

# 業權轉讓唯一認可文件 可個人或共同持有 認清樓契種類 遺失殘缺影響樓價

## 趣味樓市

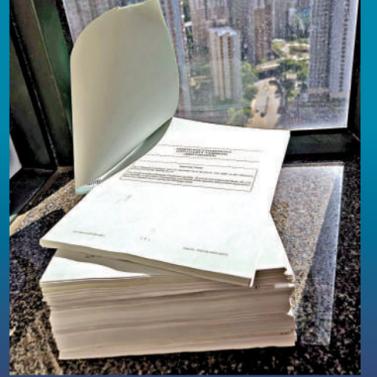
買樓是不少人一生中最重要的投資，入市前必須作出通盤考慮，除了計算個人負擔能力，還要認清單位的詳細資料、成交價是否合理等，其中物業的契約背景亦非常重要，足以左右入市決定。

時下樓契可分為個人或共同持有，業權因而有別，又有無契樓、送贈契等，買家需要了解當中細節，否則有關單位的樓價隨時與市價出現偏差，更有機會未能成交。

大公報記者 梁穎賢

## 樓契各類業權種類

<b>個人擁有</b>	個人全部擁有或一間公司全權擁有
<b>共同持有</b>	兩個人或以上共同擁有業權
<b>聯權共有</b>	俗稱「長命契」，各人平均享有物業權益，當一份權益人離世時，該權益會自動轉移至其他聯權人身上
<b>分權共有</b>	俗稱「半契樓」或「碎契樓」，各個業主所持有的業權佔比不同，每名業主都有全部權力去處理自己的業權份數



▲樓契是產業權轉讓的唯一認可文件，極為重要。

所謂樓契，據《物業轉易及財產條例》第219章第4條：「土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置。」樓契是產業權轉讓的唯一認可文件，通常經律師協議後，律師會把買賣雙方根據「正式買賣合約」的協議轉化成契約，買賣雙方簽署「轉名契」後，新買家便正式在法律上成為「物業持有人」。

一般樓契分為個人或共同持有。個人持有可細分全部擁有或由一間公司全權擁有；共同持有表示物業多於一個業權人，屬共同擁有物業，多數為兩夫婦共同持有，其持有業權的方式可以細分為「聯權共有」或「分權共有」。

簽定樓契時，要先了解業權的種類，因為其對於日後作轉名、除名或轉讓時有直接影響。

樓契是唯一能證明單位持有人的身份，買賣物業及申辦按揭都需要出示樓契核實業權，一旦樓契缺失或不完整，買賣及申請按揭會增添變數，甚至不能成交。

## 無契樓或未能申按揭

當業主遺失樓契，物業會淪為無契樓，樓價會受到影響。原則上，業主可以補領「樓契核證副本」，又稱「影印契」。表面看是一樣的文件，同具法律效力，但實際不能完全取替正本，因為即使補領後，物業仍然會被視為樓契不完整，令物業有瑕疵。

與此同時，即使買家不計較無契樓肯購入單位，但由於無法用正本證明單位的業權，銀行也會存有戒心，申請按揭時或不受理，又或出現按揭不足的情況，所以業主必須有心理準備，無契樓的身價會大打折扣，有機會被買家大幅壓價。

買家要留意，若然買賣雙方簽署臨時買賣合約後，業主才告知遺失樓契，又或無法提供完整樓契，買家有權終止交易，並可取回臨時訂金，甚至可追討有關代理佣金及律師費等。

## 贖回需時3個月 費用數千

至於樓契何時可取回？業主承造按揭後，銀行會將一項按揭押記令註冊在物業的土地註冊處紀錄內，相關樓契文件會由銀行保管，直至還清所有按揭貸款。完成供樓前數個月，銀行會發信通知業主贖回樓契。經專門辦理樓契的律師安排確認手續後，業主便可向銀行索回樓契。一般來說，由處理文件、註冊至完成贖契需時三至四個月，費用約數千元。

## 樓契保存方式

<b>銀行</b>	較為安全，每年費用約2000至4000元
<b>銀行保險箱</b>	較為安全，每年收費約1000至2000元
<b>律師樓</b>	業主供完按揭後，會在律師協助下處理贖契手續，有些律師樓會協助客人把樓契存在律師樓內
<b>家中</b>	最省成本但亦最危險，有機會因意外導致失竊或殘缺不全

