



委託 持牌地產代理 處理購買 香港境外的未建成物業

由於購買香港境外未建成物業非常複雜，自2018年4月1日起，持牌地產代理在處理香港境外未建成物業的銷售時，需要遵循地產代理監管局（「監管局」）發出的指引。為進一步提高業界的專業水平以提供更佳的保障予消費者，監管局發出更新指引（編號23-02（CR）的執業通告），該指引已於2024年7月1日生效。

為何要委託持牌地產代理？

消費者要留意，根據《地產代理條例》，任何人士倘若純粹從事香港以外地方的物業的地產代理工作，並在其所有信件、賬目、收據、單張、小冊子及其他所有文件及廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照，可獲豁免向監管局領取牌照，而其行為亦不受監管局規管。

因此，我們建議消費者在購買香港境外未建成物業時委託持牌地產代理，以獲得更佳保障。因為持牌地產代理受到監管局規管，他們在處理香港境外未建成物業的銷售時，必須遵守《地產代理條例》及所有監管局的指引。



如何得知該人士 是否持有牌照？

倘若閣下欲查詢相關人士或公司是否持有監管局發出的牌照及其牌照有效期，可透過監管局網頁內的「牌照目錄」搜尋及得知有關資料：www.eaa.org.hk/zh-hk/licence-search



委託持牌地產代理要注意甚麼？

持牌地產代理在處理香港境外未建成物業的銷售時，有一系列「必須」及「不可」作出的事項。雖然以下清單沒有盡列監管局的所有要求，消費者仍可使用該清單，以檢視閣下所委託的持牌地產代理有否遵循監管局的指引。

持牌地產代理「不可」作出以下事項：

- ✘ 他們在推廣香港境外未建成物業時，**不可**作出任何誤導買家的陳述。
- ✘ 他們**不可**擬備、發出或派發任何令人認為購買境外未建成物業是「安全」、「低風險」或「無風險」，又或者能夠在「極少」或「零」風險的情況下獲得「快速」、「輕鬆」或「高」收益或回報等字眼的廣告或宣傳物品。
- ✘ 他們**不可**向買家提供有別於賣方所提供的有關付款安排（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。
- ✘ 他們**不可**向買方擔保、保證或以其他方式向買方聲稱其將獲得所需的財務安排或希望的條款。

持牌地產代理「必須」作出以下事項：

- ✔ 他們**必須**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：
 - ▶ 賣方及境外未建成物業的盡職審查；
 - ▶ 境外買方購買、轉售、出租及按揭該境外未建成物業是否有任何形式的限制；及如有的話，該等限制的性質；及
 - ▶ 是否有任何機制保障買方所支付的訂金或部分付款。
- ✔ 他們**必須**確保其擬備、發出或派發的境外未建成物業的廣告或宣傳物品必須以指定方式展示，及包含一些資料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！」。
- ✔ 他們**必須**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，向買方提供以下文件：
 - ▶ 法律意見及相關律師的有效執業證書副本；
 - ▶ 獨立的書面警告聲明；及
 - ▶ 銷售資料單張。
- ✔ 他們**必須**確保銷售資料單張必須載列監管局要求的所有詳情。
- ✔ 他們**必須**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。

