

工聯會8年處理珠三角房產個案達2.4萬宗

港人維權路漫漫 北上置業陷糾紛

上世紀90年代以來，隨着香港和內地融合加快，港人紛紛北上珠三角置業。由於對內地法律不了解或輕信開發商，不少人十多年仍未有房產證；一些開發商更暗中將港人房產「一女二嫁」，遂出現一房兩主或者抵押給銀行挪用巨額貸款，令港人背負巨額的債務和房產面臨被銀行收回的風險。據工聯會統計，該會在珠三角設立三大中心8年來，為港人處理或提供諮詢的個案達6萬宗，其中高達四成即2.4萬宗為房產糾紛。廣東星辰律師事務所律師郭衛群亦稱，近4年來他們在深圳為港人提供的法律諮詢逾千宗，房地產糾紛就達400多宗，佔比逾四成。

香港文匯報記者 李昌鴻、實習記者 張瀛戈 深圳報道



不少港人北上珠三角置業，不料竟陷入10多年的房產糾紛中。圖為港人置業熱門地點樟木頭。資料圖片



廣東星辰律師事務所4位律師組成團隊為工聯會深圳港人提供法律諮詢。李昌鴻 攝



最近惠州博羅縣金華康樂園10多名港人業主因10多年來未領到房產證，並被開發商向銀行抵押挪巨額貸款，向工聯會求助。李昌鴻 攝

人，涉及貸款金額共約150萬。現在他們都背負巨額的債務，房產權面臨隨時被銀行收回的風險，為此他們感到十分氣憤，只得向工聯會惠州中心求助。他們最近多次前往惠州市表達訴求，並希望工聯會協助他們維護權益，要求法院謹慎處理銀行對其房產拍賣的處理。

不熟悉法律 輕信開發商

對於有這麼多港人在內地遇到房產糾紛，郭衛群分析說，這主要是港人對內地法律不了解及兩地法律制度存在差異；剛開始內地房地產銷售和監管制度不完善；一些港人輕信開發商和少數開發商有意欺詐；港人工作繁忙對投資不重視又未及時跟進處理；對祖屋產權不重視，加上拆遷和一些港人離婚等，從而導致許多港人陷入房產糾紛。

年近60的港人葉先生告訴記者，他最近接到惠州法院委託香港高等法院的傳票，要求他及時歸還一筆內地銀行房產抵押貸款，否則其內地房產將被凍結甚至拍賣，這下把葉先生嚇壞了。他壓根兒就沒有在惠州向銀行辦理房產抵押貸款。

未獲房產證 房子被抵押

葉先生說，他於1993年在惠州博羅縣金華康樂園投資16萬元購買的一套洋房，至今仍未拿到房產證，何來房產抵押貸款？購房時他向開發商要房產證時，開發商哄他稱「你們一家人都已住進了房子，還擔心房產證幹嗎？遲早都會給你的」。他更相信開發商一定會給他的。

之後，葉先生多次找開發商索取房產證，開發商以各種理由搪塞。葉先生說，後來由於工作忙，也就未逼着要房產證，以為自己入住也不會有什麼事。為此19年了他仍未拿到房產證，頭髮都等白了。直至早前收到香港法院傳票，他才知道開發商拿他的房子到銀行抵押貸款並挪用，現在他卻無辜地「被抵押貸款」了。

無辜負巨債 工聯助維權

與葉先生遭遇類似不幸的還有14位香港



工聯會惠州中心主任邵建波多年來為了維護港人正當利益，一直為東莞和惠州港人房產糾紛奔波。李昌鴻 攝

港人珠三角房地產糾紛一覽表

糾紛類別	約佔比例
房地產買賣	35%
祖屋	30%
租賃	10%
婚姻	10%
拆遷	5%
其他	5%

數據來源：廣東星辰律師事務所

祖屋掀糾紛 利益蓋親情

港人在內地的房產糾紛中，祖屋糾紛佔了不少。上世紀60年代至70年代，大量港人前往香港謀生，他們在老家的祖屋通常由家鄉兄弟或朋友等管理和使用，時間太久又未辦理相關產權確認。現在港人經常出現祖屋權益糾紛，該類糾紛佔港人房產糾紛30%，比率相當高。尤其當出現拆遷時，糾紛就更明顯，隨着親情日益淡薄，大家爭的都是利益。港人由於證據缺失，更易成為利益遭侵害的一方。

托朋友管理 房子收不回

港人麥先生告訴記者，其母親生前把位於廣州越秀區的祖屋托付給好朋友黎某管理。房子拆遷後，政府按規定回遷一套房子給麥先生，但是政府與黎某均和麥先生失去了聯繫，政府只好當做公房去處理，便把回遷房繼續交給黎某管理，黎先生一家也住進了新房中。

麥先生後來回到內地得知此事後，補辦手續繼承了房產，並要求收回房子。由於黎某家境貧困，妻子在某大學城做清潔工，自己收入也很微薄，家中還有多病的老母親和上學的孩子，實在沒有租房子的能力，因此拒絕搬走。麥先生無奈只好通過法律手段維護自己的權益，但是根據相關法律條例，在強制執行過程中被執行人確實具備無法執行的條件，無法強行讓黎某一家搬走。

