

内地置业锦囊

内地机遇处处，吸引不少港人到内地置业。然而，内地的房地产法例及程序与香港不同，如果买家未掌握有关情况及风险，随时因为「隔山买牛」而招致损失。为保障权益，有意在内地置业的人士不妨参考以下锦囊，做个精明置业者。

购房资格需明确，「五证」「两书」不可少

港人在投资内地物业前，必须清楚了解当地政府颁布的限购政策，确认自身具备购房资格，保证能够顺利完成网签备案。网签是指交易双方签订合同后，到房地产相关部门进行备案，并在网上公布。房地产开发商和销售商一般会要求买家签署《认购协议》、《网签资格确认书》等文件，如因买家隐瞒或提供虚假购房资格材料以致无法办理网签手续，买家或会被房地产开发商追究违约责任。

港人在认购物业时需要求房地产开发商和销售商在销售商品房时提供或现场公示「五证」及交楼时提供「两书」，并确保开发商和销售商分别持有有效的《商品房外销许可证》和营业执照。「五证」包括国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证（此为审查开发商预售房屋是否合法的关键证件）；「两书」则指住宅质量保证书和住宅使用说明书。如房地产开发商未取得商品房预售许可证明或提供虚假商品房预售许可证明，或会导致购房合同无效，从而引发诉讼纠纷。

实地视察，防被广告误导

不少买家或因各种原因而未能到物业地盘实地视察，单纯依赖由内地发展商委聘的本地公司代理（不论持牌或非持牌）获取资讯和进行交易。买家须留意，纯粹处理境外物业的地产代理、营业员以及境外物业的卖方均毋须领有《地产代理条例》的地产代理牌照（即非持牌），以致其行为及其有关广告

及陈述不受香港地产代理监管局规管及其执业通告约束。一旦遇上不良营商手法、失实陈述等问题，买家未必可向当局作出投诉。故此，买家应尽可能到物业地盘实地视察，亲身了解施工情况和设施配套，避免只透过销售人员提供资料以致未能掌握全面资料或被广告内容误导。常见的误导买家的房地产广告例子有：利用与实际情况并不相符的效果图、鸟瞰图作为广告宣传画面、利用「唯一」、「冠绝」等字词描述项目、引用无真实来源的数据资料等。如购买未建成物业，买家应多了解开发商的背景及财政实力。

明晰合同条款，付款收楼要小心

买卖合同须订明交楼、办契证和支付房款的方式和期限、交付楼房的品质标准及装修标准、公共设施安排、售后服务、违约条款等，亦应盖上开发商的公司印章和附上图纸作凭证，并到房管部门办理产权转让登记手续。建议买家亲自跟房地产开发商签订合同，避免由中介公司代理。

注意查验商品房抵押资讯，对于已设立抵押的，开发企业应当在合同附件中提供抵押权人同意该商品房转让的证明，明确解除抵押的条件和时间，否则将无法办理产权证。

应留意付款和办理网签手续的限期，以防因逾期付款或逾期办理网签手续而承担违约责任。应将款项存入商品房预售许可证上公布的监控账户，并领取发票和保留有效转账凭证。如开发商要求买家把房款存入非监控账户，买家应坚决拒绝，并立即向有关部门投诉。

买家缴付留位费预留物业或购买有关物业的订金前，须注意该款项的性质以及可否被退还。根据《中华人民共和国民法典》，有关款项可区别为「订金」或「定金」，「订金」的性质如预付款，亦是一种意向，如最终未能订立正式合同、合约无效或出现开发商违约事由，买家或有权要求发展商退还「订金」；而「定金」是一种承诺，目的在于保证合约的履行，如买家未能履行有关承诺或相关合约义务，「定金」可被没收而不获

退回。有关款项属「订金」还是「定金」须视乎开发商和买家的给付意思和签订的买卖合同而定，如有需要，买家可考虑寻求中国法律意见。

买家收楼前须仔细验楼，不要急于领取钥匙。如发现质量有问题，可根据房屋保修条例要求开发商跟进。购买物业后，如开发商申请破产或故意逃避交楼，又没有其他公司接管，以致无法办理产权证，就须透过法律途径解决。

