

珠海購房消費提示

更新日期：2015-11-24

本澳近年前往珠海市置業的消費者不斷增加，鑑於兩地房地產市場運作及監管法律存有差異，為保障本澳消費者於珠海市置業的權益，珠海市消費者權益保護委員會（下稱“珠海市消委會”）特向本會發出“澳門消費者到珠海購房之消費提示”，並列舉了六項注意要點及為一些購房時須注意的名詞作了注解，藉以提醒有意於珠海市置業的本澳消費者。

消費者如有計劃在當地購買商品房時，必須注意的以下事宜：

一、理性對待廣告宣傳

本澳消費者在珠海市購房時要注意廣告可能存在虛假陷阱，關於虛假的廣告宣傳一般落在兩個方面。第一是周邊設施，例如對周邊的學校、銀行、醫院及商場等設施的承諾，這些往往不是開發商所能夠解決的問題，最好不要輕易相信，建議消費者購房前一定要親身作實地考察，以掌握真實準確的信息。第二是價格，房地產商在促銷時，往往價格名頭繁多，比如“起價”、“均價”、“優惠價”等等。其中“起價”最不可信，它通常是指整棟住宅樓中的樓層、朝向、戶型最差的那套房。

二、買預售房要注意是否具有“五證”和“兩書”

如果購買的不是現房，而是預售房，建議消費者在挑選樓盤時應詳細查驗房地產開發商和銷售商的“五證”和“兩書”。“五證”是指《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程開工許可證》及《商品房預售許可證》，至於“兩書”是指《企業法人營業執照》、《房地產企業資質證書》。消費者須注意，上述證書缺一不可，否則發展商無權售房。

三、注意查驗工程品質，房產商資料可判斷樓房品質

如果消費者購買的是現房，一定要注意查驗樓房品質。首先要看房產商用的是哪一家施工單位，如果是正規的大公司，樓房品質就有保證；其次是要查驗建設工程竣工驗收備案證明書、住宅品質保證書、住宅使用說明書以及物業管理方案。

此外，還要注意查看房產商承諾的公用設施和交付使用條件是否齊備，以避免不必要的損失。如發現住宅屬於嚴重結構問題，則購房人有權退房，如住宅屬於一般性質問題，則房產商有返修及保修的義務。

四、仔細閱讀交易合同，建議由律師審核合同條文

簽訂一份嚴謹的購房合同，可以幫助消費者避免很多風險。第一，合同應採

用政府行政機關認可的標準文本，按《商品房購銷合同示範文本》簽訂；第二，要對所簽條款逐條推敲，文字表達要準確，不能模稜兩可；第三，一定要在合同中寫明交房的時間（年、月、日）及注明延期責任。珠海市消委會指出，因購房合同糾紛中，最常見的是延期交房問題，許多發展商在按時未能提交房子時，往往使用“社區配套完成後”、“品質驗收後”等一些模糊的字眼作搪塞。如消費者的條件許可，建議在合同文本簽訂前請專家或律師審核。

五、提防建築面積“縮水”，注意各項面積的誤差問題

按內地相關規定，在購房合同中不僅須要標明套內建築面積和分攤面積，還要標明分攤部位的名稱和分攤係數。購買現房，可按實測面積填寫，但應注明套內建築面積和分攤面積。同時，消費者購買期房時應考慮實測面積與暫測面積的誤差問題。

六、選擇適合的物管公司

業主有選擇物業管理公司的權利，也有確定物業管理方式的權利。建議消費者查清物業管理公司的職責範圍和物業管理費收費標準等，以保證消費者入住後水、電、氣的供應，以及安保、郵政、通訊、房屋維修及公用設施等服務到位。

消費者購買內地商品房時，如有任何疑問或一旦出現爭議，可向本會查詢或尋求協助，本會將透過與珠海市消委會的合作協議，將消費者的問題轉交珠海市消委會跟進。①

內地購房常見名詞解釋

期房：開發商從取得商品房預售許可證開始至取得房地產權證為止，在這一期間的商品房稱為期房，特點為在建及尚未完成建設，而且不能交付使用。

暫測面積：是指在商品房期房（有預售許可證的合法專案）銷售中，根據國家規定，由房地產主管機構認定具有測繪資質的房屋測量機構，主要依據施工圖紙、實地考察和國家測量規範對尚未施工或竣工的房屋面積進行一個預先測量計算出面積，它是開發商進行合法銷售的面積依據。

實測面積：房屋實測面積是指商品房竣工驗收後，經工程規劃相關主管部門審核合格，開發商依據國家規定委託具有測繪資質的房屋測繪機構參考圖紙、預測資料及國家測繪規範之規定對樓宇進行的實地勘測、繪圖、計算而得出的面積，它是業主辦理產權證、結算物業費及相關費用的最終依據。

建築面積：套內面積+ 公攤面積。

套內面積：套內使用面積 +套內牆體面積+ 陽臺建築面積

公攤面積：公攤建築面積是指每套（單元）商品房依法應當分攤的公用建築面積。公用建築面積和分攤的公用建築面積的產權歸整棟樓購房人共有，購房人按照法律、法規的規定對其享有權利，承擔責任。