

粵澳消委會聯發“澳門消費者赴內地購房消費提示”

粵澳兩地消費者委員會繼早前與澳門經濟及科技發展局聯合舉行“粵澳房產消費維權講座”，介紹內地購房的法律及政策、流程及手續，現為引導澳門消費者瞭解內地購房政策，提高購房成功率，同時防範房產交易風險，提高維權意識，廣東省消委會、澳門消委會聯合發出以下七點“澳門消費者赴內地購房消費提示”：

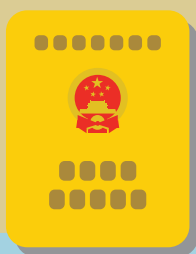
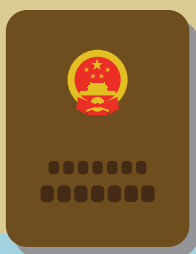
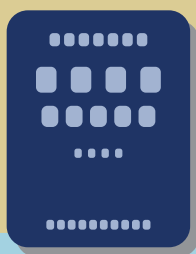


1 購房政策掌握牢，誠信購房風險少

按照國家對購房的調控政策，各個城市在購房相關政策措施和購房貸款條件上都有一定的差異，甚至不同縣、區也會有所不同。消費者在購房前應該仔細瞭解掌握當地的購房政策，結合自身情況，確定是否具有購房及貸款資格。同時應嚴格遵守購房政策，不要聽信一些中介機構的誘導，提供虛假購房證明材料或簽訂陰陽合同，避免因不實申報或非法避稅，而不被審核通過及產生糾紛、法律風險。

2 銷售證件要查清，資質不全莫交易

開發商在房地產市場上銷售商品房必須具備以下“五證”：《國有土地使用證》(或《不動產權證》)、《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》和《商品房預售許可證》。其中《建設工程規劃許可證》由規劃部門核發，《建築工程施工許可證》和《商品房預售許可證》由住建部門核發，《國有土地使用證》或《不動產權證》由國土相關部門核發。消費者在購房前可要求開發商出示，或登錄發證部門官網查詢，切莫購買無證的房產。購買二手房可以向不動產登記部門查詢房屋的權屬、查封、抵押等情況。此外，消費者還要分清房產是住宅還是公寓，住宅和公寓在土地使用年限、首付比例、銀行貸款年限、落戶和教育，以及水、電、燃氣等收費標準或配套方面都有所不同，購買前應根據實際需求選擇。



3 宣傳承諾不輕信，寫入合同有保障

少數開發商或房產中介為吸引客戶，會採取發佈虛假低價房源信息獲取流量、過度宣傳房產相關配套(如裝修、學位、醫院、商圈等)、營造房產熱銷假像等不良營商行為。消費者在購房前應注意核對房源信息，不輕信開發商或房產中介的廣告宣傳或口頭承諾，儘量將交易過程中的宣傳承諾落實到合同中。同時，最好到現場進行實地查勘，詳細瞭解房產信息及周邊環境、配套設施、物業管理等情況，避免因貨不對板造成損失或糾紛。在簽訂合同時，應仔細閱讀合同各項條款和補充協議，必要時可向律師或其他法律工作者諮詢。要注意查看合同中有沒有空白條款、補充協議中的義務與權利是否對等、違約責任和賠償有沒有寫清楚、交房日期與交房標準是否清晰、辦證期限及手續辦理是否清晰等。同時，還要特別關注合同中關於水、電、氣、通訊、有線電視、車位等公共配套設施的約定情況，如發現存在有失公平的格式化條款，應拒絕簽字，並提出交涉、要求修改。



4 收費標準先知曉，資金存管保安全

消費者在購房前，應向開發商或房產中介公司瞭解房產交易需要繳納的各項明細費用，認真細緻地查看全部收費項目及收費標準，有疑問要明確提出，對開發商、房產中介公司或個人要求繳納的不明確、不合理、不合法的費用，要給予拒絕，對合理、合法的收費項目，要確保收費標準協商一致。在二手房買賣過程中，由於流程複雜、週期長且涉及金額大，一旦出現交易糾紛，將給買賣雙方帶來難以估計的損失。在實際交易過程中，房屋簽約後被查封、房款支付渠道不正規、共有權人爭端、物業交割、惡意違約等原因會導致交易不成功。為完善資金監管，許多城市建立了二手房交易結算資金監管制度，逐步實行交易資金專用帳戶管理。消費者在交易過程中，應儘量選擇通過資金專用帳戶進行交易，保障消費者資金安全。



5 定金交付不可退，理性確認再消費

在購買房產時，一般需要向開發商或二手房業主繳納一部分數額的定金。由於房產金額巨大，定金也不會少，消費者應特別注意“定金”的法律含義：“定金”有擔保的作用，且不能超過總價款的20%。如果經營者違約，則必須雙倍向消費者返還，如果消費者無法履約則不能要回“定金”。因此消費者在交付定金時，一定要冷靜、理性，再三考慮清楚後交付，不要在廣告影響或者經紀人員的大力推薦下衝動購買，避免造成損失。此外，澳門消費者到內地買房還應考慮匯率變化導致首付、貸款變化而帶來的影響。



6 個人資料易洩漏，早做防備免騷擾

消費者無論是通過線上房地產中介平台看房，還是通過線下管道看房交易，都不可避免需要提供個人資料。而當前消費者在購房過程中，個人資料被“洩露”的現象還一定程度上存在，以致會被一些推銷電話、短信騷擾。消費者可事先向開發商或房產中介公司提出資料保護的要求，最好通過簽訂承諾書或補充合同等方式，對個人資料保密作出約定。如果條件允許，建議購房過程中單獨使用一個手機號碼，與日常使用的手機號碼分開，避免常用手機號碼被洩漏後遭受騷擾。

7 交易憑證保留好，維權渠道請記牢

相關交易單據是消費者在遭遇糾紛時維權的最重要證據。消費者在內地購房過程中，要妥善保存好購房有關的發票憑證、定金憑證、購房協議、合同文本等，以及開發商或房產中介公司的宣傳廣告、承諾內容等資訊。2019年，廣東省消委會正式上線了“粵港澳大灣區消費投訴轉辦平台”，實現了跨境投訴在平台的互轉互聯互通。澳門消費者在內地購房過程中，一旦發生消費糾紛，可直接登錄廣東消費網，進入廣東消費投訴諮詢信息化綜合平台（粵港澳大灣區消費投訴轉辦平台）進行投訴。

