

购买分契式公寓物业

您想在NSW购买公寓或排屋等分契式物业吗？购买分契式物业意味着您将与其他业主共同负责管理和维护物业。如果分契式公寓项目中存在重大问题，这些就可能成为您的大问题。例如：

- 分契式公寓管理层和业主之间的争议
- 法律问题
- 建筑缺陷
- 不良财务管理。

这些问题可能会影响您的生活方式和物业，也可能导致所有业主都必须支付的特别附加费（额外的分契式公寓费用）。

在您签订任何合同之前，请确保您尽可能多地了解您正在考虑购买的分契式物业。检查by-laws（细则）是否会限制您做某些事情，例如可否养宠物。有关这个话题的详细资料请见NSW Fair Trading网站上的下列资料：*Understand your by-laws*。

了解关于物业的资料

尽可能详细地获取和了解分契式公寓项目的资料是很有帮助的。

关于分契式公寓项目的一些重要事项是您必须了解的，包括：

- 分契式公寓项目是否有一个公寓管理中介，其职责是什么。这些职责列在分契式公寓管理中介和业主法团之间的合同中，这个合同称为《分层式公寓管理中介协议》。
- 物业建筑保险所提供的保险水平。
- 分契式公寓资金是否有足够的资金来支付长期维修和维护费用。如果没有，一旦需要紧急修理，业主就有可能必须支付成千元的特别附加费。

- 是否有可能导致特别附加费的拟施工项目。
- 您的个人物业中的共用物业边界是什么。这将影响您可以进行什么装修。请见NSW Fair Trading网站上的下列资料：*Renovations to your strata property*。
- 业主必须支付的定期附加费。请考虑您今后能否付得起，并要考虑到今后可能增加。
- 分契式公寓项目的by-laws（细则）是否会影响您的生活方式。例如，定期来访的家人要用的访客停车位可能不多，或者您的孩子可能只能在某些区域玩耍。

从哪里可以获得我需要的资料

您可以得到专业的帮助以了解您想买的分契式物业的情况。您可以使用以下关键资料来源：

- 查阅分契式公寓项目的记录和帐户
- 组织分契式公寓搜索
- 与分契式公寓项目其他住户讨论
- 检查第184条证书。

这些在下文会更详细地进行解释。

检查分契式公寓项目的记录和帐户

写信给业主法团或是您想要买的某处物业的业主，要求查阅业主法团的帐簿和记录。您这样做是需要付费的。记录会显示大楼以往的维修情况，并让您了解其他业主提出的投诉，还会显示今后的支出计划。

组织分契式公寓搜索

律师、持牌物业转让从业者或专业公司都可以进行详细的分契式公寓搜索（也称为分契式公寓检查报告）。

如果您真正想买一处物业，分契式公寓搜索是一项很好的投资。它有助于您最终决定是否购买这个物业，因为它可以告诉您：

- 过去的纠纷
- 已采取或正在进行的法律诉讼
- 分契式公寓项目的财务状况及其预算
- 最近的花费
- 目前的分契式公寓物业附加费
- 关于大楼状况的资料
- 已经完工或尚待进行的建筑工程。

与分契式公寓项目其他住户讨论

分契式公寓项目的住户也许就是您今后的邻居，也许会告诉您他们是否喜欢住在这处分契式公寓大楼。您还应该问他们对分契式公寓的管理是否满意。如果大楼聘用了分契式公寓管理中介，请问问他们提供的服务好不好。在工作日和周末一天中的不同时间去大楼看看，检查噪声等问题，这些问题对您可能是很重要的。

检查184 Certificate (第184条证书)

您可以通过您打算购买的房产的业主或通过联系您的律师或物业转让从业者获得184 Certificate 证书。

第184条证书将给您一系列资料。比如包括业主交的附加费、您可能需要支付的物业附加费欠款，以及诸位业主是否正在考虑“集体出售”该大楼。如果大楼中某一部分至少有75%的业主同意出售，并且满足某些条件的話，那么集体销售程序允许将大楼集体出售以重新开发。

买“楼花”

有时，即使大楼还没有建好，也可以登广告销售。如果您购买这样的物业，就称为买“楼花”。与购买已经建成的物业相比，这样买物业有额外的风险。

您可以查看现有的设计，可以去看公寓样板房。然而，您无法准确知道自己的物业完工后会是什么样子。

为了帮助您了解风险和您的权利，请见NSW Fair Trading网站上的下列资料：
Buying a property off the plan.

需要更多资料？

有关分契式公寓项目的更多资料，请访问NSW Fair Trading网站，或致电我们的分层式公寓热线1800 214 023。