

[www.bap-international.com](http://www.bap-international.com)



# 购置分契式房产

## STRATAWORLD PACIFIC

Barrett & Partners 分公司

物业管理开创者  
专用手册：说明并解释您在瓦努阿图购置分契式地契后可以获得什么。



## 目录

购置分契式房产？ .....	
物业管理费是多少？ .....	
建筑保险——由谁缴纳？ .....	
维修备用金标准是多少？ .....	
物业委员会有哪些人？ .....	
有哪些物业规章/细则？ .....	
诉讼？ .....	
我还需要了解哪些情况？ .....	
需要更多帮助？ .....	

## 购置分契式房产？

本文件是 **Strataworld Pacific** 关于如何在瓦努阿图购置分契式房产的信息手册。其中列出了您在进行交易之前需要询问房地产经纪人或房地产商的基本问题。

首先最基本的是，搜索物业记录，特别注意了解关于以下问题的答案：——

### 物业管理费是多少？

物业会针对您的房产征收各种费用，包括地面维护、公共区域照明和用水、管理费、垃圾清理和场地出租。该费用被称为管理费。

此外，通常还会另外收取一笔费用，放入维修基金，用于建筑物的长期维护，如屋顶维修、外墙粉饰，这些维护每隔几年进行一次。

您需要确切地了解在持续收取的费用中，您应支付的部分。



## 建筑保险——由谁缴纳？

建筑保险通常包含在常规物业管理费用中，但是如果您的分契地契含有独立建筑物，您可以单独支付这笔保险费。

## 维修基金标准是多少？

这是一个至关重要的问题。我们知道有些房产完全没有预留任何维修备用金。如果您的分契房产是这种情况，可以非常肯定的是，应该进行建筑维护和屋顶维修等时，会向您收取专门的费用用于这些维护。

关于这个问题，您应该询问上次粉刷或屋顶维修是什么时候。我们建议，在瓦努阿图，应每 5 年进行一次外墙粉刷，每 10 年进行一次屋顶维修（如果房屋靠海，应缩短时间）

## 物业委员会有哪些人？

查找由谁管理物业，以及通常由谁担任委员会主席。您应要求查看过去 2-3 年的所有物业委员会会议记录，以了解所讨论的内容，并了解是否有任何未来可能对您造成损失的反复出现的问题或搁置问题。

## 有哪些物业规章/细则？

确保您非常的清楚规章的内容。规章通常会限制您在房产内外的一些行为规定。例如，可能会限制您在阳台上挂衣服，或者甚至规定您的窗帘的颜色。

.....您还应该检查贮藏室是否可用。问一问您的冲浪板、自行车、吸尘器、行李箱等可以存放在哪里。因为建筑商和开发商往往希望将利润最大化，所以房屋内通常没有足够的储藏空间。

## 诉讼？

物业是否涉及任何诉讼，无论是他人对物业的诉讼，还是物业对他人的诉讼？诉讼不仅费用高昂，还可能会因此向您额外收取费用。

## 我还需要了解哪些情况？

- (a) 我们的建议是，请一位专业的建筑师或工程师检查房屋的建筑缺点。
- (b) 我们还建议您在签署任何买卖协议之前，请律师审查您在调查过程中发现的所有文件。



