



购买并居住于带有公共区域的物业

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



购买并居住于带有公共区域的物业

简介

许多买房的人都发现他们想要购买的房产带有共有区域和设施。

这有时可能是开发商获得的建筑许可证的要求。

此信息手册介绍了购买房产中的一些问题（包括独立式住宅、半独立式住宅以及联排别墅）。

如果您准备购买一间公寓，请参看律师协会标题为《购买或居住于公寓中》的信息手册。

如果您准备购买具有公共区域的公寓，请参看这两份手册。

当然，我们在这里只能涉及到一些基本的问题。我们建议您同律师全方位地讨论购买的细节，包括物业公司、物业管理费和其他问题。

具有公共区域的房产与其他房产有何区别？

具有公共区域的房产与其他房产最显著的区别就是您将与其他业主共享公共区域、设施与服务。这些可能包括：

- 花园与绿地
- 娱乐场地
- 区内道路与人行道

您对您的房产享有专属所有权。此外，当您购买房产后，您和其他业主可能需要共同对公共区域、设施和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 (i) 房产与小区的平面图副本，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 (ii) 一份该房产的地契副本以及所有与该房产相关的法律文件副本。

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。

公共区域是如何管理的？

可能一家负责维护、保养公共区域、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区域物业保险。

物业管理公司将会由业主构成，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。

这样的安排是最常见的。因此，本信息手册将着重说明此安排。

其他可能会被落实的安排包括：开发商保留公共区域的所有权；所有户主共享公共区域的所有权；一家私有公司拥有公共区域所有权并对其维护负责；一套业主均遵守的规章准则，并明确地役权与其他权利，同时保证公共区域的管理和维护。

什么是物业管理费？

物业管理费是指业主为公共区域、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。

您在同意购买一处房产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？
- 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相关的费用，包括物业管理费？

在考虑购买带有公共区域的房产时我需要注意什么？

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。您的律师将会就以上两个方面协助您。

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副本
- 与该物业公司或物业管理费有关的所有信件副本
- 最近银行账户的副本
- 如有未来计划支出，其详细情况如何
- 应急基金（Sinking fund）”的详细信息
- 已购公共责任保险的详细信息
- 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

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。你们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，比如更换小区电动大门。

这些问题一般在公寓小区中更为常见。然而您可能希望就此事咨询您的律师。

我有何责任？

您最主要的责任就是按期缴纳物业管理费。

除支付物业管理费之外，根据您小区的管理系统，您可能有其他责任。

如果您是物业管理公司的股东，您有积极参与公司工作的责任。

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

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。

保存所有与房产有关的文件。这些文件在将来可能有用。如果您决定出售您的房产，您需要将这些文件交给买家。

若有物业管理公司，对公共区域的维护将如何进行？

当您入住您的住宅时，可能不是所有小区内的房产都已售罄，这时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。

如果所有的房产都已售出，那么该小区的物业公司也应已成立，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。

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

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 a Property with Common Spaces
(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



Queen's University
Belfast

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