

買賣物業 防止洗錢

代理盡其職 客戶盡其責


物業買賣與防止洗錢的關係


《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(第615章)(「《條例》」)訂明對指定非金融業人士(包括地產代理)的指定交易的盡職審查及備存紀錄的法定要求。因應《條例》作出與地產代理業相關的雜項修訂,地產代理監管局(「監管局」)更新了相關的指引(第18-01(CR)號執業通告),及發出了新修訂的指引(第23-01(CR)號執業通告)以取代舊指引,並已於2023年6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)。

如有疑問,請到監管局網站了解詳情:www.eaa.org.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**身分進行交易,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**,地產代理須取得代表人獲得正式授權的書面證據,以及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,及地產代理不曾根據由認可數碼識別系統提供的文件核實其身分,則他們須使用不曾用於核實該客戶身分的額外文件,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,地產代理應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。