欠證據支持 親屬拒退讓

港人林先生告訴記者，其深圳祖屋被一親屬非法佔有。為證明自己方為合法繼承人，林先生拿出1952年土改時其祖父輩取得的房契作為證據支撐。然而該房契所示名字與港人出示之祖父輩身份證登記姓名不一致，房契所示之村名也與現行村名不一致，這使林先生無法證明房契與房產之間的關係。林先生稱，佔據其祖屋的親屬根本不認可房契的真實性，認為房契指向的房屋並非其正在使用中的房屋，拒不退讓，這令林先生十分傷心。他知道，在利益面前，親情是沒有效用的。

助解決爭議 家族須互諒

廣東星辰律師事務所律師表示，祖屋糾紛很大程度上存在產權不清晰的問題，需要盡快確權才能保護權益。但是港人祖屋能夠借助司法手段加以解決的極少，主要原因在於舉證困難。法院辦理祖屋確權的案件，第一看有沒有1952年政府頒發的房產登記手續，第二看有沒有現有房產的報建手續，如兩者皆無或兩者出現矛盾，則法院通常都會裁定駁回起訴。她建議港人回原籍召開家族會議，互諒互讓共同使用和分享收益，並在家族會議中形成相關書面的記錄，讓相關人員簽字確認，也是釐清事實、有助於進一步解決爭議的一種方式。

「小香港」重災 老人至死未拿房證



港商丘瑞真表示，她現市價1,000多萬元別墅產權遭第二者爭奪，住了十年的租戶被趕走，現在已荒廢，令她十分心痛。李昌鴻 攝



樟木頭荔景山莊成為港人房產糾紛的重災區。資料圖片

東莞樟木頭鎮是珠三角知名的「小香港」，其知名的荔景山莊近兩千餘套房子中有九成業主是港人，天龍居花園也有逾百港人業主。然而，「小香港」亦成為港人在珠三角陷入房產糾紛的重災區。其中「一女二嫁」最嚴重，天龍居有逾100名港人房產被同時售給兩位業主，荔景山莊有70多位港人的房產是開發商先抵押給銀行之後再賣給港人，導致港人面臨房產被銀行收回拍賣的風險。

20萬元單位 遭一女二嫁

港人張先生說，在上世紀90年代初，他因天龍居花園的房產開發商是香港人，其公司負責人又是當地官員，並一起在香港打廣告和售樓，他與許多港人一樣，就十分放心，心想有港商的誠信和內地政府背景，該樓盤應該不會有什麼問題。尤其當時房產均價為每平方米1,000多元人民幣，10萬元至20萬元在香港只夠買洗手間，在樟木頭卻可以買三房兩廳，因此就買了一個單位。但在索要房產證時卻遭開發商編造各種理由搪塞，直到後來他突然發現他的房子被開發商重新賣給一個內地人，令他十分生氣。

憂房錢兩空 5年夜難眠

荔景山莊業主港人馬先生亦告訴記者，經過深入調查，他獲悉，在2003年他買房前，荔景山莊開發商為獲取銀行近1,500萬元的貸款，將已建成的73套房子的產權抵押給了銀行，此後，開發商又將那些已經抵押的房子出售給了毫不知情的馬先生等港人。「這不明顯是欺騙和坑害人嗎？」他說，為了爭取房產證，2003年至2008年這5年裡，他晚上經常睡不着，擔心自己花錢買到的房

子因產權糾紛可能會失去，那樣他可能陷入錢房兩空的痛苦境地。

購地被徵用 歷上訪辛酸

深圳港商萬里豐企業有限公司董事總經理丘瑞真亦有類似的遭遇。她於1997年通過汕頭公司以兌付貸款形式，將寶安石巖的三套別墅轉給她，當時總價109萬元，現在價格近千萬。當時因多種原因未能辦理房產證，後來該三套別墅又被開發商重新賣給另一家公司鉅采。丘瑞真為此多次請律師、上訪等，最後均是毫無結果。

港人吳添增告訴記者，他於2004年10月用畢生的積蓄與內地朋友合作，斥資126萬元在深圳龍崗坪山投標獲得了一塊面積1,300多平方的商住用地，並辦理了房產證，但是該地塊卻被政府徵用，並與其他土地進行置換，但卻因各種原因他未能獲得相應權益，經歷了曲折崎嶇的辛酸申訴和上訪，8年來他仍未能有結果。

經多年申訴 259戶終解困

談起港人權益遭受巨大侵害時，工聯會前東莞中心主任、現任惠州中心主任邵建波神情有些抑鬱並充滿了同情。

他說，一些香港老人當初來樟木頭買房是為了養老，指望以房養老，最後有些老人至死時仍未能拿回屬於他們自己的房產證，抱憾於黃泉之下。而荔景山莊港人業主經過長期向香港、廣東省和東莞市申訴和抗爭，在2009年至2011年，在樟木頭鎮政府協同有關部門主動介入下，陸續為259戶港人業主解決「無房產證」之困，但仍有大量的港人因多種原因未取得產權證，還在遙遙無期地等待着。