

# 境外置業 要「究」SMART





## 目錄

1. 聲明及監管局簡介 \_\_\_\_\_ 04
2. 前言 \_\_\_\_\_ 05
3. 考「究」要點 一圖看清楚 \_\_\_\_\_ 06
4. 置業地點 \_\_\_\_\_ 07-08
5. 選擇物業 \_\_\_\_\_ 09-11
6. 購買方法 \_\_\_\_\_ 12-14
7. 融資安排 \_\_\_\_\_ 15
8. 投資回報 \_\_\_\_\_ 16-17
9. 個案分享 \_\_\_\_\_ 18-25
10. 相關資訊 \_\_\_\_\_ 26



## 聲明

本小冊子的一切內容、資料及連結僅供一般參考，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，地產代理監管局（「監管局」）強烈建議讀者應尋求法律或專業人士意見。對於本小冊子的全部或部分內容而引起或與之有關的損失，監管局概不負責。

## 監管局簡介

監管局是於1997年根據《地產代理條例》而成立的法定機構。其主要職能包括規管香港地產代理的執業；推動業界行事持正、具備專業能力；以及鼓勵行業培訓，提升從業員的水平和地位。



## 前言

購買香港境外物業非常複雜，尤其是未建成物業。消費者在作出購買決定前，宜格外留神及多了解相關資訊，以保障自身權益。故此，監管局特製作此小冊子，為消費者提供一些資訊作參考之用。

監管局提醒消費者，並沒有法例規定處理香港境外物業交易必須經持牌地產代理進行。倘若是經持牌地產代理進行購買，儘管持牌地產代理的操守受監管局所規管，然而監管局的職能並不包括代表或協助買方追討其在交易過程中所蒙受的損失。特別是購買境外未建成物業，所涉及的風險更大，地產代理無法保證當地發展商能否如期建成物業，倘若交易所涉及的有關物業未能如期建成，消費者有可能需要自行與當地發展商交涉。至於消費者是否可向有關地產代理追討損失，則消費者需另行尋求法律意見。



精明消費者

## 考究要點

一圖看清楚



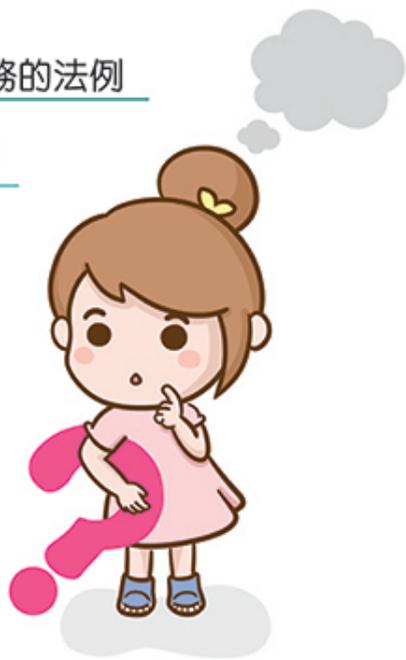
## 決定境外置業前，要考慮：

- ✓ 當地經濟，匯率變化，當前樓價及樓市前景
- ✓ 文化及語言
- ✓ 對外地人士的投資限制



要考慮：

- ✓ 當地對物業購入、轉售及租務的法例
- ✓ 目的為何？想投資？想移民？  
自己的目標和要求是甚麼？





## 要考慮：

- ✓ 購買樓花抑或現樓？
- ✓ 發展商財力及背景（要留意境外發展商規模與香港的可能有所不同）
- ✓ 物業業權誰屬
- ✓ 可用年期
- ✓ 注意有關項目會否屬於《證券及期貨條例》下的集體投資計劃，是否符合該條例的規定





## 要考慮：

- ✓ 物業質素、建築材料、屋內外的設施等等
- ✓ 附近一帶的基建及配套如何？
- ✓ 鄰舍和附近社區情況
- ✓ 最好能親身視察



# 隔山買牛



## 要考慮：

- ✓ 購入物業後有何後續支出？（如定期維修及管理費用、地稅、物業稅）
- ✓ 當地的相關物業管理法例（對獨立屋或大廈物業的法例也可能有不同）



## 要考慮：

- 親身前往當地，直接向當地賣方購買
- 還是在本地透過持牌地產代理？
- 抑或賣方的非持牌代理購買？

地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

牌照目錄

此牌照目錄旨在協助公眾確認持牌人士資料是否與有效牌照及有關牌照的詳情(如有)，透過此牌照目錄所得的資料不得被用作其他用途，使用者亦必須遵守所有有關法例。

本牌照目錄並非《地產代理條例》第13條所指的登記冊，此牌照目錄載有現時持有有效牌照人士的資料，如欲取得更多的資料，例如：登記地址或持牌紀錄，你可於多項爭訟的登記冊查詢。

牌照號碼/營業評核證號碼  
(只收：E-123456/ C-024680/ E-123456-A000)

持牌人名稱  
(只的持牌人是一名個人，請輸入其姓氏和名字，例如：張大文。  
如屬一間公司，請輸入公司名稱)

營業名稱

牌照號碼  
409679  
請於下列表格輸入以上欄中的輸出碼

查詢 重置

牌照目錄：[www.eaa.org.hk/zh-hk/licence-list](http://www.eaa.org.hk/zh-hk/licence-list)



