

建議有意在內地置業的消費者 應先瞭解當地銷售商品房規定

隨着本澳與內地各方面交往越來越頻密，本澳居民都有在內地置業趨勢，內地的房地產開發商亦因應消費者的需求，近年在本澳舉辦各類展銷活動，推銷已建成或在建中的商品房。

《商品房銷售管理辦法》嚴格規管 商品房銷售活動

雖然本會接獲涉及內地置業的投訴及查詢個案不多，今(2014)年首三季有關的個案共有6宗，其中1宗屬於投訴個案外，其餘都是查詢在內地置業的手續及法例，但由於涉數金額以十萬甚至百萬計的消費活動，本地消費者準備在內地置業前，應多做資料蒐集工作，瞭解內地規管銷售商品的法規，特別是在建樓宇（樓花），由於尚未建成，尤如預繳式消費，消費者由預購至商品房的落成仍有一段時間，期間消費者難免為可能出現的風險而憂心忡忡，為此，本會建議消費者應選擇購買現貨的商品房，無論購買現貨式在建樓宇，都應先多做資料蒐集，例如，商品房附近的發展，以及內地規管銷售商品房的相關規定。

內地對規管商品房的銷售有嚴格的規定，根據內地2001年實施的《商品房銷售管理辦法》，規定房地產開發商要依法符合法定條件及程序才可以銷售商品房，包括要有土地使用權批文、建設工程規劃許可證、施工許可證、通過竣工驗收文件、水電等配套基礎設施的交付使用條件，以及將聘用的物業管理公司的資料及管理方案，提供買方簽署協議書等，《辦法》又規定了房地產開發商要按套（即一個單位）銷售商品房，不能分割銷售，同時，該《辦法》規定房地產

開發商在銷售商品房前將所有批文送當地房地產開發主管部門備案，而不符合商品房銷售條件，房地產開發商不得向消費者收取任何預訂款性質的費用。

《辦法》對商品房交易的樓款的交付方式、買賣合約內容，包括要注明商品房的建築面積、商品房規劃計劃如有變更通知買方的程序、房地產開發的法律責任、辦理房屋權屬登記的手續及規定，以至廣告內容均有明確的規定。

至於監管內地銷售商品房的部門為各級政府的建設行政主管部門及房地產行政主管按各自職能分工負責。

開發商預售商品房要取得 預售許可證

《辦法》對商品房預售規定要實行預售許可制度，即房地產開發商必須按《城市商品房預售管理辦法》銷售商品房。

房地產開發商除需要按照《商品房銷售管理辦法》銷售商品房，如要進行預售活動，還必先預先取得《商品房預售許可證》，售樓廣告及說明書必須載明《商品房預售許可證》的批准文號，而房地產開發商要取得許可證有如下條件：

- (一) 商品房開發經營企業的《營業執照》；
- (二) 建設項目的投資立項、規劃、用地和施工等批准檔案或證件；

(三) 工程施工進度計劃；

(四) 投入開發建設的資金已達工程建設投資的25%以上的證明資料；

(五) 商品房預售方案。預售方案應當說明商品房的位置、裝修標準、交付使用日期、預售總面積、交付使用後的物業管理等內容，並應當附商品房預售總平面圖。

商品房要外銷也需預先獲准

商品會在會境外預售，商品房開發商還得預先獲發准許的批文，同時，商品房開發商必須在《商品房預售許可證》上注明外銷比例。

本澳的居民計劃購買內地在樓花時，首要核實有關的商品房是否有《商品房預售許可證》及外銷批文為要。

簽定商品房預售合同後儘快辦理登記備案手續

根據《城市商品房預售管理辦法》規定，交易雙方必需簽訂商品房預售合同，並在簽約之日起30日內，持商品房預售合同向內地縣級以上人民政府房地產管理部門和土地管理部門辦理登記備案手續，消費者要謹記以上的程序，做好保障小業主權益的措施。

消費者在購買內地商品房過程中有任何疑問，可向本會作出查詢。 **E**