

## 三千七單位已符合條件申請預先許可

土地工務運輸局

2013/6/9

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）已於日前獲立法會細則性通過，按照法律規定，發展商須滿足完成地基工程等三個條件，獲土地工務運輸局發出預先許可後才可銷售“樓花”。根據局方截至5月下旬的統計資料顯示，81個在建中的私人住宅樓宇中，已符合三個條件的項目共21個，涉及3,782個住宅單位，在法律實施後，只要文件齊備及符合要求，局方在收到申請後15個工作天內便可發出“預先許可”。此外，尚有35個項目符合其中兩個條件，共涉及2,004個單位。

### 在建樓宇若售樓花須獲預先許可

根據土地工務運輸局截止5月下旬的最新統計資料顯示，在建中的私人住宅項目共有81個，按申請人提交的初步計劃，可建成7,198個住宅單位，視乎不同的建築階段，可望於今年至未來三年內陸續投放市場，滿足市民需求。

日前獲通過的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》規定，在建樓宇僅在獲得土地工務運輸局的預先許可後，方可出售“樓花”，否則有關法律行為無效，而獲得預先許可，則須滿足三個條件，包括：已獲發整體建築工程准照；已完成地基或地庫層（包括地面層樓板結構工程）；進行分層所有權的臨時登記，但如非以分層所有權制度興建的樓宇，則在物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註項目。

按局方的統計資料顯示，81個在建中的私人住宅項目，同時符合發出預先許可的三個條件的項目共有21個，涉及3,782個住宅單位。當中15個位於澳門半島，共523個；1個位於氹仔，共620個單位；5個位於路環，共2,639個單位。

### 預先許可於申請後十五天內發出

這21個項目可向局方申請預先許可，在文件齊備及符合要求的前提下，局方在收到申請後的15個工作天內便可發出。無論上述21個項目是否曾經作出“樓花”銷售，在“樓花法”通過後，若擬繼續進行“樓花”銷售，則必須獲得預先許可，並須遵守法律有關合同方面的規定。

此外，有28個項目已獲發整體工程准照及完成地基工程，只要辦理臨時分層登記或在物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註，亦將符合發給預先許可的

條件。28 個項目共涉及 1,961 個住宅單位，當中，23 個位於澳門半島，涉及單位 1,073 個；氹仔有 3 個項目，單位 886 個；路環有 2 個項目，涉及單位 2 個。“樓花法”規定，若有關樓宇在法律生效前已出售“樓花”，則發展商須在法律生效後 90 日內申請作出臨時分層登記。

至於已獲發整體工程准照，並已作臨時分層登記／在物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註的項目共有 7 個，涉及 53 個住宅單位。這些項目在完成地基工程後亦有條件申請預先許可。（詳見下表）

上述三種情況在 81 個在建項目中共佔 56 個項目，共涉及 5,796 個住宅單位。另外，尚有 18 個項目已獲發整體工程准照，大多數位於澳門半島及屬於沒有地庫的低層樓宇，共 176 個住宅單位。餘下 7 個項目主要是未符合三個條件，或只符合獲發整體工程准照外的其中一個條件。

**表：在建中私人住宅樓宇項目評估（截至 2013 年 5 月下旬）**

	在建中私人住宅項目		滿足三個條件		獲發整體工程准照及完成地基／地庫工程		獲發整體工程准照及已作臨時分層登記	
	項目	單位	項目	單位	項目	單位	項目	單位
澳門	65	2,784	15	523	23	1,073	6	51
氹仔	6	1,770	1	620	3	886	1	2
路環	10	2,644	5	2,639	2	2	0	0
<b>總計</b>	<b>81</b>	<b>7,198</b>	<b>21</b>	<b>3,782</b>	<b>28</b>	<b>1,961</b>	<b>7</b>	<b>53</b>