



監管局發出有關銷售 香港境外未建成物業的執業通告

(2017年12月28日) 隨著社會越來越關注香港人購買香港境外物業及持牌地產代理參與相關銷售，地產代理監管局(「監管局」)今天發出一份有關銷售香港境外未建成物業的執業通告，為參與境外未建成物業銷售的持牌地產代理提供一系列指引，以提高業界的專業水平，為消費者提供最佳的保障。

根據《地產代理條例》，純粹處理香港以外地方物業的人士，並不需要領取由監管局發出的牌照，因此其操守也不在監管局規管範圍之內。然而，香港持牌地產代理受監管局所規管，倘若他們參與境外物業的銷售，他們必須遵守《地產代理條例》及其附例中的相關訂明，以及監管局發出的《操守守則》及所有適用指引。2017年首11個月，監管局共接獲11宗有關持牌地產代理銷售香港境外物業的投訴，主要涉及俗稱「爛尾」的未建成物業及代理誤導物業資料等。

為了提升持牌人的執業水平，監管局執業及考試委員會剛於上周通過發出一份新執業通告(編號17-03(CR))，就有關處理境外未建成物業銷售時的妥善執業方式及措施向持牌人提供指引。指引內容廣泛，包括要求持牌地產代理需要就賣方及有關物業取得盡職審查報告，並取得由物業所在地執業律師發出的法律意見；同時對持牌人發出廣告的內容，以至向買方提供的銷售資料單張都有一系列的要求。執業通告的重點內容詳見於本新聞稿附件，至於整份執業通告則已上載於監管局網站。



为了让持牌人有充分时间为符合规定作好准备，监管局将新执业通告订于 2018 年 4 月 1 日生效。倘若持牌人被证实没有遵守规定，监管局有可能对他们采取纪律处分。纪律处分方式包括训诫、谴责、罚款、在牌照上附加条件、暂时吊销牌照及撤销牌照。

监管局执业及考试委员会主席张国钧议员太平绅士表示：「持牌地产代理在参与境外物业的销售过程中必须小心谨慎，倘若遇到任何不确定的地方，不应随便建议客户。而消费者最好能对有关境外物业作更深入了解，例如亲身到物业所在地视察，寻求专业人士的意见，及了解清楚物业所在地对境外人士购买或出租物业的规管及税制问题等等，经过深思熟虑先作出购买的决定。」

他同时强调：「监管局的执业通告并非解决购买境外物业可能发生的所有问题的灵丹妙药。没有领取监管局牌照的销售人士或者物业的发展商，均并非监管局的管辖范围。然而，持牌的地产代理受到监管局规管，需要依循我们今次发出的指引行事，其行事操守需达到一定的要求，亦拥有一定的专业水平。」

监管局将于稍后举办相关的持续专业进修讲座，为从业员详细讲解执业通告的内容，协助他们符合通告的要求。此外，监管局也会于 2018 年 3 月举办大型公开讲座，为公众讲解购买香港境外物业时需要留意的要点。



監管局執業及考試委員會主席張國鈞議員太平紳士(右)及行政總裁韓婉萍女士舉行記者會，簡介局方發出有關持牌地產代理銷售香港境外未建成物業的新執業通告。



監管局執業及考試委員會主席張國鈞議員太平紳士(左)及行政總裁韓婉萍女士介紹新執業通告的要求。

— 完 —



監管局就銷售香港境外的未建成物業發出的 執業通告（編號17-03(CR)）內容重點

參與銷售香港境外物業的持牌地產代理，需符合以下要求：

1. 就賣方及境外未建成物業進行盡職審查

- 取得專業人士、金融機構及 / 或政府當局發出的報告以確認：
 - (a) 賣方確實存在，並在法律上有权發展及出售境外未建成物業；
 - (b) 賣方為完成興建境外未建成物業的資金來源 / 財務安排；及
 - (c) 境外未建成物業所屬的發展項目的關鍵資料。

2. 取得重要資料的法律意見

- 取得根據境外未建成物業所在地的法律，境外買家購買、轉售、出租或按揭境外未建成物業是否有任何形式的限制；以及如有的話，該等限制的性質的法律意見。

3. 有關發出廣告及宣傳物品

- 取得賣方就廣告及宣傳物品所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。
- 廣告及宣傳物品中需包含提醒准買家購買境外未建成物業是複雜及有風險的顯眼警告聲明。



- 广告当中不可以使用一些令人认为购买境外未建成物业是「安全」、「低风险」或「无风险」，又或者能够在极少或零风险的情况下获得「快速」、「轻松」或「高」收益或回报等印象的字眼。

4. 向买方提供的销售文件

- 在买方就购买境外未建成物业订立任何协议或支付任何款项（以较早者为准）之前，向买方提供以下文件：
 - (a) 关于卖方及境外未建成物业的尽职审查报告副本；
 - (b) 重要资料的法律意见副本；
 - (c) 书面警告声明；及
 - (d) 一份包含监管局所有要求的有需要资料的销售资料单张。

5. 有关税项及付款 / 财务安排

- 建议买方就其本身的情况而须缴纳的税项或征费的类别及数额寻求独立专业意见。
- 仅根据卖方所提供之资料提供有关付款安排的资料。
- 不得作出任何按揭条款的保证。