

通告

通告編號 23-02 (CR)

銷售香港境外未建成物業的指引：

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。

廣告及宣傳物品

- 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。

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。

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。

銷售香港境外的未建成物業

近年，香港人對購買香港境外物業日益關注。每個司法管轄區購買物業的規管架構及稅制各有不同，且除香港物業交易的風險外，購買境外物業涉及額外的風險。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**」）存在更多不確定因素，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。

目前，《地產代理（豁免領牌）令》（下稱「**豁免領牌令**」）第 2 條規定，純粹處理香港以外地方的物業的部分人士²可獲豁免向地產代理監管局（下稱「**監管局**」）領取牌照。豁免領牌令的先決條件要求相關人士在其所有信件、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。這是為了提醒消費者，該人士不受監管且其行為不在監管局的職權範圍內。

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、該樓宇及／或該發展項目。

² 「人士」可以是個人或公司。

鑒於社會上就在香港從事銷售境外未建成物業的所有地產代理均應根據《地產代理條例》取得牌照的討論，監管局仔細考慮有關問題後，認為單靠監管香港地產代理不會亦無法有效解決與境外未建成物業有關的廣泛問題，因為該等問題在不同程度上涉及不同司法管轄區的法律、法規、物業概念和慣例；以及這些司法管轄區可以為境外買方提供的保障（如有）亦有不同。

境外未建成物業發展商可自由地在香港或其他地方以實體或網上方式進行推銷，而無須聘請持牌地產代理，因此僅靠規管持牌地產代理，難以為消費者提供有效保障。相反，若僅規管銷售境外未建成物業的地產代理，可能會令消費者誤以為他們已獲得全面或足夠的保障，從而在購買境外未建成物業時掉以輕心。

儘管上文所述，由於部分在香港出售的境外未建成物業確實由持牌人處理，為加強對消費者的保障及增強消費者在委任持牌人時的信心，監管局認為有必要(i)指出聘用持牌人（其操守和行為受監管局規管且必須符合所需的專業標準）與非持牌人（其操守和行為並不受監管局規管）在從事與境外未建成物業有關的地產代理工作時的區別；及(ii)改善現有規定，並發出本通告，列出修訂後的適當執業方式及措施，以向持牌人提供在處理境外未建成物業銷售時更容易理解和採用的指引，從而提升其專業水平。

本第 23-02(CR)號通告取代第 17-03(CR)號通告，並自 2024 年 7 月 1 日起生效。

一般提醒

(2) 在參與銷售香港境外物業時³，持牌人應注意，相關銷售受物業所在地的法律所管限，以及有關的物業概念、法律、法規、法律程序、稅務制度、慣例和財務要求很可能與香港不同，而且境外買方購買、轉售、出租及／或按揭該等

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。

物業可能會受到限制。因此，持牌人：

- (a) 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；
- (b) 必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務，且在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力；及
- (c) 必須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文、《操守守則》及監管局不時發出的所有適用的指引。

(3) 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及／或銷售其中物業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所有相關指引。

推銷前

A. 重要資料的法律意見

(4) 為讓買方能夠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之前，必須取得該境外未建成物業所在司法管轄區的執業律師發出的重要資料的法律意見（下稱「**法律意見**」），其內容涵蓋下文第(5)及(6)段中規定的資料。如該律師未能在法律意見中提供下文第(5)及(6)段中規定的資料，他／她不得省略該等資料，並須在法律意見中解釋為何無法獲得此類資料。

(5) 地產代理公司須確保就賣方及境外未建成物業的重要資料發出的法律意見必須涵蓋：

- (a) **賣方及境外未建成物業的盡職審查**，確認：
 - (i) 賣方：

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《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。



