

HOB

M O N T E N E G R O

黑山房地产指南





引言

在黑山购房，起点不是房源，而是一个清晰的策略。

最安全的购房从来不是偶然的结果，而是来自一套管理得当的流程：明确的目标、现实的预算、精心挑选的位置、全面的法律尽职调查，以及结构清晰的交易。本指南旨在帮助您从容、知情、并在每个阶段都保持完全掌控的情况下完成购房。

注:

本指南旨在对购房流程提供信息性概述。针对具体房产和具体交易，最终的法律、税务及商业条款均须另行核实。

1. 明确购房目的

每一次成功的购房都始于清晰的意图。在选择位置、楼盘或公寓之前，有必要先想清楚自己为何要在黑山置业。您可能是在寻找第二居所、度假房产、租赁投资、家庭移居，或者只是安家之用。

目的一旦明确，选择城市、房产类型以及投资规模就会容易得多。

2. 规划完整预算，而不仅仅是购房价格

明智的购房需要看清完整的财务状况。除房产本身价格外，您还应提前计入税费、公证费、翻译费、银行手续费、可能的法律服务费，以及未来的维护成本和年度不动产税。

一份周全的预算能带来安心、谈判筹码，以及整个过程中的安全感。



3. 根据您想要的生活方式选择位置

在黑山，您买的不仅是房产，更是随之而来的生活方式。对部分买家而言，海岸线是正确选择，因其休闲吸引力及短租潜力。另一些买家则认为波德戈里察更为实用，且具有稳定的长租需求。还有一些人看好北部，因其自然风光、滑雪条件、较低的入门价格以及长期发展潜力。

4. 了解谁在代表您的利益

在任何严肃的购房中，必须清楚区分卖方代表和买方代表。当您获得专注于您利益的专业支持时，整个流程会变得更安全、清晰和高效。

一位优秀的顾问可以协助您筛选房产、谈判、尽职调查和协调后续步骤，而独立的法律审查则提供额外的保障。

在黑山，房地产经纪人的佣金由卖方支付。





5. 看房前先缩小备选名单

一旦目标、预算和位置明确，下一步就是筛选出一份真正值得看的房源短名单。这有助于避免浪费时间在那些照片看起来不错、但实际并不符合需求的选择上。

看房时，不能只看室内和景观，还应关注出入通道、停车条件、建筑状况、噪音水平、周边环境质量，以及日常生活的便利性。

6. 先做法律及实务尽职调查，再做任何承诺

最安全的购房基于核实，而非假设。在支付任何定金或预订金之前，必须确认产权、地籍状态、是否存在任何产权负担或限制，以及文件材料是否与房产实际情况相符。

对于独栋住宅、土地和开发地块，审查需更加详细。对于新建项目，应特别关注开发商、许可文件、项目进度以及买方可获得的合同保护条款。

7. 外国买家应了解相关法规框架

对于外国买家而言，在黑山购买公寓、独栋住宅、别墅和商业用房在很多情况下相对简单。但是，某些类别的土地和特定区域可能适用额外的规则和限制。

因此，在购买地块、较大面积土地或附带大量土地的房产时，必须在签约前进行详细的法律分析。

8. 谈判涉及的远不止价格

一次成功的购房不仅仅体现在更低的价格上，更体现在条款清晰的结构上。谈判过程中，有必要明确付款期限、房产内留下的物品、停车位、车库、储藏室、家具及设备的状态，以及交接日期。

在购买新建项目时，尤其需要明确完工期限，并确保在出现延期时有足够的买方保护措施。



9. 预订条款应清晰明确

预订不应当是一种压力来源，而是在商业及法律要素已经充分明确之后的一项保护性工具。在实践中，定金通常为房产价值的5%至10%，但该比例并非固定不变，必须经双方明确约定。

预订文件应清晰界定定金的金额、由谁保管、在什么条件下可退还、何时计入购房款，以及若买方或卖方退出交易分别如何处理。一份起草得当的预订协议还应设定完成尽职调查的截止日期，并明确发现重大法律或技术问题后的处理方式。

10. 主合同在公证员面前签署

在黑山，买卖协议需在公证员面前正式签署。如果买方不懂合同所用语言，则需要一名经法院认证的口译员。如果买方无法亲自到场，可通过经过适当认证、必要时经海牙认证及翻译的授权委托书来完成交易。

这一阶段不仅仅是形式，其目的是在支付全部购房款之前，清晰无误地界定买方的权利、义务和保护机制。





11. 签署前了解税费和成本

买方需按累进税率缴纳不动产转让税：

- 金额不超过150,000欧元的部分，税率为3%。
- 金额在150,000.01欧元至500,000欧元之间的部分，税款为4,500欧元，另加超出150,000欧元部分的5%。
- 金额超过500,000欧元的部分，税款为22,000欧元，另加超出该门槛部分的6%。

