

內地購買房產應注意事項

隨着粵港澳大灣區建設的不斷推進，區內的聯繫更加緊密，經濟交流、人員往來也愈加頻繁，不少澳門市民選擇到內地置業，過往珠海市消保委、橫琴新區消費者協會曾與澳門消委會聯合發出“消費提示”，現整理有關資料，提醒澳門消費者到內地購買房產須注意以下的事項。

一、符合限購政策方可購買

目前，市場上有個別不法機構和個人，宣稱有關係、有渠道，付點“介紹費”就能解決購房資格問題，此點絕不可信。

因此，特別提醒消費者，相關部門對於購房者提交的申請資料有嚴格的審核程序。請廣大群眾不要聽信不法機構和個人的說辭，更不要通過這種途徑辦理所謂的購房手續，避免因無法通過購房資格審核繼續履行合同，而承擔違約責任造成經濟損失。

二、查看“五證”

房產預售時，必須具備“五證”，《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》、《國有土地使用證》/《不動產權證》和《商品房預售許可證》。應重點查看《商品房預售許可證》。查看《商品房銷售許可證》時應注意的3個問題：首先，《商品房預售許可證》中載明的開發企業應當和出售房屋的出賣人完全一致，否則不能確定開發企業銷售的合法性。其次，批准銷售的房屋和購房人購買的房屋必須一致。即購房人購買的房屋必須在銷售許可範圍之內，如未在銷售範圍之內，屬於非法銷售。再次，核實項目名稱與開發企業的廣告宣傳是否一致。

上述“五證”可在銷售現場通過公示內容查閱。企業以手續正在辦理為由提供不了“五證”的，購房人應拒絕購買，切不可盲目交納包括定金等任何款項。

三、售樓廣告莫輕信

目前，依然有個別開發商存在誇大宣傳、售樓廣告與事實不符的情況，對購房人造成誤導，這種行為違反了房地產廣告管理方面的規定，購房人應當及時向市場監管部門反映。

同時要提醒消費者，《商品房買賣合同》是確定買賣雙方權利義務的最重要依據，如果購房人認為廣告宣傳的事項是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。因廣告宣傳與事實不符，購房人要求解除買賣合同的，可與開發商協商，協商不成的，可向相關部門投訴、通過仲裁或司法途徑解決。

四、簽訂合同須留心

合同是房屋買賣的有效憑據，直接關係各方當事人的權益，簽署合同時務必要留心。

簽署合同前，應認真閱讀合同的條款內容，對合同中的空白條款，應劃去或填上內容，切忌不認真看合同就簽名。不要輕信口頭承諾，對於雙方的約定，要寫入合同中。

五、“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《中華人民共和國稅收徵收管理法》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。

六、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。

七、電商團購要謹慎

一些樓盤銷售時，開發商與電子商務平台合作，宣傳繳納“電商費”或“團購費”可享受優惠折扣，此類活動中，購房者必須向第三方電商支付團購服務費等費用後，才能獲得購房優惠，而且此類活動通常會注明“因購房人原因放棄購房的，服務費不予退還”等條款，當交易不成時，容易產生糾紛。

八、謹慎選擇房地產經紀機構

通過房地產經紀機構購房時，要選擇正規的、信用良好的房地產經紀機構。一家正規房地產經紀機構，應具有營業執照、房地產經紀機構備案證書以及一定數量的房地產經紀人。

在查看營業執照、房地產經紀機構備案證書和經紀人證書時，要注意看正本，還要注意營業執照、備案證書的有效期及地址與實際狀況是否相符，房地產經紀人的執業單位與執業證是否一致等情況。房地產經紀機構、房地產經紀人備案情況可通過珠海市房地產交易監管平台查詢。