- (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（例如：發展商是否與賣方屬同一集團公司的成員；賣方和開發商是否均由同一第三方實益擁有；及／或一方持有另一方的股權百分比等）；及
 - (iv) 該境外未建成物業所屬的發展項目的以下關鍵資料：
 - (aa) 地址（例如：街道名稱及號碼（已知或暫定））；
 - (bb) 位置（包括例如：市、區和鎮等）；
 - (cc) 永久業權土地或批租土地（如為批租土地，該境外未建成物業享有的租期）；
 - (dd) 發展許可證或批文編號及發證當局；
 - (ee) 當時的擁有權；
 - (ff) 當時有效的產權負擔（例如：未獲解除的按揭、訴訟及／或待決申索）；
 - (gg) 該境外未建成物業的批准用途（例如：住宅、商業或工業用途）及用途限制（如有）；及
 - (hh) 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；
- (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。

(6) 除涵蓋上文第(5)段的資料外，法律意見亦須說明或載有以下資料：

- (a) 發出法律意見的律師的姓名；
- (b) 法律意見的日期；
- (c) 法律意見所載資料的有效日期；
- (d) 發出法律意見的律師的聯絡方式（即通訊地址、聯絡號碼及電郵地址）；及
- (e) 發出法律意見的律師獲有關認可當局（例如：政府部門或專業團體）發出的有效執業證書副本，確認該律師獲准在有關境外未建成物業所在司法管轄區執業。

(7) 法律意見及相關律師的有效執業證書，必須以中文或英文發出。如果法律意見及／或有效執業證書以其他語言發出，則必須隨附經核證的中文或英文譯本⁶。

(8) 有關持牌人須應監管局要求，立即提供上述法律意見及相關律師的有效執業證書的副本，以及其經核證的譯本（如適用）。

B. 廣告及宣傳物品

(9) 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出與境外未建成物業有關的廣告或宣傳物品。所有該等廣告及宣傳物品均為地產代理公司的資產。倘若該等廣告或宣傳物品由地產代理公司的僱員或其轄下的人擬備、發出或派發，則該等廣告或宣傳物品會被視為(i)代表該地產代理公司或為其之利益；及(ii)由該地產代理公司擬備、發出或派發。

⁶ 經核證的譯本必須包括經認證機構（例如：大學、翻譯協會和政府機構）認可的獲認可翻譯員或翻譯公司發出的證明，證明翻譯員的語言能力和譯本的準確性。經核證的譯本亦應包含翻譯員的全名和獲認可翻譯員或翻譯公司的聯絡方式（即通訊地址、聯絡號碼及電郵地址）。



(10) 因此，地產代理公司須為其或其僱員或其轄下的人發出的任何具誤導性或不準確的物業廣告或宣傳物品負上主要責任，且其僱員或其轄下的人在為境外未建成物業進行其工作的過程中擬備、發出或派發有關廣告或宣傳物品時作出的不當行為，地產代理公司亦可能須負上責任。

(11) 地產代理公司在擬備廣告或宣傳物品以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；並在發出之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。

(12) 地產代理公司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陳述或詳情的廣告或任何宣傳物品。

(13) 地產代理公司不得在其擬備、發出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。

(14) 地產代理公司須設立妥善和有效的程序及制度以確保其僱員或其轄下的人在擬備、發出或派發廣告或宣傳物品以推廣境外未建成物業時遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出的相關指引。

(15) 地產代理公司亦須確保，其擬備、發出或派發的任何境外未建成物業廣告或宣傳物品必須載有以下顯眼及清晰資料：

(a) 經賣方確認的發展項目預計竣工日期；

(b) 相關地產代理公司在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱；

(c) 相關地產代理公司的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼⁷（下稱「**公司牌照或說明書號碼**」）；及

(d) 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！」（下稱「**警告聲明**」）。

(16) 對於可列印的境外未建成物業廣告及宣傳物品，持牌人於呈示上文第(15)(c)及(d)段所述的資料時，須遵守**附件 1**第 1 至 3 段所載的附加規定。

(17) 對於所有其他類型的境外未建成物業廣告及宣傳物品，持牌人於呈示上文第(15)段所述的資料時，須遵守**附件 1**第 4 段所載的附加規定。

推銷

A. 行事的身分

(18) 在推銷境外未建成物業時，持牌人須在成功接觸買方後⁸，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。

