

Management Rights

Short Punch & Greatorix

Gold Coast Law Chambers, 120 Bundall Road, Bundall QLD | PO Box 5164 Gold Coast MC QLD 9726
Phone (07) 5538 2277 | Fax (07) 5539 8745 | www.spglawyers.com.au

购买昆士兰物业管理权生意简介

物业管理权起源于1970年代中期的黄金海岸

历史回顾

物业管理权起源于1970年代中期的黄金海岸。当时人们通过购买投资房来满足其投资目的。投资房所在的楼盘/小区主要有两点需求：1) 相应的楼盘/小区需要有物业方管理；2) 房东需要一位房产中介出租其房产以满足投资回报。

基于以上两点需求，物业管理权的基本概念从而得到了确定，那就是物业管理人把其所购买的房产用作于运营楼盘日常管理及房产中介的办公地点。这套管理系统经过时间证实的确非常成功，在整个昆士兰，几乎所有中大型物业开发案都采取物业管理权模式。

基本要素

物业管理权包含“社区地权体制”和至少一个“法人团体”。社区地权体制是指楼盘/小区中的所有房屋及公共区域，其中房屋包括但不限于排屋房、公寓房及别墅；同时公共区域包括但不限于小区内道路和游泳池。每一个社区地权体制都由一个法人团体管理。每一个社区地权体制同时也受Body Corporate and Community Management Act及其相关法案法规监管。标准模式法规主要适用于长期住宅类型小区（绝大多数房东都住在小区内）。物业小区住宿模式法规主要适用于长期出租住宅类型小区（小部分房东住在小区内，大多数房屋长期出租给房客）。

楼盘/小区的物业管理权通常包含以下几点：

- 楼盘/小区内房产的所有权
- 居住在楼盘/小区内的物业管理人
- 管理楼盘/小区的公共区域
- 楼盘/小区内部的房产中介

物业管理权生意是由小区的物业管理及房产中介共同组建而成。

物业管理权体制在过去的几十年内经历了很多变化，比如传统的物业管理权生意通常只由物业管理人亲自运营，而如今随着众多大型小区及楼盘的成立，许多物业管理权生意也逐渐被大型公司拥有并运营，而物业管理人的角色也都由公司的员工及雇员代替。

房地产所有权

物业管理权生意捆绑下的管理者住宅除了自住空间外通常还包括一个办公区域或者接待处(前台)。

物业管理者同时也享有作为小区法人团体成员的基本权利（小区内每一个业主都享有的权利），这些权利包括对小区运营的参与权和知情权。但因为物业管理者与小区法人团体之间还存在着其他协议的特殊性，所以在两项权利互相矛盾时，物业管理者还须按照法案规定履行其应尽的义务。



物业管理及房屋出租协议

物业管理及房屋出租协议（“协议”）是由法人团体授予或者转让至物业权购买人手中。协议的主要内容包括：

- 物业管理人需要履行的职责
- 单独看物业管理协议，物业管理人的工资
- 协议的期限
- 协议转让的具体要求
- 协议终止的具体要求
- 法人团体独家授权给物业管理者的条款

Body Corporate and Community Management Act及其相关法案法规也对协议起到重大影响，特别是：

- 在标准模式法规下，长期住宅类型小区协议的最长合法年限为10年
- 住宿模式法规下，长期出租住宅类型小区协议的最长合法年限为25年
- 如果物业管理者做出严重违约行为，那么法人团体则有权依照相关法案强制物业管理者出售其房产及物业管理权生意

房产中介生意

要合法运营房产中介生意，物业管理者就必须依照 Property Occupations法案的要求获得并持续拥有房产中介执照。物业管理者需要完成经批准的教育课程才能获得该执照。

物业管理权并不会把小区的独家房产租赁权授予物业管理者。但是如果房产租赁协议中的相关条款起草的足够严谨的话，可以有效地限制其他任何第三方在小区内运营房产租赁生意，这样一来可以给物业管理者提供很大的商业优势特别是在和小区外中介竞争时。