外汇风险要考虑

由于购买物业所涉及的楼价往往会分期缴付，人民币对港币的汇率波动可致买家最终的实际开支超出当初根据购买物业时的汇率确定的预算。买家应小心衡量由立约到付清楼价余款时有关汇率浮动带来的风险，避免因预算失误而未能妥善完成交易及承担法律后果。

此外，如买家须进行外汇兑换，应只光顾有信誉及持有牌照的兑换服务商，更应避免使用「地下钱庄」，以防诈骗及误触外汇管理法律，因小失大。

「售后返租」风险高

售后返租，又称售后包租、售后承租，是指买家在购买内地商铺或酒店式物业后，由开发商或其关联公司与业主签订协议，承诺在指定年期内向买家提供一定租金回报。售后返租大致分为四种模式：

- (1) 房地产开发商自行成立或引进第三方经营管理公司，由第三方公司与买家签订《委托管理/租赁协议》，约定免租期和投资回报；
- (2) 房地产开发商与买家除签订《房屋买卖合同》之外，还与买家签订《租赁合同》，由开发商定期向买家支付租金；

- (3) 房地产开发商与买家除签订《房屋买卖合同》之外，还与买家签订《租赁合同》，除约定按期支付租金外，还会约定到期后由房地产开发商回购目标物业；以及
- (4) 房地产开发商与买家除签订《房屋买卖合同》之外，还与买家签订《租赁合同》，由开发商对目标物业进行开发经营管理，并约定产生的租金可以抵扣部分房款。

根据内地法例规定，发展商在销售物业时是不能承诺返租的。大部分开发商为回避内地有关发展商在销售物业时不能承诺返租的法例规定，不会直接与买家签订返租协议，而是透过其关联公司与买家签订合同，这些公司的规模和注册资本相对较低，或影响日后履行返租协议的能力，一旦出现经营风险，业主便难以获取协议约定的租金或投资收益。签订售后返租协议存在极高风险，港人购买内地商铺或酒店式物业时，应提高警惕，不要随便相信高回报率推销，草率作出购买的决定。

认清「割铺」风险

内地近年盛行将一些大面积的商场分割成多个细铺出售，即「分割式产权商铺」，是指商铺权属人将取得产权的商用物业分割成若干个小商铺，并用作出售。由于此类商铺的出售，往往并未通过有关政府部门的审批，因此购买这类「割铺」存在各种风险：

- (1) 如割铺商场是落成已久的物业，则土地使用权的剩余年期较短；
- (2) 如割铺商场属二手物业，则不受一手物业买卖的法规监管；
- (3) 如割铺商场伴随返租协议出售，则可能以高回报的假象吸引买家；以及
- (4) 根据内地法例，已取得产权证的物业，未经批准不可将产权证由大拆小，买家有机会无法取得合法的产权证。

免费法律咨询服务

港人在内地置业，一旦遇到无法办理产权证、买卖合同纠纷、投资收益等问题，可能需要透过法律途径解决。特区政府驻粤经济贸易办事处委托服务机构向有需要的香港居民提供「免费法律咨询服务」，透过热线电话或安排当值内地律师与求助人见面，提供有关内地法律的初步意见。有关「免费法律咨询服务」的详情，请浏览以下网址：
https://www.gdeto.gov.hk/tc/useful_info/free_legal.html。

获取更多资讯

如希望获取更多有关购买内地物业的实用资讯，可参考香港特区政府五个驻内地办事处网站上的港人内地生活小百科。

此外，香港的地产代理监管局网站专页 (<http://outsideHK.eaa.org.hk>) 亦有为消费者提供一些境外置业资讯作参考之用，当中包括方便准买家概览的《境外置业要「究」SMART》小册子。地产代理监管局在 2022 年推出了教育口号：「境外楼花买唔买？计过风险先好买！」及一系列简单易明的动画短片，带出购买任何境外物业，特别是未建成的楼花项目，均存在很大风险。市民不妨到上述网站观看以了解更多。

港人在内地置业前，也应先留意内地政府公布的最新相关政策法规。

以上数据只供一般参阅，并非法律意见或其他专业意见，亦不得作为此等意见的依据。如有需要，可咨询法律或专业人士的意见。港人投资内地物业时，如需委托地产代理或提供按揭服务的金融机构，亦需小心选择。

(鸣谢：消费者委员会、地产代理监管局)

(2022 年 10 月更新)