

疫後回內地收樓 須留意保修時限

心急簽收事後投訴無門 宜先聘專家詳細檢測



經歷三年疫情，封關三年，港人現在終於可以輕鬆北上內地，不少在內地買樓的港人，事隔多年亦終於可以親身前往收樓。不過專家提醒，事隔多年才收樓，一定要注意「新樓保修期」是否過期，及留心收樓程序是否有問題，有問題應該及早提出，只要是合理要求，應該堅持保障自己權益。

大公報記者 趙建強

大灣區樓市資深分析師李海文（Dooby Sir）稱，疫情期間北上需要長時間隔離，很多在內地置業的港人，寧願等到現在重新通關後，才回內地收樓。但由於封關已長達三年，疫情期間累積的問題或許已暴露出來，例如一些新盤可能早已過了「保修期」，一般發展商都不會再就單位質量問題去「執漏」，對這些業主來說，變相要增加一大筆開支。

新樓問題可謂五花八門，由於不少港人買內地新樓都會連裝修購買，以減少麻煩，這也給單位帶來新的困擾，例如有些裝修馬虎、貨不對辦等，甚至更離譜的插座沒有通電、電路有問題、電器不合格、用冒牌貨、「漏天然氣」等都曾發生過。由於一般情況下，新樓及天然氣管道保修期均為1年，因此李海文建議港人收樓時，不妨聘請一些擁有專業檢測儀器的專業人士，幫忙做收樓檢測，一旦有事可以即時要求發展商及燃氣公司維修，以免簽署收樓文件後申訴無門。

留意物業費開始徵收日

提及收樓文件，一些無良發展商吃準港人人生路不熟，以及在異地膽小怕事的性格，會要求收樓業主先簽好文件，再上樓收樓檢查。李海文提醒，在內地法例上來說，簽了收樓文件即代表對單位沒有異議，「有個客約好收樓日期，結果上去發現單位非常骯髒，不但有裝修剩餘的材料、裝修工人的工具，甚至廁所還有大便沒有清理。」

李海文解釋，原來該單位曾被發展商挪用裝修工人的休息室，可惜業主在上樓前已先簽好了收樓文件，無奈只能「食死貓」，只要求發展商清理乾淨了事。對於室內問題，發展商職員亦敷衍地僅給業主一張白紙，讓他自己寫下有什麼

問題，令該名業主感到沒有任何保障。

及早完成水電賬戶轉名

此外，內地的物業費（香港稱為管理費）也可能為港人帶來一些麻煩，李海文稱，在正常情況下，發展商會以書面通知業主在指定日期前往收樓，業主按期收樓後，即需開始繳交物業費。但目前大部分發展商的做法，卻於發放收樓通知書開始，即向業主徵收物業費，部分港人因為三年疫情無法收樓，亦被白白徵收。不少港人為免麻煩，也不想與物業管理公司交惡，況且費用不多，寧願支付數千元費用以息事寧人。

最後，李海文提醒，收樓後應該盡快將水、電、天然氣等轉到自己名下，否則繼續在發展商戶口，發展商如何徵收將無法拒絕。他又建議港人，無論是合約問題，還是收費問題，只要自己沒有理虧，而又合乎正當要求，港人在內地其實不妨「企硬」，盡力為自己爭取權益，如「過保養期」、「管理費」，都可以先嘗試以「疫情的不可抗力問題」為由，向發展商爭取一些較好的條件，不用太過逆來順受，委屈自己。

根據法例要求，買家簽署收樓文件才需繳交管理費

收樓後應盡快將水、電、天然氣戶口轉至自己名下

留意新樓保修期，在過期前應盡快要求發展商解決單位質量問題

若保修期過期，可嘗試與發展商商討解決辦法

收樓時可找專業人士，用專業儀器檢測

遇到質量問題，應「企硬」，提出合理要求讓發展商解決

封關三年，港人現在終於可以輕鬆北上。



▲根據內地法例，業主簽了收樓文件，即代表對單位沒有異議。



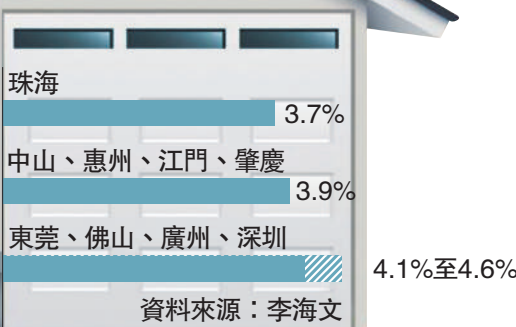
▲李海文稱，疫情三年，一些新盤的保修期可能早已過了。

話你知

根據內地法例，疫情屬不可抗力因素。李海文指出，在這種情況下，若然其中一方無法履行合約或履行合約困難，根據最高人民法院關於依法妥善審理涉新冠肺炎疫情民事案件若干問題的指導意見（一）（二）（三）及《中華人民共和國民法典》第一百八十條，因不可抗力不能履行民事義務的，不承擔民事責任。

李海文表示，由於法例同時要求，因不可抗力不能履行合約，應當及時通知對方，以減輕可能給對方造成的損失，並應當在合理期限內提供證明。當事人遲延履行後發生不可抗力的，免除其違約責任。所以他建議，如遇到上述情況，業主需提出合理要求，與發展商友好協商，看能否減免部分物業費及順延「保修期」期限。如雙方協商仍未能解決，業主亦有權從法律途徑爭取權益。