## 要考慮：

- ✓ 監管局只規管持牌地產代理的操守，不能代買方追討任何損失
- ✓ 非持牌人銷售境外物業不在局方規管範圍內
- ✓ 如何得知代理是否監管局的持牌人？可利用監管局網頁的牌照目錄
- ✓ 即使是透過持牌代理，仍然是隔山買牛，不能掉以輕心

## 要考慮：



監管局制定有關銷售香港境外未建成物業的執業通告（編號23-02(CR)）內容廣泛，包括要求持牌代理須取得由物業所在地執業律師發出的法律意見；同時遵守對廣告內容及向買方提供的銷售資料單張的多項要求



即使持牌地產代理已符合執業通告要求，但不能保證外地的物業發展商能如期交樓；遇上發展商無力建成物業時，令物業「爛尾」，監管局也無法協助消費者追討賠償





## 要考慮：

要留意發展商指定的付款方法

所付訂金在何等情況下發放給發展商

境外物業未必能在本地承造按揭，要了解當地財務機構對境外買家申請按揭的要求、限制和相關法例

也要留意匯率影響

## 要考慮：

- 當地政府對投資者或非當地居民的資金流動限制（例如外匯管制）
- 物業涉及的當地稅制（如物業稅、物業增值稅、利得稅、甚至遺產稅）
- 需要付出的律師及其他專業服務費用(包括代理佣金)
- 留意發展商所提供的投資回報保證是否受到法律保障及發展商兌現回報保證的實力





## 要考慮：

- 租金收入未必如宣傳所講，需了解當地租務市場和樓市供求
- 倘若有打算投資或轉售，則要留意當地樓市的二手交投數據
- 同時要考慮所涉及的轉售成本，例如需繳交稅項及專業費用，以至轉售限制



## 個案一：真假賣家？

1

請填妥預留表格  
和支付留位費。



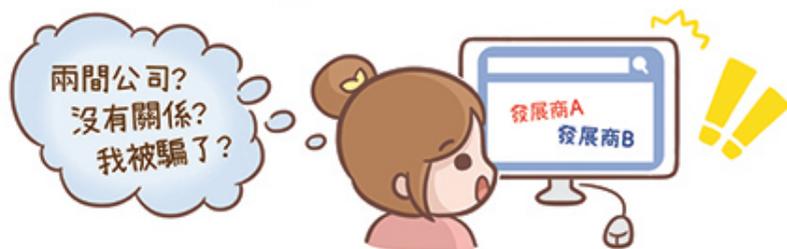
2

數日後...



3

兩間公司？  
沒有關係？  
我被騙了？



4

取消交易！  
退錢！

不能



## 個案二：長期開支？

1

請問這個物業  
需要交多少地租？



展銷會



2

銷售人員



發展商  
每年收地租  
300英鎊



好！我先付  
留位費購買

3 數日後...

律師



每年300英鎊  
只適用於首十年，  
其後是每十年  
按比例加租



4

我要取消交易！  
取回留位費！



不能



## 個案三：訂金在哪兒？

1

代理



我想購買  
這個樓花項目，  
請問首期訂金  
如何處理？

2

20

合約有條款訂明  
買家的首期訂金  
會由律師樓託管，  
以保障買家的利益。

訂金

買賣合約

3 一個月後...

律師，  
這是我的買賣合約，  
我的首期訂金是否  
由律師樓託管？

噢！你的合約無訂明這個  
安排啊！你的訂金已交到  
發展商的律師樓，而且  
有權隨時交給發展商。

律師

4



## 個案四：按揭成數？

1



21

2



3



## 個案五：真的完工？

1

代理

特別推介這個最新落成的美國物業，不單位置方便、而且回報率極高！



2

只需預先支付USD7,500作預購費，很快就可以收樓！物業現正進行內部裝修...

好！我開支票給你！

22



3 一個月後...

唔...  
物業未興建好啊！

你好，  
我想查詢一下，  
請問何時  
可以收樓？



4

不好意思！  
不可以取消交易  
或者退回預購費的！

我要取消交易！！  
還要退回預購費！！



## 個案六：團購費？



一個月後



## 個案七：租金保證？

1

A先生正購買一個內地商場的一間舖位(未建成的),同時與管理公司簽訂「返租協議」。



根據協議,管理公司會代A先生的商舖放租,並定期給他利息及租金。

24

數月後

2



今個月還未收到匯款,發生了甚麼事?



3

A先生到商場所在地了解,才發現管理公司已人去樓空,而該商場根本還未興建.....





本冊子所述的個案牽涉不同國家或地方，而且每個個案的內容均十分複雜，故以上個案描述均僅為簡略而非全部內容。讀者應留意，監管局的職能是規管持牌地產代理的執業及操守，而上述個案當中僅部分個案涉及持牌地產代理，因此並非全部均可由監管局處理或跟進。再者，監管局的職能亦不包括代表或協助買方追討其在交易過程中所蒙受的損失。



## 相關資訊

監管局消費者教育網頁：  
<http://outsidehk.eaa.org.hk>

網站內有相關文章、  
公開講座短片及常見風險事例，  
以及在不同地區置業的有用連結





地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY



熱線：2111 2777

網頁：[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)

國際標準書號：978-988-13237-5-0

