

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章／內容／資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章／內容／資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。

海外置業風險高 宜三思免招損失

本港樓價持續高企，有消費者放眼海外，以實踐置業夢。然而，海外「爛尾樓」問題時有發生，本會於2017年接獲35宗有關海外置業的個案，購買英國及澳洲物業分別有11宗及6宗，其餘則是涉及購買內地、東南亞及美國等地的物業。現時本港對海外物業交易的監管有限，「隔山買牛」涉及的風險實在不少，消費者作出此重大消費決定前，必須深思熟慮，以免招致嚴重損失。



個案一：發展商停建物業 收樓遙遙無期

陳女士打算安排兒子往英國升學，2015年透過本港A公司購買英國某地區的住宅樓花，連全屋傢俬，物業售價為6萬7千英鎊，樓價一半連雜費早已支付予英國發展商。該

物業訂明於2017年第三季落成，但2017年7月，陳女士從A公司傳送來的照片所見，該物業發展項目仍是地盤，樓宇則建至一半，按情況根本不可能如期落成，惟

A公司一直迴避陳女士的追問。同年9月，陳女士接獲協助辦理是次物業買賣的本港代表律師來電，對方表示英國發展商之母公司因無力償還債務，已停止興建該發展項目，並已委託另一間公司代為跟進客戶賠償。陳女士得悉後非常擔心，多次聯絡A公司不果，本港代表律師亦表示未有進一步消息，徬徨無助下，陳女士聯絡本會要求協助。

跟進

經本會多次催促，A公司職員口頭回覆不清楚該物業的具體情況，但表明A公司不會介入陳女士與該英國發展商之間的糾紛，建議陳女士透過律師與賣方代表律師跟進。鑒於個案涉及與海外發展商的交易，並且牽涉複雜法律問題，本會建議陳女士諮詢法律意見後再作決定。

個案二：未有提醒估價不足的風險「八成」樓按落空

方先生早前參觀本港B公司舉辦的澳洲物業展銷會，職員向他推介一個尚未動工的樓盤，細閱樓盤資料後，他有意購買一間39萬澳元的獨立屋自用。方先生遂查詢辦理八成按揭的安排，據職員所述，買家只要有足夠薪金或有一百萬銀行存款，一定獲批。方先生自付符合有關條件，即場支付留位費2萬港元予B公司，數日後再匯款3萬澳元予澳洲發展商作為首筆訂金。

方先生一個月後接獲來信通知，當地按揭公司正初步審批他申請的31萬澳元物業貸款，正以為一切順利時，B公司隨後以

電郵通知他，當地按揭公司指該物業估價只有32萬澳元，加上按揭保險不獲批，最多只可批出24萬澳元貸款。方先生十分驚訝，與B公司理論不果後，立即聯絡本會。方先生表示當日深信八成按揭一定獲批，才決定購買，現時大失預算，他投訴B公司從未提醒有估價不足的風險，要求取消合約及退回首筆訂金。

跟進

本會按方先生要求聯絡本港代理B公司，但B公司一直採取拖延政策。約一個月後，方先生通知本會，表示已獲發展商退還部分訂金，不需要再作跟進。

個案三：合約與銷售陳述不符 要求退回留位費不果

馬先生有意移居英國，從報章得悉本港C公司正銷售當地一處住宅樓花，細閱樓書介紹後，認為價格及地點合適，遂於展銷會落實購買一個20萬英鎊住宅單位及車位，並即場支付3萬港元「留位費」予C公司。半個月後，馬先生接獲律師提供的正式買賣合約，當他仔細閱讀合約時，發現合約訂明的

發展商公司名稱，與預留表格及樓書上列出的發展商公司名稱並不吻合，他於網上搜尋此兩間英國公司的資料，皆未能確定此兩間公司於法律上是否有關連。另外，馬先生亦表示職員當日說發展商所收地租為每年300英鎊，但合約所寫每年300英鎊只適用於首十年，其後是每十年按比例加租。

馬先生要求C公司代為澄清有關疑問，並更正合約，但C公司表示發展商不接納其要求。因未能釋除疑慮，馬先生衡量有關風險後，決定不簽約，他要求取回留位費但不果，於是要求本會協助。

跟進

C公司指馬先生當日簽署的預留表格，已清楚列明不會退還「留位費」，同時，發展商以獨立項目公司持有個別發展

地盤是相當普遍的做法。C公司重申是代英國發展商收取留位費，退款與否最終由發展商決定，C公司聲稱曾協助轉達馬先生的要求，惜發展商拒絕退款。由於調停不成功，本會建議馬先生諮詢法律意見後再決定下一步行動，馬先生表示考慮向香港海關投訴C公司的營商手法。

