

內地置業安居 慎防5大風險

內地機遇處處，吸引不少港人到內地置業。然而，內地的房地產法例及程序與香港不同，如果買家未掌握有關情況及風險，隨時因為「隔山買牛」而招致損失。為保障權益，有意在內地置業的人士不妨參考以下錦囊，做個精明置業者。



「五證」「兩書」不可少

港人在投資內地物業前，必須清楚了解所有條款細節，包括當地政府頒布的限購政策，以及要求房地產開發商和銷售商在銷售商品房時提供「五證」及交樓時提供「兩書」，並確保開發商和銷售商分別持有有效的《商品房外銷許可證》和營業執照。「五證」包括國有土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程用地規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證（此為審查開發商預售房屋是否合法的關鍵證件）；「兩書」則指商品房質量保證書和商品房使用說明書。

實地視察 留意合約

買家應盡可能到物業地盤實地視察，親身了解施工情況和設施配套，以免只透過銷售人員提供資料而未能掌握全面資料或被廣告內容誤導。

買賣合約須訂明交樓和辦契證的期限、交付樓房的品質標準、公共設施安排、售後服務、違約條款等，亦應蓋上開發商的公司印章和附上圖紙作憑證，並到房管部門辦理產權轉讓登記手續。

付款收樓要小心

支付房款時，應將款項存入商品房預售許可證上公布的監控賬戶，並領取發票

和保留有效轉賬憑證。如開發商要求買家把房款存入非監控賬戶，買家應堅決拒絕，並立即向有關部門投訴。

買家收樓前須仔細驗樓，如發現質量有問題，可根據房屋保修條例要求開發商跟進。購買物業後，如開發商申請破產或故意逃避交樓，又沒有其他公司接管，以致無法辦理房產證，就須透過法律途徑解決。

「售後返租」風險高

售後返租，又稱售後包租、售後承租，是指買家在購買內地商舖或酒店式物業後，由開發商或其關聯公司與業主簽訂協議，承諾在指定年期內向買家提供一定租金回報。

然而，由於內地法例規定開發商不可直接與買家簽訂返租協議，開發商或會透過其關聯公司與買家簽訂合約，這些公司的規模和註冊資本相對較低，或影響日後履行返租協議的能力。簽訂售後返租協議存在極高風險，港人購買內地商舖或酒店式物業時，切勿草率決定。

認清「割舖」風險

內地近年盛行將一些大面積的商場分割成多個細舖出售，這種割舖形式的商場存在各種風險：

- 如割舖商場是落成已久的物業，則土地使用權的剩餘年期較短；
- 如割舖商場屬二手物業，則不受一手物業買賣的法規監管；
- 如割舖商場伴隨返租協議出售，則可能以高回報的假象吸引買家；及
- 根據內地法例，已取得產權證的物業，未經批准不可將產權證由大拆小，買家有機會無法取得合法的不動產權證。

獲取更多資訊

如希望獲取更多有關購買內地物業的實用資訊，可參考香港特區政府五個駐內地辦事處網站上的港人內地生活小百科。此外，香港的地產代理監管局網站專頁(<http://outsideHK.eaa.org.hk>)亦有為消費者提供一些境外置業資訊作參考之用，當中包括方便準買家概覽的《境外置業要「究」SMART》小冊子。

以上資料只供一般參閱，並非法律意見或其他專業意見，亦不得作為此等意見的依據。如有需要，可諮詢法律或專業人士的意見。港人投資內地物業時，如需委託地產代理或提供按揭服務的金融機構，亦需小心選擇。

（資料來源：政制及內地事務局）