## 長命契：眾人平分權益 離世轉移至聯權人

### 避免爭議

共同持有的樓契，業權可以分為「聯權共有」或「分權共有」。「聯權共有」俗稱「長命契」，就是各人平均享有物業權益。好處是當一份權益人離世時，該權益會自動轉移至其他聯權人身上，而不會轉到去世業主的遺產內，完全繞過遺囑。聯權人只需向土地註冊處登記去世業主的死亡證，以及辦理簡單手續，聯權部分的樓契便轉讓至在世者。這個手續可留待賣樓時再補辦也可。

「聯權共有」樓契在夫婦中最常見，不用辦理承辦手續，「最長命」的人假如想將

物業全部轉讓給另一人，不論是以正常買賣或送贈方式，只需在契據上寫明其餘的業權持有人已過世。一般而言，「長命契」可避免遺產爭議。

### 分權共有：權益可依遺囑傳承

至於「分權共有」的樓契，該房產擁有人的份額，可以根據遺囑中規定的條款來傳承。

「分權共有」與「聯權共有」有何分別？假設一對擁有子女的夫婦共同買入一個單位，便需要在「聯權共有」或「分權共

有」之間做出選擇，若然持有人希望賦予繼承人有更多控制權，例如有孩子或扶養人時，「分權共有」或會更適合及靈活。總括而言，選擇正確的擁有權，可確保遺產規劃合乎你的意願。

如果居屋業主逝世，其子女手上並未持有任何物業或只持有私人物業，子女們可以直接無條件繼承居屋業權，毋須進行入息或資產審查。在法律角度，這是繼承並非購買。但如果子女本身是居屋戶主，便無法繼承該居屋單位，因為房委會規定港人不能同時持有兩個居屋單位。



▲兩人各持單位各一半業權，俗稱「半契樓」，假如多於二人持有單位業權，各人佔比不同，俗稱「碎契樓」。

## 半契樓：僅持一半業權 投資風險高

### 小心入市

當「分權共有」契約出售單位時必須注意細節。其中一方業權持有人，有權在未經其他業權人同意下出售自己名下持有的業權份數。例如兄弟二人共持有一個物業作收租，各持50%業權，租金便會平分。其中一方出售業權時，毋須徵得另一方同意，可自行出售其持有的半份業權或作出轉名，亦即所謂的「半契樓」。物業市場過往出現相關成交，但始終業權不統一，屬中高風險操作。

假設有單位的業權人多於兩個，其中一位業權人出售自己持有的業權份額，又或以抵押予財務公司以獲取貸款，但最終因拖欠還款而遭到財務公司拍賣業權份額，這類承接部分業權的交易，市場稱為「碎契樓」買賣。

買家購入「半契樓」時，要充分考慮物業的先天缺陷，普遍銀行不主張批出相關按揭申請，買家要有「Full Pay」入市的心態準備，要有足夠資金，而且樓價一般較低。

## 送契樓：5年內轉售不獲銀行批按揭

### 隱藏問題

尚有一種樓契是「送契樓」或「送贈契」，最常見於夫婦、親子之間的送贈。娛樂版亦間中出現類似的花邊新聞，有城中富豪以「送契」形式為女星贈予豪宅。收到重禮固然歡喜，不過要注意日後要賣樓套現不是想像般簡單。因為使用「送契樓」買樓的好處是慳稅，降低入市成本，惟隱藏問題較多，對日後按揭、稅務及業權均有影響。

特區政府去年撤辣前，不少買家為避開雙重徵收印花稅，均利用「送契樓」作近親轉讓，主要原因是以低成本、最慳稅的方法暫時讓出原有物業，回復首置身份，購入新物業時便可享首置低稅率，毋須繳付雙倍印

