

封、抵押等問題。另外，簽訂合同後需到房管局備案，有網簽號保障。

談及物業類型與用途方面，他指出，住宅（商品房）產權年限長（70年），與香港類近，適合自住。而商業公寓產權年期短，不能落

戶，不適合家庭客，“割鋪”分割式產權商舖，風險高，可能無法取得合法產權證。

至於交易要注意的地方，他說，簽認購書就要下訂金，若違約要雙倍返還或沒收。而簽正式買賣

合同，就要資金匯入，但由於每年5萬美元結匯額度限制，超額需按規定辦理登記。而有置房者是要辦按揭的，可選擇內地銀行或香港銀行，如申請就要提供銀行月結單、糧單或稅單。

## 買錯爛尾樓怎麼辦？

文 | 本刊主筆 何潔霞

買家北上置業猶如“隔山買牛”，如果不好彩買中爛尾樓，如何維權及追討損失呢？

### 若遇爛尾可向 五個駐內地辦投訴

港人若不幸買了內地爛尾樓有何應對方法呢？記者打電話到香港房屋局詢問，負責人表示，如市民在內地購買物業蒙受損失，可以向特區政府5個駐內地辦投訴。

他表示，香港市民若在境外購買物業遇上糾紛，可以向特區政府五個駐內地辦事處，即駐北京辦事處、駐粵經濟貿易辦事處、駐成都經濟貿易辦事處、駐上海經濟貿易辦事處及駐武漢經濟貿易辦事處，尋求協助。五個辦事處其中一項主要職能，是為在內地遇事的香港居民提供支援。如求助的香港居民希望就內地房地產事宜向內地政府機關作出投訴或申訴，駐內地辦會應要求將其個案轉介予內地機關。

他又說，若香港市民需要法律支援，駐內地辦事處會委託服務機構向有需要的香港居民提供“免費法律諮詢服務”，透過熱線電話或安排當值內地律師與求助人見面，提供有關內地法律的初步意見。

除了向上述機構求助之外，市

民亦可以向消委會投訴，消委會會以調停人的身份處理消費者投訴，協助消費者及商戶解決糾紛。

### 四大建議應對

記者也打電話給一位專做樓宇契約而兼有內地律師資格的謝律師詢問大灣區爛尾樓法律問題，他表示，若遇到爛尾樓，業主必須要及時起訴，儘快進入法律程序，不要等到銀行、施工人等已經把錢劃走了再起訴，那時候就很可能錢房兩空。

他有四大建議：1、如果開發商多次拖延交付日期，出現“爛尾”危機，他提醒購房者，絕對不能根據合同約定退房，因為此時開發商已經沒有錢了，退房後無法立即收到購房款，只有收據或欠條，你和開發商的關係將從買賣關係轉變為債務關係。

2.如果樓盤有“爛尾”的可能，也不要急著向法院提出訴訟，不妨給開發商一些時間，看看是不是可以在短時間內籌集到流動資金，得以完成後續的專案建設，將損失降低到一個相對較低的水準。

3.如果業主最後還是決定到法院去起訴開發商了，那麼大家就必須要聯合起來，共同努力。如果只有一部分業主起訴並且獲得了最後的勝訴，拿到了相應的賠償，而其他業主未能及時起訴的話，最後可能就拿不到賠償。如果開發商在一段時間後還是沒有找到足夠的資金來完成專案的後期建設，開發商可以向法院申請破產保護。法院在分析和拍賣公司資產後，將獲得資金用於隨後的專案建設。

4.如果開發商資不抵債，只能申請破產，這又可以分為兩種情況：

(1)如果房屋在宣告破產時尚未竣工，開發商不能履行對購房者的義務。(2)如果房屋是在開發商破產後完成建造的，購房者可以按照房管局的程式申請房產證或者是不動產證。

他強調，遇到爛尾樓糾紛時，要積極維權，及時維權，才能保護好自己的合法權益不受到侵犯。



掃碼閱讀原文