购买物业管理权

如果您有任何关于物业管理权生意的问题，我们愿意提供免费咨询服务

您应该始终确保从专业的物业管理权中介（持执照）手中购买物业管理权生意。

在您对要买的物业管理权生意做预算之前请先咨询您的理财专家。如果您没有合适的或者熟悉的理财专家，我们以及中介可以向您推荐业内知名的理财专家（通常首次咨询是免费）。

接下来物业管理权购买者需要考虑以下几个方面：

- 实际家庭产权及遗产产权的策划
- 税务负担
- 印花税

多种完善的个人及企业实体可供物业管理权购买人选择。除了要考虑是否以公司，公司为受托人，一人或多人形式来购买物业管理权生意以外还需要考虑资产拆分等法律问题。

通常在购买物业管理权生意时会涉及到两份合同，一份是购买物业管理者住宅的合同，另一份为购买物业管理权生意的合同，这两份合同可以由两个相对独立的实体所拥有。

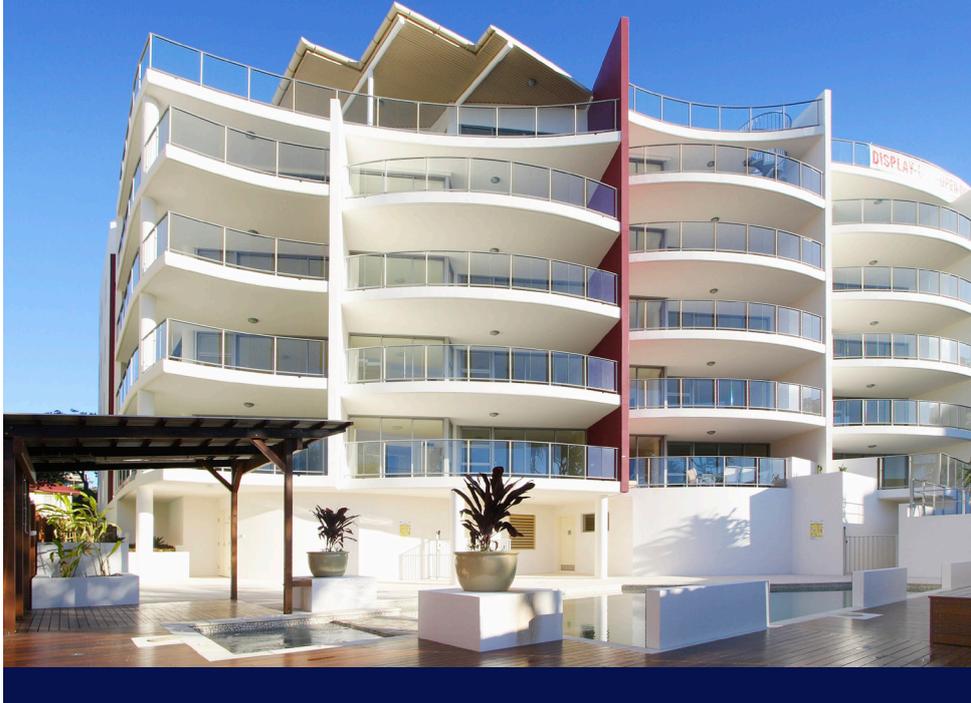
因为合同买家可以由多种实体组成，所以购买物业管理权生意的形式是多样的。

在购买物业管理者住宅时还要考虑到消费税（GST）的适用性。为了使物业管理权交易符合GST法规下所规定的“持续经营”这一概念，买卖时必须把卖家名下与物业管理权相关的所有资产全部转到买家手里。如果把物业管理者住宅与物业管理权生意区分对待，那么一定要通过其他办法或安排将“持续经营”这一条款适用到交易中去。我们律所通过不断的发展及钻研，已经熟练掌握一套完整的物业管理者

住宅许可体制来帮助客户将“持续经营”这一条款适用到此类交易中去，并且这个体制已被业界广泛接受。首先管理者住宅的卖家需要通过许可的形式将住宅授权给物业管理权生意的卖家，并且在许可条款中规定该住宅的用途只限于物业管理权生意的使用。（此类情况只适用于买卖双方不为同一方）然后在物业管理权生意买卖合同中规定，物业管理者住宅的买家将通过接受许可转让的方式拥有运营生意的所有必备条件。

购买管理者住宅的实体将获得住宅本身和生意运营区。因为管理者住宅固有的居住属性，住宅拥有者可以申请税法及印花税法案下的相应减免。为了使买家能够获得到这些税收减免，买家需要是个人，比如公司的董事或者是夫妻双方（依实际情况而定）。所以管理者住宅必须由实际居住的人购买，并且将管理者住宅作为主要居住地（依实际情况而定）。这样的安排将使购买者在未来出售住宅时无需缴纳资产增值税，同时获得印花税的减免（必须作为主要居住地）。

买家需要在选择购买物业管理权生意结构的问题上考虑全面。购买实体可以为个人或多人形式，公司或公司作为受托人的形式。



在选择购买实体时主要依照个人税收情况而定

在选择购买实体时主要依照个人税收情况而定。

在您确定要购买什么类型的物业管理权生意之前，应该先与您的会计确定并成立最适合您的购买实体。如果在购买前您没有做以上事宜，那么会导致购买期限被延迟以及印花税的增加。

一旦当您确定要够买什么类型的物业管理权生意后，中介会帮您起草好合同并安排卖家与买家签署合同。致力于物业管理权买卖的专业中介会确保所有常见及必备的条款都写进合同当中，不过我们还是建议您在签署合同前给您的律师过目一遍。