⁷ 為免產生疑問，持牌人亦須遵守監管局不時就物業廣告發出的所有其他適用指引，例如通告編號 18-02(CR)所載的指引。

⁸ 就銷售境外未建成物業而言，「成功接觸買方」通常指持牌人向買方介紹境外未建成物業之時。

(19) 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。

B. 向買方提供的銷售文件

(20) 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(4)至(8)段所述的法律意見及相關律師的有效執業證書副本，包括其英文或中文譯本（如適用）；
- (b) 下文第(22)段所述獨立的書面警告聲明；及
- (c) 下文第(23)及(24)段所述，由賣方擬備或獲賣方批准的關於境外未建成物業的銷售資料單張。

法律意見

(21) 若上文第(20)段所述的法律意見是由賣方聘用的律師發出，則持牌人必須提醒買方留意該情況，並建議買方考慮就法律意見中提及的事宜，尋求獨立法律及／或專業意見。

獨立的書面警告聲明

(22) 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。持牌人須確保該獨立的書面警告聲明內包含**附件 2**中的所有警告。

銷售資料單張

(23) 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，向買方提供銷售資料單張。

(24) 地產代理公司須確保境外未建成物業的銷售資料單張內必須載列**附件 3**中所列出的所有詳情。如**附件 3**所述的某具體事項的回答是「否」、「沒有」或「無」，則持牌人須在相關的銷售資料單張內如此述明，及不得在該境外未建成物業的銷售資料單張內省略該事項。

C. 稅項、付款及財務安排

(25) 監管局提醒持牌人，境外稅制複雜。另外，每位境外買方購買物業的原因或有不同及適用於個別境外買方的稅項亦可能因其本身的情況而有差異。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。

(26) 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。

(27) 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（可能取決於個人的自身情況）直接向有關銀行、財務公司或賣方（如賣方有提供貸款計劃）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，買方將獲得所需的財務安排或希望的條款。

(28) 如持牌人要求買方就購買境外未建成物業支付任何款項（包括預訂或預留費、誠意金及／或訂金等），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。

其他

A. 取得買方的書面確認

(29) 有關持牌人為保障發生糾紛時的自身利益，宜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前，取得其書面確認，述明他們已收到上文第(20)段所述的銷售文件並完全明白其中的內容。

B. 紀錄保存

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

C. 關於潛在集體投資計劃的警告

(31) 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」⁹的權益。在未有獲證券及期貨事務監察委員會（下稱「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

⁹ 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。

分。地產代理公司及其管理層亦可能因未能設立妥善制度管理其業務而遭受紀律處分。

2023 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

附件 1

境外未建成物業廣告及宣傳物品 所載資料的呈示要求

對於可列印的境外未建成物業廣告及宣傳物品¹

1. 公司牌照或說明書號碼²及警告聲明³必須清晰地顯示在廣告或宣傳物品的頂部。
2. 倘廣告或宣傳物品的尺寸不超過A4大小，則公司牌照或說明書號碼及警告聲明相關的字母或數目字的大小，不得小於12點的相同的字母或數目字。
3. 倘廣告或宣傳物品的尺寸超過A4大小，則公司牌照或說明書號碼及警告聲明須至少佔整個廣告或宣傳物品面積的5%，且須按上文第1段所述方式予以展示。

對於所有其他類型的境外未建成物業廣告及宣傳物品⁴

4. 以下規定適用：
 - (a) 對於並無視覺顯示的音頻廣告及宣傳物品，本通告第(15)段所述的所有資料（包括警告聲明）必須在每次播放結束時以旁白形式清晰地讀出。
 - (b) 對於視覺廣告及宣傳物品，
 - (i) 本通告第(15)段所述的所有資料（警告聲明除外）必須全程顯

