



監管局發出有關 銷售香港境外未建成物業的新執業通告

(2023年12月28日)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新執業通告(編號23-02(CR))(「新通告」)供持牌地產代理依循,新通告將於2024年7月1日起生效並屆時取代2017年發出的相關舊通告(編號17-03(CR))(「舊通告」)。

與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存在更多風險和不確定因素。因此,監管局於2017年12月發出舊通告,為參與境外未建成物業銷售的持牌地產代理提供一系列須依循的指引,以提高業界的專業水平,為消費者提供最佳的保障。

監管局行政總裁韓婉萍女士表示:「由於對港人購買香港境外物業的關注持續,而部分在香港出售的境外未建成物業由持牌地產代理處理;為了在監管局的職權範圍內加強對消費者的保障,及增強他們在購買香港境外的未建成物業時委託持牌人的信心,監管局認為有必要提醒消費者留意由持牌人與非持牌人處理境外未建成物業的區別,以及優化舊通告的要求,以進一步提高持牌人的專業水平。」

因此,監管局發出新通告,就持牌地產代理在處理境外未建成物業銷售時的適當執業方式及措施列出更優化的指引,以供他們採用。相對比舊通告,新通告內容更容易理解,並加入了一些新要求。例如,持牌地產代理必須取得由境外未建成物



新聞稿
Press Release

業所在地的執業律師（而非其他人士）發出的法律意見，當中涵蓋賣方及境外未建成物業的盡職審查及一些關鍵資料如該境外未建成物業的批准用途及用途限制，及是否有任何機制保障買方所支付的訂金或部分付款等等。此外，境外未建成物業的廣告及宣傳品中必須載有一些須以指定方式呈示或展示的資料，當中包括監管局向消費者發出的雙語警告：「**To buy or not to buy non-local off-plan properties? Assess the risks before you buy!** 境外樓花買唔買？計過風險先好買！」。新通告的重點內容詳見於本新聞稿附件，至於整份新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，監管局將新通告訂於 2024 年 7 月 1 日生效。持牌人應仔細閱讀新通告內容，並於新通告生效前盡快就其相關工作作出修訂，以從生效日起符合新要求。違反新通告的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。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。

為提供更多資料及例子讓持牌人明白如何遵循新通告，一套相關的問題與答會於 2024 年首季載於監管局網站。而為協助業界理解新的指引，監管局稍後會為持牌人推出持續專業進修培訓。同樣地，監管局亦會在新通告生效之前，推出宣傳推廣計劃，向消費者強調聘用持牌人購買境外未建成物業的好處。



新通告（編號23-02(CR)）內容重點

取得重要資料的法律意見

- 取得由境外未建成物業所在地的執業律師發出的法律意見，內容涵蓋：
 - (a) 賣方及境外未建成物業的盡職審查，確認：
 - (i) 賣方(aa)確實存在、(bb)在法律上有權發展該境外未建成物業；及(cc)在法律上有權出售該境外未建成物業；
 - (ii) 賣方為完成興建該境外未建成物業的資金來源或財務安排；
 - (iii) 如賣方與發展商並非同一人／實體，他們之間的關係；及
 - (iv) 該境外未建成物業所屬的發展項目的關鍵資料；
 - (b) 根據該境外未建成物業所在地的法律，境外買方(i)購買；(ii)轉售；(iii)出租；及(iv)按揭該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；及
 - (c) 根據(i)該境外未建成物業所在地的法律；及(ii)有關買賣協議的條款（該條款不得與該境外未建成物業所在地的法律相抵觸）（如有），是否有任何機制保障買方



所支付的訂金或部分付款；以及如有的話，該機制的詳情，以及在完成購買前如何處理訂金或部分付款。

有關廣告及宣傳物品的要求

- 不得發出任何全部或部分與其地產代理業務有關（亦涵蓋賣方及境外未建成物業的資料）並載有在要項上屬虛假或具誤導性的任何陳述或詳情的廣告或任何宣傳物品。
- 取得賣方就廣告及宣傳物品所載資料的準確性和完整性的明確書面批署。
- 境外未建成物業的廣告及宣傳物品中必須包含一些資料，而該些資料必須以指定方式呈示或展示。當中包括監管局向消費者發出的雙語警告：「**To buy or not to buy non-local off-plan properties? Assess the risks before you buy! 境外樓花買唔買？計過風險先好買！**」。

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) 重要資料的法律意見副本；
 - (b) 獨立的書面警告聲明；及
 - (c) 銷售資料單張。



有關稅項、付款及財務安排

- 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。
- 在買方支付任何款項之前，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。

— 完 —