在投资者或开发商首次出售新建房产时，买方通常无需缴纳转让税，因为增值税（VAT）已包含在购房款中。黑山的增值税税率为21%。

公证费按阶梯费率收取，取决于合同金额。在中高价值的交易中，公证费总计可能达到数百欧元，因此应计入整体购房成本。

买方须在15日内提交转让税申报表，还须在取得房产后30日内向当地主管机关办理不动产年度登记。

年度不动产税一般为市场价值的0.25%至1.00%；如果是第二套住宅，税率可能为0.3%至1.5%，具体取决于所在城市及房产性质。

从一开始还应明确国际转账的银行手续费由谁承担，因为实务中卖方通常期望合同全额到账。

12. 付款应遵循保护买方的逻辑

付款的方式和顺序与合同本身同样重要。在实践中，购房款最常通过银行转账支付，某些情况下也可能采用托管账户或其他受控机制。

关键在于，款项的释放应与关键步骤的完成挂钩：签署合同、提交登记文件、确认收到款项，以及取得能使买方完成产权登记的文件。其中特别重要的是 *clausula intabulandi*（登记条款），即卖方明确同意买方日后无需任何额外批准即可登记为业主。



13. 购房并非签署合同即告结束

只有完成登记并取得更新的产权证明，购房流程才算真正结束。地籍登记可能需要一些时间，因此必须跟踪案件状态，直至新业主完成全部登记。

购房完成后，应办理电费、水费、网络及其他公共事业账户的更名手续。如果您购买的是度假村、住宅小区或带共用设施的楼宇中的房产，请在购买前问清楚维护费用的明细、涵盖范围以及未来是否会增加。

合同签署后，Montenegro Real Estate Hub 可以代表您协调所有行政及实务步骤，处理全部必要文件及公共事业服务合同的更名事宜，让您完全无需操心。





14. 拥有房产并不自动获得居留权

黑山《外国人法》规定，房产所有权可作为申请黑山临时居留的依据。符合条件的房产类型包括：家庭住宅、度假屋、别墅、公寓、餐饮场所、住宅与商业混合用途房产，以及商业用房。申请人必须持有该房产至少50%的份额。

产权证明通常采用地籍登记摘录的形式，同时还需满足一般性要求，如充足的生活来源、住所、健康保险及有效旅行证件。

还需注意，基于此理由取得的临时居留意味着与黑山存在真实的联系。长期离境可能影响居留许可的有效性，因此在任何长期离开黑山之前，建议核实适用的规则和义务。

对于某些第三国公民，还需提供房产价值的证明，门槛为150,000欧元。该额外要求不适用于欧盟公民及其家庭成员，也不适用于冰岛、列支敦士登、挪威和瑞士的公民。

临时居留许可有效期最长为一年，可以续签。续签申请须在当前许可到期前60天至30天之间提交。基于房产所有权的居留本身并不赋予工作权利。

15. 若以出租为目的购房，从第一天起就要像投资者一样思考

如果您打算将房产用于出租，那么在挑选位置和房产本身时就应将该因素考虑在内。收入将取决于位置、建筑类型、景观、停车条件、管理、维护成本以及季节性等因素。

对于长期租赁，按应税收入的15%缴税。如果费用未单独列支凭证，则按30%的标准扣除额予以认可，因此实务中应税基数通常约为总收入的70%。这意味着，年收入为10,000欧元时，应税收入约为7,000欧元，税款约为1,050欧元。

对于短期租赁，还有额外义务，包括 tourist tax（游客税）、客人登记及记录保存。因此，以投资为目的的购房应基于现实的净收益率，而不仅仅是乐观的毛收入估算。

另需注意，不应想当然地认为五年后资本利得税就不再适用，因为并不存在一项普遍规则规定五年后自动免税。





结语

在黑山最安全的购房方式，是遵循一个清晰的顺序。首先是目标、预算和位置。其次是正确的专业支持、房源短名单和详细的尽职调查。在此之后，才进行谈判、预订、主合同签署、付款和产权登记。

当流程得到妥善管理时，购房不再是充满压力或不确定的事，而是一个基于清晰信息、合理结构以及买方利益保护的深思熟虑的决定。



HOB

M O N T E N E G R O

Montenegro Real Estate Hub 帮助国际买家更安全、更周全、并借助正确的本地支持在黑山购买房产。

我们的重点不是不惜一切代价促成销售，而是通过审慎的机会筛选、尽职调查、谈判及整个购房流程的协调，来保护买方的利益。我们将本地市场知识与国际客户所期望的服务标准相结合。

realestatehub.me