



通告

通告編號 17-03 (CR)

銷售香港境外未建成物業的指引：

賣方及境外未建成物業的盡職審查

- 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。

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。

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。

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) 銷售資料單張。

稅項

- 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。

付款及財務安排

- 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。

銷售香港境外的未建成物業

近年，香港人購買香港境外物業有上升的趨勢。然而，各地購買物業的規管架構及稅制或有不同，購買境外物業往往涉及複雜的問題。跟已建成發展項目的物業可供視察的情況不同，購買香港境外的未建成物業¹（下稱「**境外未建成物業**」）往往涉及額外風險，因為買方在與賣方訂立買賣協議之前，並沒有機會視察物業，或在某些情況下，即使在向賣方支付樓價餘款後，亦沒有機會視察。

考慮到部分在香港出售的境外未建成物業經由持牌人處理，而持牌人在銷售這些物業時的操守或會引起社會的關注，因此，地產代理監管局（下稱「**監管局**」）特發此通告，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，藉以提高業界的專業水平。本通告於 2018 年 4 月 1 日生效。

一般指引

(2) 根據《地產代理（豁免領牌）令》，純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作的人士²，若在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照，可獲豁免向監管局領取地產代理牌照或營業員牌照。

(3) 因此，純粹處理香港境外物業的地產代理工作並不受監管局的監管。然而，如某人同時從事有關香港境內及香港境外物業的地產代理工作，則須持有監管局發給的牌照。

¹ 就本通告而言，「未建成物業」包括正在興建中或尚未興建的物業；及仍未竣工的樓宇或發展項目中的物業，無論未完成的工程涉及該物業、樓宇及/或發展項目。

² 「人士」包括個人及公司

- (4) 監管局提醒持牌人，在參與銷售香港境外物業時³，須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文，以及監管局發出的《操守守則》及所有適用的指引。
- (5) 監管局亦提醒持牌人，根據《操守守則》第3.3.1段規定，持牌人必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。此外，根據《操守守則》第3.5.1段規定，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。
- (6) 持牌人應注意，香港境外物業的買賣受物業所在地的法律所管限，並可能須承擔與香港物業交易不相聯的額外風險。有關的法律程序、稅制及財務安排的要求亦可能與香港不同，對於境外買家購買、轉售或出租這些物業亦可能有所限制。
- (7) 監管局提醒持牌人，在推銷境外未建成物業時，不得作出任何可誤導買方⁴的陳述。
- (8) 另外，參與銷售境外未建成物業發展項目的地產代理公司⁵亦必須採取一切合理步驟，確保其參與發展項目推廣活動的員工在進行該等活動之前，熟悉有關發展項目的資料及監管局發出的相關指引。

細節

賣方及境外未建成物業的盡職審查

- (9) 為充分了解賣方的背景及境外未建成物業，持牌人在參與該等物業的銷售或推廣活動前，必須對(a)賣

³ 無論持牌人是只從事有關香港境外物業的地產代理工作，或是從事有關香港境內及香港境外物業的地產代理工作

⁴ 就本通告而言，「買方」一詞包括（如適用的話）準買方。

⁵ 「地產代理公司」指根據《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。

方；及(b)該境外未建成物業進行**盡職審查**。

(10) 為符合第(9)段所述的規定，持牌人必須取得在該境外未建成物業所在地或賣方經營或註冊成立所在地（視屬何情況而定）的專業人士（例如：執業律師、會計師或測量師）、金融機構（例如：銀行、財務公司）及／或政府當局（例如：政府部門、領事館、公證處）發出的報告（下稱「**盡職審查報告**」），以確認：

關於賣方：

- (a) 賣方確實存在，並在法律上有權發展及出售該境外未建成物業；
- (b) 賣方為完成興建該境外未建成物業的資金來源／財務安排；及

關於境外未建成物業：

- (c) 該境外未建成物業所屬的發展項目的以下關鍵資料：
 - (i) 地址；
 - (ii) 位置；
 - (iii) 批租期；
 - (iv) 有關當局發出的發展許可證或批文；
 - (v) 當時的擁有權；
 - (vi) 當時有效的產權負擔（例如：未獲解除的按揭、待決申索或訴訟）；
 - (vii) 轉讓限制（如有的話）。

而本段所提及的盡職審查報告必須以中文或英文發出（如報告以其他語言發出，則須連同中文或英文譯本），及有關持牌人亦須在監管局要求時提

供證據，證明其已取得前述的盡職審查報告。

重要資料的法律意見

(11) 由於境外物業交易受物業所在地的規管制度所限，為了讓買方更了解其作為境外買家的情況，持牌人需在參與境外未建成物業的銷售或推廣活動前，確定有關的規管制度是否對境外買家擁有該些境外未建成物業有所限制。

