**消 費 者 委 員 會**

**新聞稿**

**-11-2018**

**琴澳消費者組織聯合發出消費提示**

**澳人在橫琴房地產交易有八點須知**

澳門消費者委員會與橫琴新區消費者協會早前合作，為本澳居民進行跨域網上調解，快速為解決一宗澳門居民在琴橫購買不動產與當地地產中介發生的爭議，為消費者挽回人民幣二十萬元的經濟損失，是次琴澳合作開啟跨域調解仲裁的先河，成為未來澳門消委會與內地各消費者組織深度合作的範例。

與此同時，在粵港澳大灣區國家戰略穩步推進，特別是港珠澳大橋通車後，相信會推動大灣區城市間的產業互補融合的步伐更加快速，人才交流合作更加頻繁。橫琴新區人居環境和獨特的區位優勢受到廣大業主的青睞，近年來，橫琴房地產市場呈現出產銷兩旺的局面。為加強橫琴房地產交易政策推廣，提高廣大消費者房地產交易風險防範和消費維權意識，澳門消委會與橫琴新區消協聯合發佈橫琴房地產交易消費提示如下，提示澳門居民在內地購買商品房八點須知。

一、購房資格必滿足。橫琴新區嚴格執行國家、省、市的房地產調控政策，政府部門對購房資格有嚴格的規定，請大家切勿聽信任何不實說辭（如：宣稱有內部關係，只要交點“介紹費”，就可以通過購房資格審核），更不要通過非法途徑辦理購房手續，避免因無法通過購房資格審核而承擔違約責任，並對個人征信（信貸）造成不良影響。

二、房屋性質要明確。個別不良商家將本應規劃為產業、辦公用地擅自改變為公寓，並以“LOFT”“SOHO”“酒店式公寓”“70年產權公寓”等名義對外銷售。請廣大消費者在購房前應查驗銷售方的《商品房預售許可證》《建築工程規劃許可證》等證件，瞭解房屋和土地用途，切勿購買未取得《商品房預售許可證》和擅自改變規劃用途的房屋。

三、售樓廣告莫輕信。在購房過程中不要輕信銷售人員的口頭承諾，一定要向房產商確認其廣告或宣傳資料中有關房屋贈送面積、周邊設施，特別是學校、醫院等配套內容的真實性，如果購房者認為廣告宣傳的事項對訂立合同有重大影響的，可以要求增加到合同內容中，並設定違約責任。購房前還要全面瞭解房屋狀況，實地考察周邊環境、房屋質量、水電氣等設施設備。因廣告宣傳與事實不符，購房者要求解除買賣合同的，可與房產商協商，協商不成的，應當通過司法途徑解決。

四、選擇中介需謹慎。在選擇房地產中介或經紀時，要選擇正規、信用良好的機構，注意查看該機構的營業執照、房地產經紀機構備案證書和經紀人證書資料原件，並要留意營業執照、備案證書的有效期，登記地址與實際是否相符，房地產經紀人的執業單位與執業證是否一致等資訊。

五、交付定金須謹慎。在房地產交易中，為提前預定房源，房地產商一般要求購房者預先支付款項，並開具收款收據，在收款收據中經常會出現“定金”、“訂金”或“誠意金”等字眼。根據《中華人民共和國合同法》的規定，給付“定金”的一方不履行約定的，無權要求返還“定金”。收受“定金”的一方不履行約定的債務的，應當雙倍返還“定金”；根據《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國擔保法〉若干問題的解釋》的規定，訂金、誠意金、保證金、訂約金等，可通過雙方協調歸還。

六、簽訂合同須留心。購房合同是房屋買賣最重要的法律憑據。簽署合同前，應認真閱讀合同的條款和內容，徵求法律或專業人士意見。對購房合同中的格式條款，購房者認為有涉嫌免除房產商責任、加重消費者責任或排除消費者權利的，應充分與房產商協商，達成一致意見後予以修改，以保障自身權益。對合同中有需手填條款專案，留白部分應予劃去。不要輕信口頭承諾，要將房產商的承諾寫入合同，防止“事後不認賬”。

七、“陰陽合同”簽不得。在房屋買賣交易過程中，個別當事人為逃避稅費或獲取高額度商業貸款，採用簽訂“陰陽合同”的方式辦理交易手續。這種做法，不僅違反了法律的規定，還存在極大交易風險。根據《中華人民共和國税收征管法》的相關規定，納稅人提供虛假材料偷稅漏稅的，均要承擔相應的行政處罰，甚至被追究刑事責任。同時在交易過程中，一旦對方通過司法途徑要求履行合同約定事項時，因虛報的內容已被房屋交易管理部門、稅務部門或銀行所採納認可，當事人往往必須按照虛報的內容履行相應義務，自行承擔由此造成的所有損失。

八、維權途徑要選對。根據《中華人民共和國合同法》，“依法成立的合同，對當事人具有法律約束力。當事人應當按照約定履行自己的義務，不得擅自變更或解除合同”，“當事人依法享有自願訂立合同的權利，任何單位和個人不得非法干預”。依法簽訂的合同受法律保護，合同當事人對自己簽署的合同或協議應以嚴肅認真的態度履行。在合同或協議履行過程中出現矛盾糾紛時，當事人可以通過協商解決爭議，協商不成的，應當按合同約定的爭議解決方式通過仲裁或訴訟等途徑及時處理。矛盾糾紛中較為常見的解除合同、退還定金等訴求，屬於民事糾紛，應當通過司法途徑解決，行政機關無法也無權干預。

本澳居民如在內地購買商品房過程中，如有任何疑問或發生爭議，可致電澳門消委會服務熱線：8988 9315。