

## 內地置業錦囊

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。

### **購房資格需明確，「五證」「兩書」不可少**

港人在投資內地物業前，必須清楚了解當地政府頒布的限購政策，確認自身具備購房資格，保證能夠順利完成網簽備案。網簽是指交易雙方簽訂合同後，到房地產相關部門進行備案，並在網上公布。房地產開發商和銷售商一般會要求買家簽署《認購協議》、《網簽資格確認書》等文件，如因買家隱瞞或提供虛假購房資格材料以致無法辦理網簽手續，買家或會被房地產開發商追究違約責任。

港人在認購物業時需要求房地產開發商和銷售商在銷售商品房時提供或現場公示「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、建設用地規劃許可證、建築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」則指住宅質量保證書和住宅使用說明書。如房地產開發商未取得商品房預售許可證明或提供虛假商品房預售許可證明，或會導致購房合同無效，從而引發訴訟糾紛。

### **實地視察，防被廣告誤導**

不少買家或因各種原因而未能到物業地盤實地視察，單純依賴由內地發展商委聘的本地公司代理（不論持牌或非持牌）獲取資訊和進行交易。買家須留意，純粹處理境外物業的地產代理、營業員以及境外物業的賣方均毋須領有《地產代理條例》的地產代理牌照（即非持牌），以致其行為及其有關廣告及陳述不受香港地產代理監管局規管及其執業通告約束。一旦遇上不良營商

手法、失實陳述等問題，買家未必可向當局作出投訴。故此，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，避免只透過銷售人員提供資料以致未能掌握全面資訊或被廣告內容誤導。常見的誤導買家的房地產廣告例子有：利用與實際情況並不相符的效果圖、鳥瞰圖作為廣告宣傳畫面、利用「唯一」、「冠絕」等字詞描述項目、引用無真實來源的數據資料等。如購買未建成物業，買家應多了解開發商的背景及財政實力。

## 明晰合同條款，付款收樓要小心

買賣合同須訂明交樓、辦契證和支付房款的方式和期限、交付樓房的品質標準及裝修標準、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。建議買家親自跟房地產開發商簽訂合同，避免由中介公司代理。

注意查驗商品房抵押資訊，對於已設立抵押的，開發企業應當在合同附件中提供抵押權人同意該商品房轉讓的證明，明確解除抵押的條件和時間，否則將無法辦理產權證。

應留意付款和辦理網簽手續的限期，以防因逾期付款或逾期辦理網簽手續而承擔違約責任。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。

買家繳付留位費預留物業或購買有關物業的訂金前，須注意該款項的性質以及可否被退還。根據《中華人民共和國民法典》，有關款項可區別為「訂金」或「定金」，「訂金」的性質如預付款，亦是一種意向，如最終未能訂立正式合同、合約無效或出現開發商違約事由，買家或有權要求發展商退還「訂金」；而「定金」是一種承諾，目的在於保證合約的履行，如買家未能履行有關承諾或相關合約義務，「定金」可被沒收而不獲退回。有關款項屬「訂金」還是「定金」須視乎開發商和買家的給付意思和簽訂的買賣合約而定，如有需要，買家可考慮尋求中國法律意見。

買家收樓前須仔細驗樓，不要急於領取鑰匙。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，以致無法辦理產權證，就須透過法律途徑解決。

## 外匯風險要考慮

由於購買物業所涉及的樓價往往會分期繳付，人民幣對港幣的匯率波動可致買家最終的實際開支超出當初根據購買物業時的匯率確定的預算。買家應小心衡量由立約到付清樓價餘款時有關匯率浮動帶來的風險，以免因預算失誤而未能妥善完成交易及承擔法律後果。

此外，如買家須進行外匯兌換，應只光顧有信譽及持有牌照的兌換服務商，更應避免使用「地下錢莊」，以防詐騙及誤觸外匯管理法律，因小失大。

## 「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鋪或酒店式物業後，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。售後返租大致分為四種模式：

- (1) 房地產開發商自行成立或引進第三方經營管理公司，由第三方公司與買家簽訂《委托管理/租賃協議》，約定免租期和投資回報；
- (2) 房地產開發商與買家除簽訂《房屋買賣合同》之外，還與買家簽訂《租賃合同》，由開發商定期向買家支付租金；
- (3) 房地產開發商與買家除簽訂《房屋買賣合同》之外，還與買家簽訂《租賃合同》，除約定按期支付租金外，還會約定到期後由房地產開發商回購目標物業；以及

- (4) 房地產開發商與買家除簽訂《房屋買賣合同》之外，還與買家簽訂《租賃合同》，由開發商對目標物業進行開發經營管理，並約定產生的租金可以抵扣部分房款。

根據內地法例規定，發展商在銷售物業時是不能承諾返租的。大部分開發商為迴避內地有關發展商在銷售物業時不能承諾返租的法例規定，不會直接與買家簽訂返租協議，而是透過其關聯公司與買家簽訂合同，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，一旦出現經營風險，業主便難以獲取協議約定的租金或投資收益。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，應提高警惕，不要隨便相信高回報率推銷，草率作出購買的決定。

### 認清「劏舖」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，即「分割式產權商舖」，是指商舖權屬人將取得產權的商用物業分割成若干個小商舖，並用作出售。由於此類商舖的出售，往往並未通過有關政府部門的審批，因此購買這類「劏舖」存在各種風險：

- (1) 如劏舖商場是落成已久的物業，則土地使用權的剩餘年期較短；
- (2) 如劏舖商場屬二手物業，則不受一手物業買賣的法規監管；
- (3) 如劏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；以及
- (4) 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產權證。

### 免費法律諮詢服務

港人在內地置業，一旦遇到無法辦理產權證、買賣合同糾紛、投資收益等問題，可能需要透過法律途徑解決。特區政府駐粵經濟貿易辦事處委託服務機構向有需要的香港居民提供「免費法律諮詢服務」，透過

熱線電話或安排當值內地律師與求助人見面，提供有關內地法律的初步意見。有關「免費法律諮詢服務」的詳情，請瀏覽以下網址：[https://www.gdeto.gov.hk/tc/useful\\_info/free\\_legal.html](https://www.gdeto.gov.hk/tc/useful_info/free_legal.html)。

## 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。地產代理監管局在2022年推出了教育口號：「境外樓花買唔買？計過風險先好買！」及一系列簡單易明的動畫短片，帶出購買任何境外物業，特別是未建成的樓花項目，均存在很大風險。市民不妨到上述網站觀看以了解更多。

港人在內地置業前，也應先留意內地政府公布的最新相關政策法規。

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。

（鳴謝：消費者委員會、地產代理監管局）

（2022年10月更新）