大灣區首套房按揭利率



收樓八大注意事項

- 1 應先檢查單位情況才簽收樓文件
- 2 不少發展商從寄發收樓通知書開始徵收管理費（物業費）
- 3 根據法例要求，買家簽署收樓文件才需繳交管理費
- 4 收樓後應盡快將水、電、天然氣戶口轉至自己名下
- 5 留意新樓保修期，在過期前應盡快要求發展商解決單位質量問題
- 6 若保修期過期，可嘗試與發展商商討解決辦法
- 7 收樓時可找專業人士，用專業儀器檢測
- 8 遇到質量問題，應「企硬」，提出合理要求讓發展商解決

►業主按期收樓後，即需開始繳交物業費。



►封關三年，港人現在終於可以輕鬆北上。

解鎖銀行賬戶注意事項

- 了解哪個城市的公安局封鎖賬戶
- 需親身前往該城市指定的公安局辦理
- 若該局位處偏遠小城市，可嘗試在同省的大城市公安局查詢
- 若該局位置偏遠，亦可嘗試在同市的公安局查詢
- 準備資金來源證明、匯款用途證明，以證清白
- 確保自己資金有正規來源及合法用途
- 可在當地尋找律師幫忙辦理
- 可先在香港警察局、入境事務處備案
- 大多數案件不能跨省辦理

▼港人買內地新樓喜歡連裝修，以減省麻煩。



通關適逢樓價調整 港人北上置業趨旺

氣氛轉暖

香港2月初恢復與內地全面通關，馬上有大批港人回內地遊玩。李海文笑稱，2月在「深圳、珠海、廣州的酒樓、餐廳，都聽到好多香港人的聲音。」除了普通購物外，買樓也是不少港人的選擇，僅以李海文所屬的代理行，通關後短短兩個星期，已經有8、9組客人有意親身前往珠海睇樓，成交則有4、5宗。

發展商促銷 售價回到五年前

李海文表示，港人對大灣區置業興趣頗為濃厚，市場上不少標榜免費的大灣區睇樓團，都吸引很多港人參加，加上內地近期推出不少推動樓市的政策，如降低首付比例及減按揭息率等，也改善了市場氣氛，而且通關及取消防疫措施，民生經濟復常，市民信心逐步恢復，也釋放了市場購買力，目前大灣區住宅成交明顯較疫情期間改善。

以珠海為例，2月至3月初，平均每個周末都有逾百宗的二手樓交易，恢復至疫情前的三分之一，樓價雖然回落到2017至2018年水平，部分發展商減價促銷比2017至2018年價更優惠，但李海文相信，只要經濟持續改善，人流增加，市民信心進一步增長，樓市就會繼續轉好，「雖然目前樓市仍然淡靜，但已見到曙光，行家笑容也多了。」

港人在內地投資範圍廣泛，車位、公寓、住宅，幾乎任何類型都有港人涉獵，但李海文提醒，北上買樓謹記不要「貪平」，「總價30萬至50萬元（人民幣，下同）想買三房，位置肯定唔會好。」他建議有意置業投資，一定要購買「價錢合乎邏輯的樓盤」。他又指出，由於非港樓盤在港賣樓，不受本港地監局監管，連消委會都無法插手，因此很多海外樓的宣傳都有不少誤導性，港人如果貪心且不做功課，「好大機會用高價買入低價貨，如用50萬元買件僅值30萬元的貨」，切記要小心。

內地賬戶被鎖 有合理辯解可開封

毋須擔憂

不少港人北上買樓時，貪方便而使用找換店「匯款」，卻有機會因為當地資金有問題而被封鎖戶口。李海文建議港人應該主動向當地警方了解情況，如果自己「行得正企得正」，所有資金都「乾淨」（正當所得），有很大機會可以解封戶口，也不用太過擔心會有很大罪名。

證明資金合法 有正當用途

「用找換店匯款確實是違法，但有合理辯解相信可以酌情處理。」李海文解釋說，認識不少朋友及客戶，都曾經因為類似問題而被內地銀行封鎖戶口，但因為有足夠的證明文件，證明自己的資金來源「乾淨」，而且匯款至內地有正當用途，如是為了買樓生活、退休等，向公安局解釋清楚後，賬戶一般都獲得解封，而且不少人甚至沒有被罰款，「就算罰款，比例也不高，可以拿回大部分錢。」

李海文認為，可能很多港人對內地不太熟悉，擔

憂人生路不熟，所以不敢申訴。他建議，如果銀行戶口被公安局封鎖，可以看清楚負責的公安局所在城市，然後帶同資料親身到當地公安局查詢。假若出信的公安局位於較偏遠城市、縣城，可以前往該公安局所在省份的省會、大城市市中心的公安局諮詢，以了解案件情況，甚至詢問是否可以直接在該局辦理，以提高個人安全保障。

李海文強調，只要自己的資金不是黑錢，而且用途有根有據，並非非法用途，一般來說都可以順利解決，唯一謹記是不能「跨省」，「北京市公安局出信，不可以到廣州辦理，河南省出信，一定要去河南處理。」

若果實在擔心，李海文建議可以出發前先到本港警署、入境處，查詢是否可以備案，亦可找朋友陪同及每到一個地方都通知家人或朋友，必要時甚至可以在當地尋找律師幫忙，只要誠懇有禮、要求合理，並不是很難解決。