¹ 例如在報章、海報、宣傳冊、橫額中刊登的廣告及宣傳物品。

² 參閱本通告第(15)(c)段。

³ 參閱本通告第(15)(d)段 - 「*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！*」。

⁴ 例如在電台、電視、電影院中廣播的廣告及宣傳物品。

示，以便瀏覽者能夠合理地易於閱讀全部的披露內容；及

(ii) 就警告聲明而言，

(aa) 倘視覺廣告或宣傳物品並未包含任何音頻，則必須在末處當眼位置予以顯示，以便瀏覽者能夠合理地易於閱讀全部的內容；或

(bb) 倘視覺廣告或宣傳物品亦包含音頻，則須按上文第(b)(ii)(aa)分段所要求的當眼位置予以顯示，並在完結前以旁白形式清晰地讀出。

獨立的書面警告聲明中所載列的警告

持牌人須確保就本通告第(22)段所述向買方提供的獨立的書面警告聲明須載列以下警告，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) 仔細閱讀本通告第(20)段所述的所有銷售文件；
- (c) 留意購買境外未建成物業存在的風險，因為
 - (i) 有關交易受境外未建成物業所在地的法律及其政策和法規的變動所規限；
 - (ii) 若賣方違反任何協議或承諾或交易告吹，買方可能需要在境外採取法律行動或尋求補償；
 - (iii) 即使已就賣方進行盡職審查，亦無法保證其將能夠完成或如期完成發展項目，或其將能夠兌現所承諾的租金回報或保證（如有）；及
 - (iv) 匯率波動可能對買方的購買或回報造成不利影響；
- (d) 考慮聘用獨立律師，以保障其自身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須繳納的稅項或徵費的類別及數額（如有）尋求獨立專業意見，以保障其權益。

銷售資料單張所載資料詳情

地產代理公司須確保，境外未建成物業的銷售資料單張乃由賣方擬備或獲賣方批准，並載列以下所有資料：

1. 發展項目的基本資料

- (a) 地址（例如：街道名稱及號碼（已知或暫定））
- (b) 位置（包括例如：市、區和鎮等）。倘提供顯示境外未建成物業位置的地圖或圖則，應按比例繪畫。
- (c) 現時的擁有人
- (d) 賣方（如不同於擁有人）
- (e) 發展商（如不同於賣方）及其與賣方的關係（例如：是否與賣方屬於同一集團公司的成員；賣方和開發商是否均由同一第三方實益擁有；及／或一方持有另一方的股權百分比等）
- (f) 發展許可證或批文編號及發證當局
- (g) 批准用途（例如：住宅、商業或工業用途）及用途限制（如有）

2. 物業詳情

- (a) 描述
- (b) 面積（載有明確定義說明面積包含什麼）
- (c) 永久業權土地或批租土地（如為批租土地，則說明該物業享有的租期）
- (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) 是否有任何託管安排以保障所繳付的款項，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：租金回報或投資回報保證）

(b) 如有的話，以下資料：

(i) 由誰提供；

(ii) 倘提供財務優惠的公司／人士並非境外未建成物業的賣方，該公司／人士的財務背景（例如：資金來源）以及與賣方的關係（如有）（例如：是否與賣方屬於同一集團公司的成員；賣方和提供財務優惠的公司是否均由同一第三方實益擁有；及／或一方持有另一方的股權百分比等）；

(iii) 何時（例如：完成交易時）及如何兌現優惠（例如：樓價折扣）；

(iv) 提供的優惠是否包含在任何協議內（例如：買賣協議）；及

(v) 有關財務優惠的任何保證的詳情（例如：財務擔保保險）。

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 (i) 僅代表賣方行事；(ii) 僅代表買方

行事；或 (iii) 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. 警告

以下警告須在銷售資料單張的當眼位置述明：

「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。」

提示：

為符合本通告第(20)段有關向買方提供銷售文件的規定，除本通告第(23)及(24)段所述的銷售資料單張外，持牌人亦須向買方提供：

- (a) 本通告第(4)至(8)段所述的重要資料的法律意見；及**
- (b) 本通告第(22)段所述的獨立的書面警告聲明。**