(12) 為了上文第(11)段所述的目的，持牌人必須為其銷售的境外未建成物業取得在該境外未建成物業所在地的執業律師就下列事宜發出的書面意見（下稱「**法律意見**」）：

- (a) 根據該境外未建成物業所在地的法律和法規，對境外買家購買、轉售、出租或按揭該等物業是否有任何形式的限制；及
- (b) 如有的話，該等限制的性質。

而本段所提及的法律意見必須以中文或英文發出（如法律意見以其他語言發出，則須連同中文或英文譯本），及有關持牌人亦須在監管局要求時提供證據，證明其已取得前述的法律意見。

持牌人擬備或派發的廣告及宣傳物品

(13) 持牌人在擬備廣告或宣傳物品以協助推廣境外未建成物業時，須採取一切合理步驟，核實該等廣告或宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。

(14) 持牌人亦必須在其擬備或派發的廣告或宣傳物品

中清楚述明或確保其有清楚述明以下事項：

- (a) 發展許可證或批文編號，以及發出該許可證或批文的有關當局的名稱；
- (b) 買方是否將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及／或使用和佔用樓宇內的物業的權利；及
- (c) 意思如下的顯眼聲明：

「購買境外未建成物業是複雜及有風險的。在作出購買決定前，閣下應仔細閱讀所有相關的資料及文件。如有疑問，請在作出購買決定前尋求獨立專業意見。」

(15) 持牌人不得在其擬備或派發的廣告或宣傳物品中載有令人認為購買境外未建成物業是「安全」、「低風險」或「無風險」，或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。

行事的身分

(16) 在推銷境外未建成物業時，持牌人須在成功接觸買方後，立刻以書面方式告知買方以下事宜：

- (a) 其所屬的地產代理公司是否：(i)只代表賣方行事；或(ii)只代表買方行事；或(iii)同時代表賣方和買方行事；及(iv)在上述(i)及(ii)的情況下，其地產代理公司會否於其後同時代表買方和賣方行事；及
- (b) 其所屬的地產代理公司及有關的持牌人是否亦獲發牌可在該境外未建成物業所在地從事

地產代理工作。

(17) 持牌人不論是以何種身分行事，均須以公平及公正的態度為交易各方行事。

向買方提供的銷售文件

(18) 持牌人須在買方就購買境外未建成物業訂立任何協議（例如：預訂表格、預留表格、買賣協議）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) 上文第(10)段所述的賣方及境外未建成物業的盡職審查報告副本；
- (b) 上文第(12)段所述的法律意見副本；
- (c) 下文第(20)段所述的書面警告聲明；及
- (d) 由賣方擬備或獲賣方批准，關於境外未建成物業並載有**附件**所列資料的銷售資料單張。

(19) 若上文第(18)段所述的盡職審查報告及／或法律意見是由代表賣方在銷售該境外未建成物業中行事的人士發出，則持牌人必須提醒買方留意該情況，並建議買方考慮就盡職審查報告及／或法律意見中提及的事宜，尋求獨立法律及／或專業意見。

書面警告聲明

(20) 持牌人須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，向買方提供獨立的書面警告聲明，述明買方應：

- (a) 自行就賣方及境外未建成物業進行盡職審

查；

- (b) 仔細閱讀所有相關的銷售文件（包括上文第(18)段所述的盡職審查報告；法律意見及銷售資料單張）；
- (c) 留意由於有關的交易受物業所在地的法律及其政策和法規的變動所規限，因此購買境外未建成物業存在風險；
- (d) 考慮聘用自己的律師，以保障其在購買物業每個階段的權益，並在訂立任何協議（例如：預訂表格、預留表格或買賣協議）前尋求其協助，解釋有關文件的條款及條件；及
- (e) 考慮就適用於其作為境外買家因購買、轉售、出租或持有該等物業而可能需要繳納的稅項或徵費的類別及數額尋求獨立專業意見。

(21) 有關持牌人為保障在發生糾紛時的自身利益，宜在安排買方訂立其購買境外未建成物業的任何協議或支付任何款項前，取得其書面確認，述明他們已完全明白書面警告聲明、盡職審查報告、法律意見及銷售資料單張的內容。

稅項

(22) 監管局提醒持牌人，境外稅制複雜。另外，每位境外買家購買物業的原因或有不同及因應其本身的情況而適用的稅項亦或有差異。因此，持牌人應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。