常见的物业管理权购买合同应该包含以下几个条件（如果在条件没有满足情况下，买家可以随时终止合同）：

- 针对管理权的各项合约，比如物业管理及房屋出租协议以及法人团体附则等，您的律师会进行详细的调查
- 贷款机构批准您申请的贷款
- 针对生意的财务状况，比如生意的净利润（在过去的特定时间段）您的会计师会进行仔细的审计
- 法人团体同意将物业管理及房屋出租协议转让给您

选择有丰富物业管理权经验的律师及会计会在您购买物业管理权生意时起到决定性的作用。昆士兰的法律给物业管理权行业提供了完善的法律保障。但是由于法规的复杂性您需要及时并且正确的法律意见特别是在审查物业管理权合同及合约的时候。

为什么选择 Short Punch & Greatorix

我们律所在过去的30年内一直致力于完善物业管理权法规及概念，并且帮助发展及开阔管理权生意

丰富的经验和专业知识

我们律所在过去的30年内一直致力于完善物业管理权法规及概念，并且帮助发展及开阔了管理权生意的市场范围。我们律所有专业的物业管理权律师，他们通过代表不同的客户积累了丰富的行业经验，并与客户一同茁壮成长。在过去的几十年中我们代表过各类楼盘/小区的开发商，并且帮助他们与物业管理者在交割生意时组建牢固可靠合约关系。我们也代表过不同的法人团体并且帮助他们确保其合同以及小区法规附则的合法性和适用性。在过去的十几年中，我们律所为多个不同政府部门以及政客提供了全面的法律服务，并一同参与了物业管理权法案立法时的准备工作以及后续的修订案工作。

在昆士兰州境内，我们律所先后帮助了物业管理权业内的相关机构以及政府职员制定实际的法律安排，特别针对Body Corporate and Community Management 法案和Property Occupations法案。

胜任的团队

我们有一支优秀的团队可以帮助您购买或出售您的物业管理权生意，其中包括我们的合伙人，资深律师以及律师助理。我们有四位合伙人主要负责物业管理权生意的买卖，其中一位合伙人主要负责诉讼及调解纠纷。

专人面对客户

当我们代表个人或者公司买卖物业管理权生意时，面对客户的律师会组建一个团队专门应对买卖过程中的各个环节，不过面对客户的律师会保持不变。不像其他一些律所会以“生产线”的模式来完成管理权的买卖，这种模式会给客户造成不流畅以及不知所措的感觉。

合理的费用

我们律所不会通过以最低报价手段吸引客户。不过我们能够保障我们的费用十分合理并且保持与业内其他知名律所的收费标准相符。我们通过30多年优质的法律服务在业内获得了大量的客户，并与这些客户保持良好的合作关系，多年以来我们凭借着高质量的服务和合理的收费保证了新老客户群的满意度。我们知道业内其他律所的收费标准以及服务质量，并以此为例制定了具有竞争性的报价。我们始终致力于提供高质量服务与高性价比的报价，并确保不让客户支出不必要的花销。

我们也熟知如何降低其他必要支出的方法特别是针对印花税，搜索费以及法人团体所收的费用。

与其他顾问的一体化进程

我们与业内其他相关顾问有着良好的合作关系，能够及时准确地与知名会计，银行代表，理财师，法人团体管理人以及政府部门（房产中介办证处）沟通交流并且解决您在购买过程中遇到的各种问题。我们会将买卖过程中每个独立的环节一体化，从而确保您的买卖畅通无阻。

享誉全昆士兰

我们律所有能力帮助昆士兰不同城市的客户购买或出售物业管理权生意及其他产权交易。我们的客户遍布全昆士兰从北部的Douglas Port一直到最南部的Coolangatta。

实际上我们也帮助新南威尔州的客户购买或出售物业管理权生意，只不过通常因为立法及法案的不同以及出于保护客户的角度，我们会与新南威尔州的一家知名律所合作共同完成生意的买卖。

我们在物业管理权领域非常有信心，这不仅是因为我们有专业，友好以及有能力的法律团队，更多的是我们能满足许多客户的需求。

我们希望能为您提供满意的法律服务，全力协助您完成交易。

主要负责物业管理权交易的四大合伙人：

JOHN PUNCH约翰·庞奇

电话：(07) 5570 9322

传真：(07) 5570 9384

Email: lch@spglawyers.com.au

MARTIN PUNCH马丁·庞奇

电话：(07) 5570 9306

传真：(07) 5538 2277

Email: mnp@spglawyers.com.au

MICHAEL BACHAUS迈克尔·巴克豪斯

电话：(07) 5570 9308

传真：(07) 5538 2211

Email: mlb@spglawyers.com.au

PAUL JONES保罗·琼斯

电话：(07) 5570 9327

传真：(07) 5530 9384

Email: pdj@spglawyers.com.au