總結

上述三宗個案皆與購買未建成的海外物業有關，購買「樓花」雖然可能獲得發展商提供的一些優惠，看似較吸引，但消費者落實買賣時，一般沒有機會視察物業的實況，況且對發展商、物業周圍環境、當地物業市場狀況及物業買賣法律等，亦未必認識很多。加上物業興建需時，落成進度存在很多變數，正如上述個案有發展商因

債務問題停建物業，這些都是消費者難以預計的因素。購買海外「樓花」風險甚高，消費者不能掉以輕心，務必定期實地視察物業興建進度及周邊配套狀況，並與物業代理公司及發展商保持緊密溝通。

海外置業要考慮的事情遠較本地置業複雜，包括當地物業規管架構、稅制及承造按揭等問題。消費者應周詳計劃後才作出決定，參考海外發展商過往的興建項目及評價，留意其業務穩建性；如有親友居於物業所在地，應諮詢對方當地物業市場及買賣手續等具體細節，並自行委聘律師釐清與海外物業買賣有關的法律問題。本會提醒消費者，即使透過本港物業代理公司購買海外物業，正式買賣合約一般是買家與海外發展商直接訂立，本港法例未必適用，萬一發生問題，可能須按當地司法制度和程序跟進，過程絕不簡單。

消費提示

- **細閱留位費條款：**購買海外物業，尤其是「樓花」，消費者一般要先支付留位費，待簽訂正式買賣合約後，該筆留位費會按合約條款歸還，或作為部分購買物業的費用。消費者切勿衝動決定，必須清楚瞭解留位費的相關條款後，才簽署預留表格，一般而言，支付留位費後，如欲取消交易，或因任何原因沒有履行預留表格訂明的責任，賣方有權按條款沒收留位費。此外，消費者應該詢問留位費是支付予本港物業代理公司，抑或海外發展商，如交易對象是本港公司，應要求該公司發出正式單據，並妥善保留有關文件。
- **就買賣合約諮詢專業意見：**正式買賣合約包含多項重要內容，例如分階段支付的物業費用、稅項、律師費、其他雜費及物業落成日期等等，內容複雜冗長，一般消費者或難以理解，應就合約諮詢律師，並且留意合約有否訂明未能如期交樓的責任與安排。
- **留意物業所在地之物業買賣政策：**海外物業之業權、稅制及匯率對計算物業買賣成本影響深遠，消費者要密切留意物業所在地之物業買賣政策發展，評估經濟環境及上述因素改變時可能出現之風險。
- **瞭解本港代理公司的權責：**代理海外物業的本港公司一般負責安排銷售工作，例如就海外物業買賣提供意見、協辦買賣手續或定期向買家發放物業資訊，然而，此等公司所提供的有關業權、稅制、物業發展前景及市場分析資訊僅可作為參考，消費者不宜盡信。針對買家與海外發展商就物業買賣上的糾紛，此等公司的介入一般有限，極可能如上述個案，充當買家與海外發展商之間的溝通橋樑，亦有可能以權責有限為由不予跟進。
- **銷售香港境外未建成物業的指引：**地產代理監管局現已就地產代理持牌人參與境外未建成物業銷售時的操守及執業方式，提供指引，指引將於今年4月1日生效。消費者須留意，如個別人士或公司同時從事有關香港境內及香港境外物業的地產代理工作，必須持有地產代理監管局發出的牌照，並且要遵守《地產代理條例》、《操守守則》及地產代理監管局發出的指引；可是，純粹處理香港境外物業的地產工作並不受地產代理監管局監管。故此，消費者可先瞭解處理香港境外物業的地產代理是否受監管的持牌人，如有需要，可考慮向地產代理監管局查詢（熱線：2111 2777）。

警方呼籲

過去幾年，警方有接獲市民投訴購買海外物業或樓花後，發現各種問題，例如新發展的海外樓盤爛尾，或二手物業的翻新工程貨不對辦，同時，亦有市民舉報懷疑於投資海外物業項目時受騙。故此，警方現作出以下呼籲：

1. 投資海外物業項目過程複雜及帶有風險，市民在購買海外物業及簽署任何合約前，必須清楚瞭解所有條款細節，謹慎三思。
2. 考慮親自到海外瞭解及實地視察有關物業項目的情況。
3. 應親自聘請獨立海外律師代表，處理海外物業的交易及相關法律程序，加強保障自己作為買方的權益，以減低風險。
4. 海外樓花和宣稱提供「保證租金回報」的海外物業項目，皆涉及不同程度的風險，市民購買前必須認清投資的本質，提高警覺。