付款及財務安排

(23) 持牌人只可根據賣方提供的資料，向買方提供有關付款安排（例如：付款的時間表及每個階段需繳付的數額）及詳情（例如：以何種貨幣及向誰付款）的資料。

(24) 如買方需要財務安排或要求提供該等資料，持牌人必須建議買方就其能否獲得購買境外未建成物業所需的按揭貸款直接向銀行、財務公司或賣方（如賣方有提供貸款計劃予買方）查詢。持牌人不得向買方擔保、保證或以其他方式向買方聲稱其將獲得所需的財務安排或希望的條款。

(25) 如持牌人要求買方就購買境外未建成物業支付任何款項，持牌人必須在買方支付該等款項之前，以書面方式告知買方款項是向誰繳付、付款的目的及款項是否可退還。

紀錄保存

(26) 持牌人須保存相關文件及紀錄，作為已遵守此通告的要求之證據，並在監管局要求時提供該等證據證明前述的事項。

關於潛在集體投資計劃的警告

(27) 持牌人應注意，取決於出售物業的條款及投資安排，出售物業（例如學生宿舍及酒店房間）有可能構成出售屬於《證券及期貨條例》所管限的「集體投資計劃」⁶的權益。在未有獲證券及期貨事務監察委員會（下

⁶ 概括而言，《證券及期貨條例》下的集體投資計劃指涉及任何類型財產而作出安排的計劃，而計劃的參與者對有關財產的管理並無日常控制，該財產整體上是由營辦有關安排的人或代該人管理的，及／或參與者的供款和用以付款給他們的利潤或收益是匯集的，及有關安排的目的是讓參與者能夠收取從取得或管理該項財產而產生的利潤、收益或其他回報。有關「集體投資計劃」的定義，請參閱《證券及期貨條例》的附表一。



稱「證監會」) 事先認可的情況下，向香港公眾作出取得集體投資計劃的權益或參與集體投資計劃的推廣及要約（例如發出廣告及派發宣傳物品），除非《證券及期貨條例》下的豁免情況適用，否則會觸犯《證券及期貨條例》第103條。未領有證監會牌照而進行推廣集體投資計劃的權益的業務，亦會觸犯《證券及期貨條例》第114條。監管局特此提醒持牌人，不應在推銷境外未建成物業時從事可能涉及未被認可的集體投資計劃活動而觸犯《證券及期貨條例》。

* * *

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。地產代理公司及其管理層亦可能因未能設立妥善管理制度管理其業務而遭受紀律處分。

2017年12月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

有關境外未建成物業的銷售資料

1. 發展項目的基本資料

- (a) 地址（例如：街道名稱及號碼）
- (b) 位置
- (c) 批租期
- (d) 現時的擁有人
- (e) 賣方（如不同於擁有人）
- (f) 發展許可證或批文編號

2. 物業詳情

- (a) 物業地址
- (b) 面積
- (c) 批租期
- (d) 預計收樓日期
- (e) 最終的收樓限期
- (f) 獲批准的樓面平面圖副本

3. 付款

- (a) 樓價
 - (i) 付款時間表及數額
 - (ii) 向誰付款及收款人的身份
 - (iii) 所繳付的款項是否有任何託管安排，及（如有的話）託管安排的詳情
- (b) 購買物業的附帶費用及支出
 - (i) 類別（例如：印花稅、律師費、代理佣金）

4. 冷靜期

- (a) 是否有冷靜期，及（如有的話）冷靜期的長短

- (b) 所繳付的款項在冷靜期內可否獲得退還，及如有的話，可獲退還的數額

5. 保養責任期

- (a) 是否有保養責任期(即賣方為物業補救欠妥之處的責任期)
- (b) 如有的話，保養責任期的長短

6. 財務優惠

- (a) 購買物業是否有提供任何連帶的財務優惠（例如:租金回報保證）
- (b) 如有的話，以下資料：
 - (i) 由誰提供;
 - (ii) 何時(例如:完成交易時)及如何兌現優惠(例如:樓價折扣);
及
 - (iii) 提供的優惠是否包含在任何協議內(例如:買賣協議)

7. 法律及翻譯服務

- (a) 簽立買賣協議前，是否有安排聘用外國律師及(有需要時)翻譯員解釋買賣的條款及條件，並處理買方的查詢；
- (b) 如有的話，外國律師是否 (a) 僅代表賣方行事；(b) 僅代表買方行事；或 (c) 代表雙方行事。

8. 適用的法律及解決爭議的地點

- (a) 規管相關交易的法律
- (b) 如與賣方產生爭議，進行追訴的地點

9. 夾附的文件

- (a) 於[日期]就賣方及境外未建成物業發出的盡職審查報告（見執業通告第(10)段）
- (b) 於[日期]就重要資料發出的法律意見（見執業通告第(12)段）
- (c) 警告聲明（見執業通告第(20)段）