地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

新 闻 稿
Press Release

监管局发出有关
销售香港境外未建成物业的新执业通告

（2023年12月28日）地产代理监管局（「监管局」）今天发出一份有关销售香港境外未建成物业的新执业通告（编号23-02(CR)）（「新通告」）供持牌地产代理依循，新通告将于2024年7月1日起生效并届时取代2017年发出的相关旧通告（编号17-03(CR)）（「旧通告」）。

与已建成发展项目的物业可供视察的情况不同，购买香港境外的未建成物业存在更多风险和不确定因素。因此，监管局于2017年12月发出旧通告，为参与境外未建成物业销售的持牌地产代理提供一系列须依循的指引，以提高业界的专业水平，为消费者提供更佳的保障。

监管局行政总裁韩婉萍女士表示：「由于对港人购买香港境外物业的关注持续，而部分在香港出售的境外未建成物业由持牌地产代理处理；为了在监管局的职权范围内加强对消费者的保障，及增强他们在购买香港境外的未建成物业时委托持牌人的信心，监管局认为有必要提醒消费者留意由持牌人与非持牌人处理境外未建成物业的区别，以及优化旧通告的要求，以进一步提高持牌人的专业水平。」

因此，监管局发出新通告，就持牌地产代理在处理境外未建成物业销售时的适当执业方式及措施列出更优化的指引，以供他们采用。相对比旧通告，新通告内容更容易理解，并加入了一些新要求。例如，持牌地产代理必须取得由境外未建成物

业所在地的执业律师（而非其他人士）发出的法律意见，当中涵盖卖方及境外未建成物业的尽职审查及一些关键数据如该境外未建成物业的批准用途及用途限制，及是否有任何机制保障买方所支付的订金或部分付款等等。此外，境外未建成物业的广告及宣传品中必须载有一些须以指定方式呈示或展示的数据，当中包括监管局向消费者发出的双语警告：「**To buy or not to buy non-local off-plan properties? Assess the risks before you buy! 境外楼花买唔买？计过风险先好买！**」。新通告的重点内容详见于本新闻稿**附件**，至于整份新通告则已上载于监管局网站。

为了让持牌人有充分时间为符合规定作好准备，监管局将新通告订于 2024 年 7 月 1 日生效。持牌人应仔细阅读新通告内容，并于新通告生效前尽快就其相关工作作出修订，以从生效日起符合新要求。违反新通告的持牌人可能会遭受监管局的纪律处分。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。

为提供更多数据及例子让持牌人明白如何遵循新通告，一套相关的问与答会于 2024 年首季载于监管局网站。而为协助业界理解新的指引，监管局稍后会为持牌人推出持续专业进修培训。同样地，监管局亦会在新通告生效之前，推出宣传推广计划，向消费者强调聘用持牌人购买境外未建成物业的好处。

新闻稿
Press Release

附件

新通告（编号23-02(CR)）内容重点

取得重要资料的法律意见

- 取得由境外未建成物业所在地的执业律师发出的法律意见，内容涵盖：

  (a) 卖方及境外未建成物业的尽职审查，确认：
  - (i) 卖方(aa)确实存在、(bb)在法律上有权发展该境外未建成物业；及(cc)在法律上有权出售该境外未建成物业；
  - (ii) 卖方为完成兴建该境外未建成物业的资金来源或财务安排；
  - (iii) 如卖方与发展商并非同一人／实体，他们之间的关系；及
  - (iv) 该境外未建成物业所属的发展项目的关键数据；

  (b) 根据该境外未建成物业所在地的法律，境外买方(i)购买；(ii)转售；(iii)出租；及(iv)按揭该境外未建成物业是否有任何形式的限制；以及如有的话，该等限制的性质；及

  (c) 根据(i)该境外未建成物业所在地的法律；及(ii)有关买卖协议的条款（该条款不得与该境外未建成物业所在地的法律相抵触）（如有），是否有任何机制保障买方

所支付的订金或部分付款；以及如有的话，该机制的详情，以及在完成购买前如何处理订金或部分付款。

有关广告及宣传物品的要求

- 不得发出任何全部或部分与其地产代理业务有关（亦涵盖卖方及境外未建成物业的资料）并载有在要项上属虚假或具误导性的任何陈述或详情的广告或任何宣传物品。

- 取得卖方就广告及宣传物品所载资料的准确性和完整性的明确书面批署。

- 境外未建成物业的广告及宣传物品中必须包含一些数据，而该些数据必须以指定方式呈示或展示。当中包括监管局向消费者发出的双语警告：「**To buy or not to buy non-local off-plan properties? Assess the risks before you buy! 境外楼花买唔买？计过风险先好买！**」。

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) 重要数据的法律意见副本；
  (b) 独立的书面警告声明；及
  (c) 销售资料单张。

有关税项、付款及财务安排

- 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数据。
- 不得作出任何按揭条款的保证。
- 在买方支付任何款项之前，以书面方式告知买方款项是向谁缴付、付款的目的及款项是否可退还。

— 完 —