

# 橫琴粵澳深度合作區 購買商業辦公樓盤項目重大風險提示

Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin  
Dicas sobre os riscos sérios na aquisição dos edifícios de escritórios comerciais

隨着粵澳深度合作區建設穩步推進，產業互補融合更加快速，人才交流合作更加頻繁，到內地購房的消費者也越來越多。為促進深合區內房地產市場平穩健康發展，切實維護購房者的合法權益，橫琴粵澳深度合作區商辦樓盤項目治理工作領導小組辦公室日前發佈重大風險提示：

1. 凡是房地產開發企業、銷售中介對外宣傳以及發佈廣告的內容與商品房買賣合同內容或者商品房實際情況不符的就是重大風險！
2. 凡是房地產開發企業、銷售中介、物業管理公司宣傳、承諾或者允許購買毛坯商業辦公項目<sup>[1]</sup>後，可以通過裝修改造成上下兩層的就是重大風險！
3. 凡是房地產開發企業、銷售中介宣傳或者承諾購買商業辦公項目後，可以參考樣板房<sup>[2]</sup>改造成類住宅<sup>[3]</sup>物業的就是重大風險！
4. 凡是房地產開發企業、銷售中介宣傳或者承諾商業、辦公、文化創意、高新技術、科技研發等商業辦公項目可以改為類住宅<sup>[3]</sup>用於居住的就是重大風險！
5. 凡是購房者不仔細閱讀商辦項目的購房合同條款，不去瞭解所購房產的商辦項目性質，僅聽從房地產開發企業、銷售中介對項目的宣傳和對合同的解釋即簽約的就是重大風險！

Ao longo do avanço firme da construção da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau, tem vindo a ser acelerada a integração das indústrias e frequente a cooperação entre talentos, contando com cada vez mais consumidores a adquirirem imóveis no Interior da China. No sentido de fomentar um desenvolvimento estável e saudável do mercado dos imóveis do Interior da China sitos na Zona de Cooperação Aprofundada, bem como assegurar concretamente os direitos e interesses legítimos dos adquirentes, o Gabinete do Grupo Dirigente da Administração dos Edifícios de Escritórios Comerciais da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin divulgou algumas dicas sobre os sérios riscos nesta matéria. Entendem-se sempre como sérios riscos, nomeadamente, as situações seguintes:

1. A desconformidade do conteúdo no contrato de compra e venda ou da situação real do imóvel com o conteúdo divulgado externamente ou o dos anúncios pelo promotor do empreendimento imobiliário ou pelos mediadores;
2. Ser passível de repartir um imóvel esboçado para escritório comercial<sup>[1]</sup> em pisos superior e inferior através de obras de remodelação após a aquisição, conforme a divulgação ou promessas feitas pelo promotor do empreendimento imobiliário, pelos mediadores ou pelas empresas de gestão imobiliária;
3. Ser passível de referenciar as casas-modelo<sup>[2]</sup> para transformar um imóvel de escritório comercial numa residência por homologia<sup>[3]</sup> após a aquisição, conforme a divulgação ou promessas feitas pelo promotor do empreendimento imobiliário ou pelos mediadores;
4. Ser passível de transformar numa residência por homologia<sup>[3]</sup> para fins residenciais um imóvel para escritório comercial, que se destina às actividades comerciais, culturais e criativas, de alta tecnologia inovadora ou de investigação científica, conforme a divulgação ou promessas feitas pelo promotor do empreendimento imobiliário ou pelos mediadores;
5. A celebração do contrato pelo adquirente do imóvel logo após ouvido apenas a divulgação e a interpretação do conteúdo contratual sobre os imóveis para escritórios comerciais, feitas por parte do promotor do empreendimento imobiliário ou dos mediadores, faltando uma leitura rigorosa das cláusulas contratuais para a aquisição do imóvel para escritório comercial e um conhecimento sobre as naturezas autorizadas do imóvel que pretende adquirir;

