



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) 隨着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。



為了讓持牌人有充分時間為符合規定作好準備，監管局將新執業通告訂於 2018 年 4 月 1 日生效。倘若持牌人被證實沒有遵守規定，監管局有可能對他們採取紀律處分。紀律處分方式包括訓誡、譴責、罰款、在牌照上附加條件、暫時吊銷牌照及撤銷牌照。

監管局執業及考試委員會主席張國鈞議員太平紳士表示：「持牌地產代理在參與境外物業的銷售過程中必須小心謹慎，倘若遇到任何不確定的地方，不應隨便建議客戶。而消費者最好能對有關境外物業作更深入了解，例如親身到物業所在地視察，尋求專業人士的意見，及了解清楚物業所在地對境外人士購買或出租物業的規管及稅制問題等等，經過深思熟慮先作出購買的決定。」

他同時強調：「監管局的執業通告並非解決購買境外物業可能發生的所有問題的靈丹妙藥。沒有領取監管局牌照的銷售人士或者物業的發展商，均並非監管局的管轄範圍。然而，持牌的地產代理受到監管局規管，需要依循我們今次發出的指引行事，其行事操守需達到一定的要求，亦擁有一定的專業水平。」

監管局將於稍後舉辦相關的持續專業進修講座，為從業員詳細講解執業通告的內容，協助他們符合通告的要求。此外，監管局也會於 2018 年 3 月舉辦大型公開講座，為公眾講解購買香港境外物業時需要留意的要點。



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，並在法律上有權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準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。



- 廣告當中不可以使用一些令人認為購買境外未建成物業是「安全」、「低風險」或「無風險」，又或者能夠在極少或零風險的情況下獲得「快速」、「輕鬆」或「高」收益或回報等印象的字眼。

4. 向買方提供的銷售文件

- 在買方就購買境外未建成物業訂立任何協議或支付任何款項（以較早者為準）之前，向買方提供以下文件：
 - (a) 關於賣方及境外未建成物業的盡職審查報告副本；
 - (b) 重要資料的法律意見副本；
 - (c) 書面警告聲明；及
 - (d) 一份包含監管局所有要求的有需要資料的銷售資料單張。

5. 有關稅項及付款／財務安排

- 建議買方就其本身的情況而須繳納的稅項或徵費的類別及數額尋求獨立專業意見。
- 僅根據賣方所提供之資料提供有關付款安排的資料。
- 不得作出任何按揭條款的保證。