買方不知情下，把物業再次出售給他人，造成“一屋多賣”的情況。因此辦理物業登記，可準確公開不動產的業權狀況以保障交易安全，有關物業登記的手續，可於物業登記局辦理。

一站式服務

為方便市民辦理樓宇買賣及登記手續，政府在各公證署（第一公證署、第二公證署和海島公證署）設立了“一站式服務”櫃台，市民可於同一地點完成簽契、納稅及登記手續。有關“一站式服務”的內容，下週會再介紹。

註：本文內容主要參閱《民法典》、《物業登記法典》、《房地產中介業務法》及《印花稅規章》的規定。