6. 凡是房地產開發企業強制要求購房者簽訂裝修合同的就是重大風險！
7. 凡是房地產開發企業宣傳或者承諾商業辦公項目可以燃氣入戶的就是重大風險！
8. 凡是房地產開發企業、銷售中介宣傳商業辦公項目可以辦理入戶、入學等信息的就是重大風險！
9. 凡是房地產開發企業採取售後包租或變相售後包租方式售賣未竣工商品房的就重大風險！
10. 凡是房地產開發企業售賣未確權車位和人防車位<sup>[4]</sup>的就是重大風險！
11. 凡是房地產開發企業以提供購房優惠為名誘惑簽訂線下合同且不及時網簽備案的就重大風險！
12. 凡是房地產開發企業、銷售中介以團購費、電商優惠、定金抵房款等名義收取費用的就重大風險！
13. 凡是房地產開發企業提供的監管銀行和監管帳戶與預售公示不一致的就是重大風險！
14. 凡是房地產開發企業要求購房款轉入非監管帳戶的就是重大風險！
15. 凡是房地產開發企業未取得預售許可證便收取購房款的就是重大風險！

#### 注釋：

- [1] 毛坯商業辦公項目：是指非精裝修的毛坯房，性質是商業或者寫字樓性質。
- [2] 樣板房：是指購房前去售樓中心看到的那個實景圖。不建議將樣板房認為就是交樓標準，因為購房合同內也是這麼提示的。但如果明確聲稱樣板房是交房標準的話，建議將此承諾寫入購房合同內。
- [3] 類住宅：是指和住宅性質類似的房產。不同性質的房產是不可能改變功能和性質的，如果是商業辦公，不可以改為類住宅。
- [4] 人防車位：是指人民防空車位。此類型車位是用於防空等特殊用途而預留，但產權是開發商的，不可以銷售給業主。

6. A celebração, por força coactiva, pelo adquirente do imóvel, de um contrato de obras de decoração, a pedido do promotor do empreendimento imobiliário;
7. Ser passível de introduzir canais de combustíveis num imóvel para escritório comercial, conforme a divulgação ou promessas feitas pelo promotor do empreendimento imobiliário ou pelos mediadores;
8. Ser passível de efectuar registo de *hukou* ou registo de matrícula escolar com base num imóvel para escritório comercial, conforme a divulgação feita pelo promotor do empreendimento imobiliário ou pelos mediadores;
9. A venda dos bens imóveis inacabados por parte do promotor do empreendimento imobiliário, adoptando as medidas de relocação ou equivalentes após a venda;
10. A venda de lugares de estacionamento com direito de propriedade indeterminado e lugares de estacionamento para defesa civil<sup>[4]</sup>, por parte do promotor do empreendimento imobiliário;
11. Celebrar um contrato *offline* sem sequência de mais um outro *online* oportunamente para efeitos de registo, sob a sedução a título de benefícios na aquisição dos imóveis alegados por parte do promotor do empreendimento imobiliário;
12. A cobrança das taxas a título de aquisição em grupo, benefícios por via de comércio electrónico, compensação de sinal com o preço do imóvel, por parte do promotor do empreendimento imobiliário ou dos mediadores;
13. A desconformidade das informações sobre o banco designado para garantia e a conta de depósito em garantia, prestadas pelo promotor do empreendimento imobiliário, com as informações anunciadas na pré-venda;
14. A transferência do preço do imóvel para uma conta bancária que não seja a conta de depósito em garantia, a pedido do promotor do empreendimento imobiliário; e
15. A cobrança do preço do imóvel por parte do promotor do empreendimento imobiliário, sem obter a autorização de pré-venda.

#### Notas:

- [1] Imóvel esboçado para escritório comercial: Trata-se de imóvel sem uma decoração delicada, de natureza comercial ou para fins de escritório.
- [2] Casa-modelo: Trata-se da cena real que se visualiza no centro de venda de imóveis antes da aquisição, não sendo recomendada a adopção desta como o padrão para a entrega do imóvel, tal como o que está alertado no contrato de aquisição do imóvel. Porém, se for declarada expressamente a adopção da casa-modelo como o padrão para a entrega do imóvel, é recomendado constar esta promessa no contrato de aquisição do imóvel.
- [3] Residência por homologia: Trata-se do imóvel de natureza homologamente residencial. Sendo inalteráveis a natureza e as funções de imóvel, um imóvel para escritório comercial não pode ser transformado numa residência por homologia.
- [4] Lugar de estacionamento para defesa civil: Trata-se do lugar de estacionamento antiaéreo de natureza civil. Este tipo dos lugares de estacionamento é reservado para fins especiais como antiaéreos, mas o seu direito de propriedade pertence ao promotor do empreendimento e não pode ser vendido ao proprietário do imóvel.