花稅。但要知道，此舉絕對不是零成本。「送契樓」成交價為0元，但印花稅是根據樓價水平來計算稅階，不要以為0元樓價就毋須打稅，因為稅務局仍然會按律師樓或稅



▲「送契樓」轉讓受到一定限制。

務局的估價徵稅，故用「送贈契」來避稅是不可行的。

用送讓契或無償轉讓契送出物業後5年內，假如原業主不幸出現財務問題導致破產，根據《破產法》，破產管理官或債主有權向法院要求索回該物業。這種做法是為了避免欠債人在申請破產之前，刻意把自己的資產轉移，從而逃避還債責任。因為這「中伏位」，故銀行一般會拒絕為5年內曾簽送讓契或無償轉讓契的物業批出按揭，從而減低「送契樓」的流動性。受贈人如想於這段時間內轉售物業，代理有責任告知準買家該物業為「送契樓」，並提醒對方「送契樓」的業權問題容易影響按揭批核。

## 釘契：常見五大原因 涉僭建欠債

### 買家須知

被「釘契」的物業仍然可以買賣嗎？到底什麼是「釘契」？在何種情況下會遭「釘契」？期間又可否轉讓？又如何「解釘」？

常見「釘契」的原因歸納出下5點：

1) 違反建築物條例，最常見是僭建及非法改建：當被屋宇署揭發後，該局會發出清拆令，而有關清拆令會在土地註冊處「註冊」，若然業主一直不執行清拆令，物業一直處於「釘契」狀態。

2) 業主欠債：業主拖欠銀行按揭或私人債務等，債主或接管人可循法律途徑追討及凍結資產，申請將物業「釘契」，以防止業主靜悄悄轉售物業夾帶私逃。

3) 違反地契用途：例如業主不法使用土地用途，將工廠改裝為住宅，又或於自住單位用作私房菜、美容院等涉及商用的經營場所，地政總署會發出警告信，要求業主在限期內糾正違契用途，亦會把警告信送交土地註冊處註冊，即物業已遭「釘

契」。

4) 拖欠費用：業主拖欠管理費、差餉、地租等費用，政府或管理公司亦有權「釘契」。

5) 業權糾紛：如果物業因為遺產或婚姻問題引致業權糾紛，甚至進行法律訴訟，該物業便會被「釘契」，一旦未「解釘」便會影響出售。

無論任何類型物業，包括住宅或工商舖，一旦違反契約條件，地政總署便可採取執行契約條款行動，一般會先向業主發出警告信，並要求業主於指定時限內糾正違契問題，若業主沒有於期內作出糾正，地政總署便可將警告信在土地註冊處註冊，俗稱「釘契」。

### 買入釘契樓 相關問題轉嫁新業主

大部分「釘契樓」不會構成居住風險，若物業尚未「解釘」，有關物業的原生問題如僭建、業權糾紛等會轉嫁給新買家。過去曾有買家購買單位，簽下臨時買賣合約並繳付訂金後，等待收樓期

間發現業主因財困將單位「按上按」已被釘契，買家才如夢初醒，已付出首期付諸東流。所以，買家入市要謹慎，以免損失金錢。

由於物業被「釘契」，故此售價通常低於市價。愈難處理的「釘契」原因，樓價會愈低，亦會有人貪平買入「釘契樓」。買家必須在簽署買賣合約前先行查冊，以避免購入「釘契樓」而不知情。如果發現物業被「釘契」，最好委託熟悉物業買賣的律師處理，也應該向銀行查詢是否能就該物業進行按揭。

市場上亦出現一夜爆紅的「釘契樓」。2023年9月一場世紀大黑雨，令港島大潭豪宅紅山半島廣泛僭建問題暴露出來，有獨立屋的大幅斜坡倒塌，屋宇署其後向有潛在風險的獨立屋發出清拆令及「釘契」，看來涉事的獨立屋想脫手亦不容易。

### 解決違規或糾紛即可「解釘」

所謂解釘還需繫鈴人，只要將「釘契」的問



▲紅山半島有獨立屋僭建，被屋宇署發出清拆令及「釘契」。

題解除，並取得文件證明，便可向土地註冊處進行登記，便能成功「解釘」。而「解釘」的意思，並不是將指已經出現的警告信或法庭命令刪除，只是再登記另一份文件證明問題已得到解決，故日後查冊仍可清楚找到相關物業曾經被「釘契」。故此，買家可透過查冊得知相關物業的「被釘」次數及原因，以及如何「解釘」。