

Buying a strata property

購買分契式公寓物業

您想在NSW購買公寓或排屋等分契式物業嗎？購買分契式物業意味著您將與其他業主共同負責管理和維護物業。如果分契式公寓項目中存在重大問題，這些就可能成為您的大問題。例如：

- 分契式公寓管理層和業主之間的爭議
- 法律問題
- 建築缺陷
- 不良財務管理。

這些問題可能會影響您的生活方式和物業，也可能導致所有業主都必須支付的特別附加費（額外的分契式公寓費用）。

在您簽訂任何合同之前，請確保您盡可能多地瞭解您正在考慮購買的分契式物業。檢查by-laws（細則）是否會限制您做某些事情，例如可否養寵物。有關這個話題的詳細資料請見NSW Fair Trading網站上的下列資料：*Understand your by-laws*。

瞭解關於物業的資料

盡可能詳細地獲取和瞭解分契式公寓項目的資料是很有幫助的。

關於分契式公寓項目的一些重要事項是您必須瞭解的，包括：

- 分契式公寓項目是否有一個公寓管理中介，其職責是什麼。這些職責列在分契式公寓管理中介和業主法團之間的合同中，這個合同稱為《分層式公寓管理中介協議》。
- 物業建築保險所提供的保險水平。
- 分契式公寓資金是否有足夠的資金來支付長期維修和維護費用。如果沒有，一旦需要緊急修理，業主就有可能必須支付成千元的特別附加費。

- 是否有可能導致特別附加費的擬施工項目。
- 您的個人物業中的共用物業邊界是什麼。這將影響您可以進行什麼裝修。請見NSW Fair Trading網站上的下列資料：*Renovations to your strata property*。
- 業主必須支付的定期附加費。請考慮您今後能否付得起，並要考慮到今後可能增加。
- 分契式公寓項目的by-laws（細則）是否會影響您的生活方式。例如，定期來訪的家人要用的訪客停車位可能不多，或者您的孩子可能只能在某些區域玩耍。

從哪裡可以獲得我需要的資料

您可以得到專業的幫助以瞭解您想買的分契式物業的情況。您可以使用以下關鍵資料資源：

- 查閱分契式公寓項目的記錄和帳戶
- 組織分契式公寓搜索
- 與分契式公寓項目其他住戶討論
- 檢查第184條證書。

這些在下文會更詳細地進行解釋。

檢查分契式公寓項目的記錄和帳戶

寫信給業主法團或是您想要買的某處物業的業主，要求查閱業主法團的帳簿和記錄。您這樣做是需要付費的。記錄會顯示大樓以往的維修情況，並讓您瞭解其他業主提出的投訴，還會顯示今後的支出計劃。

組織分契式公寓搜索

律師、持牌物業轉讓從業者或專業公司都可以進行詳細的分契式公寓搜索（也稱為分契式公寓檢查報告）。

如果您真正想買一處物業，分契式公寓搜索是一項很好的投資。它有助於您最終決定是否購買這個物業，因為它可以告訴您：

- 過去的糾紛
- 已採取或正在進行的法律訴訟
- 分契式公寓項目的財務狀況及其預算
- 最近的花費
- 目前的分契式公寓物業附加費
- 關於大樓狀況的資料
- 已經完工或尚待進行的建築工程。

與分契式公寓項目其他住戶討論

分契式公寓項目的住戶也許就是您今後的鄰居，也許會告訴您他們是否喜歡住在這處分契式公寓大樓。您還應該問他們對分契式公寓的管理是否滿意。如果大樓聘用了分契式公寓管理中介，請問問他們提供的服務好不好。在工作日和週末一天中的不同時間去大樓看看，檢查噪聲等問題，這些問題對您可能是很重要的。

檢查184 Certificate (第184條證書)

您可以通過您打算購買的房產的業主或通過聯絡您的律師或物業轉讓從業者獲得184 Certificate證書。

第184條證書將給您一系列資料。比如包括業主交的附加費、您可能需要支付的物業附加費欠款，以及諸位業主是否正在考慮“集體出售”該大樓。如果大樓中某一部分至少有75%的業主同意出售，並且滿足某些條件的話，那麼集體銷售程序允許將大樓集體出售以重新開發。

買“樓花”

有時，即使大樓還沒有建好，也可以登廣告銷售。如果您購買這樣的物業，就稱為買“樓花”。與購買已經建成的物業相比，這樣買物業有額外的風險。

您可以查看現有的設計，可以去看公寓樣板房。然而，您無法準確知道您的物業完工後會是什麼樣子。

為了幫助您瞭解風險和您的權利，請見NSW Fair Trading網站上的下列資料：
Buying a property off the plan.

需要更多資料？

有關分契式公寓項目的更多資料，請訪問NSW Fair Trading網站，或致電我們的分層式公寓熱線1800 214 023。