



购买或居住于公寓中

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



购买或居住于公寓中

简介

很多人都在寻找能够满足其生活方式并符合其经济条件的公寓。不论您是第一次购买公寓的或是名下已经拥有多份物业的业主，在购买新的公寓时，您必然会面临许多应注意的事项。该手册包含了一些购买公寓时您的应注意事项，以及在公寓中生活时您可能会碰到的法律问题。如果您想购买的是一幢带有共享设施或占用了公共区域的房屋，请参阅我们的另一份手册，即《购买并居住于占有公共区域的物业》。

当然，该手册只能为您提供一些一般性的注意事项。我们建议您在购买公寓时能向您的律师就物业公司、物业管理费及其他相关内容进行全方面的咨询。

公寓和独栋式住宅有何区别？

公寓与独栋住宅的最主要的区别是，作为公寓的业主，您将与其他居住在该小区的业主共享小区的公共区域、设施以及其他相关服务。

这些可能会包括：

- 公寓楼的天台
- 电梯
- 花园与绿地
- 停车位、进入公寓的道路、人行道
- 网络接线端、走廊、楼梯井
- 公寓的外部墙壁
- 下水道与排水系统
- 电力及煤气供应系统
- 安保服务、清洁服务、维护服务及垃圾处理服务。

您对您的公寓拥有专属所有权，这意味着您专属拥有公寓的内部结构，通常情况下为公寓内部的墙壁、楼梯和天花板。除此之外，当您购买公寓后，您和其他公寓的业主们，需要共同对小区内的公共区域、设施以及其他相关服务的维护、保养、修理和保险负责。

请让您的律师为您提供以下资料：

- 一份公寓的平面图以及小区的平面图以便明确您将会拥有专属所有权的区域及您将与其他业主分享并负责的区域；
- 一份该公寓的地契复印件以及所有与该公寓相关的法律文件复印件。

获取以上材料是为了让您在未来能有所参考。您的律师将会为您解释这些材料的具体内容。

公寓楼是如何管理的？

您有必要同您的律师讨论该问题。很可能一家负责维护、保养小区公共区域、设施及其他物业服务的物业公司将会成立。该公司也将负责购买小区物业保险。物业公司的成员是所有公寓业主，他们将同等享有使用公共区域、设施、物业服务的权利。业主也将拥有平等的投票权。

什么是物业管理费？

物业管理费是指公寓业主为公共区域、设施以及物业服务所支出的维护费、保养费、修理费和保险费。您在同意购买公寓之前应该查清以下与物业管理费相关的事项：

- 物业管理费的具体数额是多少？
- 物业管理费多长时间缴纳一次，一个月、半年还是一年？
- 支付方式是什么？通过自动转账（Direct debit）、银行长期委托书（Standing order）或支票支付？

- 物业管理费由哪些费用组成？
- 该公寓的现任业主是否已按时交清所有的物业管理费？
- 是否有应急基金（Sinking fund）？
- 结合公寓所在小区的情况，物业管理费是否合理？
- 我是否有能力支付所有与公寓相关的费用，包括物业管理费？

当我在考虑购买一所公寓时，应该注意什么？

需要注意的是，您需要确认小区的物业管理系统如何，其运行是否高效。您的律师应该能够帮助您处理这些问题。如果该小区已有物业公司，您应该获得以下信息：

- 该公司最近几次会议的会议记录复印件
- 与该物业公司或物业管理费有关的所有信件复印件
- 最近银行账户的复印件
- 未来计划支出的详细信息
- “应急基金（Sinking fund）”的详细信息
- 已购保险的详细信息
- 该小区的是否已有物业管理代理人？如果已有，具体是如何安排的？
- 其他相关文件

请您注意，物业管理费的数额每年可能会有变化，在未来或许有所增加。

通过以上材料，您和您的律师将能够对小区是否有合理有效的管理机制做出判断。您也能了解到该小区近期是否需要大型维护项目，以及是否有足够的应急基金支付该项目。

什么是“应急基金”？

“应急基金”指一部分被储蓄起来的物业管理费。这笔资金将用于小区未来可能需要的规模较大的维护，比如屋顶的翻修。如果小区并无应急基金而又有维修的需要，那

么的公寓业主将必须自行协商并筹集相关维修费用。这可能会是一笔数目不小的费用，而协商却可能很难达成所有业主都满意的结果。

我有何责任？

您最重要的责任是按时支付物业管理费。除支付相关费用之外，作为物业公司的成员之一，您有责任积极参与到公司的管理工作中。您应该：

- 出席公司年会与其他重要会议
- 在与小区管理有关的讨论与决定活动中积极献策
- 管理公司账户与花销物业管理费的方式

为确保您的居住环境得到良好的维护，也为了您所缴纳的物业管理费得到合理利用，参与这些工作十分重要。

请保留与公寓相关的所有文件。这些文件在将来可能有用。如果您决定出售您的公寓，您需要将这些文件交给买家。

保险

无论何时，为公寓楼投保是非常重要的。如果为公寓楼购买保险的是物业公司或公司代理人，请确保您取得书面确认书以证明公寓楼已获保。同时，请您购买其他所有必要的保险，如家庭财产保险。

对公共区域的维护将如何进行？

当您入住公寓时，可能该小区的其他公寓还并未被开发商完全售出。因此，开发商或其代理人可能负责该小区的维护工作。您应就该情况与您的律师确认。

如果小区所有公寓都已售出，那么该小区的物业公司也业已成立，并已任命公司董事。该公司或已设置秘书。物业公司可能将委派一名代理管理人处理小区的日常管理工作。该代理管理人可履行公司董事的职责。在此情况下，该代理管理人将负责小区的清洁及维护工作、就开展稍具规模的维护工作向物业公司提出建议，如粉刷小区或者修理屋顶。

对物业公司而言，保有管理小区的权利，并确保代理管理人能够高效地完成他/她的工作是非常重要的。因此，您也应履行在物业管理公司中的职责，在公司会议上向董事、秘书提出您对管理代理人工作可能有的意见或建议。

与邻居产生矛盾时应如何处理？

居住在公寓楼中这样邻里距离较近的环境内可能会产生一些问题。最常见的是噪音。一般而言，您所在的小区有《居住规章条例》，《条例》说明所有公寓业主应遵守的行为准则。

此信息手册由北爱尔兰律师协会印发。

本手册为一般性信息，仅供参考。若涉及具体房地产业，请您根据实际具体情况，向律师咨询。律师将就具体细节，给出适合您的专业意见。

任何个人或团体因参照本信息手册所述内容或省略内容，采取或不采取一定的行为所造成的后果，北爱尔兰律师协会不承担任何法律责任。

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



Buying and living in an Apartment
(Simplified Chinese)



北爱尔兰律师协会
(The Law Society of Northern Ireland)
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
电话: 028 9023 1614
www.lawsoc-ni.org

Produced in association with



The Law Society wishes to thank Ms Liyang LU from Queen's University Belfast who translated this leaflet.