# 房地產中介人須知

關於承諾轉讓在建樓宇的法律制度（樓花法）

1. 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》將於 2013 年 6 月 1 日起生效。
2. 僅在獲得土地工務運輸局的預先許可後，發展商方可作出在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，房地產中介人方可與發展商訂立房地產中介合同。
3. 在同時具備下列要件時方可獲發預先許可：a) 已獲發整體建築工程准照；b) 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；c) 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。
4. 應客戶的要求，房地產中介人須向其提供與發展商訂立的房地產中介合同副本，否則可被科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款。
5. 在與發展商訂立或修改房地產中介合同後，須於五日內將合同副本送交土地工務運輸局存檔。
6. 告知客戶及利害關係人承諾轉讓在建樓宇的法律行為，以預約買賣合同或讓與合同地位的合同作為憑證。承諾於在建樓宇上設定負擔或承諾將合同地位讓與他人的法律行為以私文書作為憑證。該等法律行為的立約人的簽名須經公證認定（俗稱“認筆跡”）。不符合法定形式作出或簽名未經公證認定的法律行為無效。
7. 告知客戶及利害關係人承諾轉讓在建樓宇的預約買賣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，否則公證員將拒絕對立約人的簽名作出公證認定。
8. 告知客戶及利害關係人承諾轉讓在建樓宇的預約買賣合同必須載有《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》附件所載的事項，否則預約買受人有權自公證認定簽名之日起計一年內提出撤銷合同；而與該事項的內容相抵觸的合同條款視為不存在。
9. 告知客戶及利害關係人申請公證認定時須遞交物業登記證明，以確認“樓花”登記在發展商或出售方名下，否則公證員將拒絕對立約人的簽名作出公證認定。
10. 告知客戶及利害關係人有關在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為均須向物業登記局申請辦理物業登記，在未辦妥物業登記前，由於無法申請有關轉售或抵押合同的公證認定，因此不能將“樓花”轉售或抵押。

1

1. 告知客戶及利害關係人與“樓花”交易有關的合同須在公證認定後三十天內申請物業登記，逾期將須繳納三倍的物業登記手續費。

1. 買賣“樓花”的具預約的消費借貸合同（“三方約”）必須遵守第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》及《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》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。
2. 如在訂立具預約的消費借貸合同前已經訂立承諾轉讓在建樓宇的預約買賣合同或讓與合同地位合同，則具預約的消費借貸合同內須載明有關預約買賣合同或讓與合同地位合同屬其組成部分，以及載明有關臨時物業登記的編號，否則無效。
3. 告知客戶及利害關係人在法律生效前已訂立承諾轉讓在建樓宇的預約買賣合同，當嗣後讓與合同地位或承諾設定負擔時須遵守本法律的規定，但關於預先許可、律師確認及合同的必要事項的規定除外。
4. 當依據客戶及利害關係人的要求，搜尋相關樓花時，須核實有關項目已獲得土地工務運輸局的預先許可。
5. 告知客戶其有權要求房地產中介人提供與發展商訂立的房地產中介合同副本。
6. 當與客戶及利害關係人訂立推介以讓與合同地位方式轉移樓花的房地產中介合同時，須核實客戶是否具備訂立相關法律行為的能力及正當性。
7. 以清楚、客觀及適當的方式向客戶及利害關係人提供由發展商所製作的售樓書、價單及付款條件等資料。
8. 倘若客戶及利害關係人對圖則或示範單位有疑問，向其提供已核准圖則副本。
9. 告知客戶及利害關係人可於土地工務運輸局“在建樓宇（樓花）資訊網”查詢有關樓宇之銷售資料。
10. 告知客戶及利害關係人可於土地工務運輸局網頁“公開資料”查詢有關樓宇之實用比率。
11. 告知客戶及利害關係人可於地圖繪製暨地籍局“地籍資訊網”查詢有關項目地段之街道準線圖，以了解項目的城市規劃條件，是否包括社會設施，是否包括須由小業主日後負責的特別負擔。

**中介查詢熱線：2851 9709**

2