



## 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，為提高業界的專業水平以提供更好的保障予消費者，地產代理監管局（「監管局」）發出指引（編號17-03（CR）的執業通告），要求持牌地產代理由2018年4月1日起，在處理香港境外未建成物業的銷售時需要遵循。

### 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](http://www.eaa.org.hk/zh-hk/licence-search)



### 委託持牌地產代理要注意甚麼？

根據監管局指引，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。消費者可使用以下清單，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**要就該香港境外未建成物業及賣方進行盡職審查，並向買家提供一份盡職審查報告，以確認：
  - ▶ 賣方是確實存在，並在法律上有權發展及出售該境外未建成物業；
  - ▶ 賣方為完成興建該境外物業的資金來源或其財務安排；以及
  - ▶ 有關該境外物業發展項目的關鍵資料。
- ✔ 他們**必須**就着一些重要資料取得由物業所在地執業律師發出的法律意見，並向買家提供一份副本。
- ✔ 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，向買方提供一份書面警告聲明。
- ✔ 他們**必須**向買家提供一份載有監管局要求的所有資料的銷售資料單張，包括但不限於以下各項：
  - ▶ 發展項目的基本資料（例如地址、位置、批租期等）；
  - ▶ 物業詳情（例如物業地址、面積、預計收樓日期等）；
  - ▶ 付款（例如樓價、購買物業的附帶費用及支出等）；
  - ▶ 冷靜期（如有）及詳情；
  - ▶ 保養責任期（如有）及詳情；
  - ▶ 財務優惠（如有）及詳情；
  - ▶ 法律及翻譯服務（如有）及詳情；
  - ▶ 適用的法律及解決爭議的地點及詳情；
  - ▶ 夾附上述的盡職審查報告、法律意見及警告聲明。

