

買賣物業 代理盡其職 防止洗錢 客戶盡其責

物業買賣與防止洗錢的關係

立法會於2018年1月通過《2018年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）（修訂）條例》，訂明對指定非金融業人士（包括地產代理）的指定交易的法定盡職審查及備存紀錄的規定。就此，地產代理監管局（「監管局」）向地產代理業界發出指引（第18-01(CR)號執業通告），要求業界遵從並已於2018年3月1日生效。

根據指引，地產代理處理物業買賣時，須進行一系列措施以減低交易涉及洗錢或恐怖分子資金籌集的風險，當中包括執行客戶盡職審查措施。因此，地產代理須向客戶索取相關資料及文件。而作為物業買方或賣方的客戶，也應盡量配合有關的要求，共同為本港打擊洗錢及恐怖分子資金籌集盡一分力。

地產代理的職責

根據監管局指引，地產代理必須實施以下各項措施，以減低洗錢或恐怖分子資金籌集風險：



風險評估：地產代理須根據不同的風險因素（如：客戶背景等）以識別、評估、了解及決定客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級。



客戶盡職審查：地產代理在與客戶建立業務關係前，須對客戶進行盡職審查，以識別及核實客戶、其代表人及／或實益擁有人的身分。如地產代理無法完成盡職審查程序，地產代理不得與客戶建立業務關係，或須終止業務關係。



備存紀錄：地產代理須在與客戶的業務關係持續期間及自有關業務關係終止之日起計至少五年內備存相關紀錄。



舉報可疑交易：在交易過程中，如懷疑涉及的資金或財產為犯罪得益或與恐怖分子活動有關，地產代理應向香港特區政府聯合財富情報組舉報。

（電郵：jfiu@police.gov.hk）



客戶應如何配合地產代理進行盡職審查？

地產代理在安排客戶訂立買賣協議前，必須識別及核實客戶（不論是買家或賣家）身分。就此，地產代理可填寫身分核實表格。就不同情況而言，客戶應向地產代理提供以下文件：

- 如客戶以**個人**身份進行交易，地產代理須向其索取其香港身分證或旅遊證件。
- 如客戶由代表人處理交易，或買家／賣家另有**實益擁有人**，地產代理則須取得客戶的代表人及實益擁有人的香港身分證或旅遊證件。
- 如客戶不曾現身作身分識別，地產代理須以不曾用於核實該客戶身分的文件，進一步核實客戶的身分。
- 如客戶屬於**公司／法團**，無論公司／法團是否在香港境內註冊成立，地產代理須取得客戶的公司資料如註冊證明書或同等文件的核證副本。
- 如公司／法團客戶的**股東**為另一公司／法團，地產代理須要求客戶提供一份董事聲明，並提供擁有權架構圖表，描述該公司／法團的結構，以確認其實益擁有人。