



# 「境外置業添保障」 研究報告



# 研究範圍

1. 背景
2. 市場概況和現行監管制度
3. 消費者投訴及問題
4. 營商及廣告宣傳手法
5. 神秘顧客的調查結果
6. 其他司法管轄區的規管架構
7. 關注事項
8. 建議和總結



# 銷售境外物業廣告

UPCOMING  
EVENTS  
23 August 2025  
FIND OUT MORE

HCMC - Hanoi - Bangkok - Chiang Mai - Hua Hin - Phnom Penh  
Brisbane - London - Manchester - New York

馬來西亞  
指定代理  
12年保証・年收租7厘回報  
透全屋傢俬電器

London

西倫敦  
名校+公園+豪宅+活化  
四合一靚區

坐擁世界文化遺產Royal Botanic Gardens

28/8 六 · 29/8 日

樓價僅£42萬起  
獨享永久 全球景及泰晤士河景

展銷會時間：11AM - 7PM

大阪全新 民宿物業  
包 牌照及全屋傢俬電器  
包租兩年 回報 6%  
低水入場大阪潛力地段!  
高水穩袋遊客租金收入

交通優勢  
難波 動物園 心齋橋 梅田  
駅へ4分 駅へ5分 駅へ6分 駅へ13分

「直播睇樓」  
LIVE 免費接送  
旺角·葵涌展廳「睇樓團」  
WhatsApp 6633 3333

肇慶「迪士尼」物業  
高爾夫景「精裝現樓」  
總價20萬! 首期5萬!

2022年Q4完工!

物業：由ALID \$465,000起  
首期只需港幣 \$27.9萬起

「飯大世紀夢城」影片  
「21世紀夢城」| 活洋物業·帶區樓盤  
睇價600元up

Whatsapp 睇樓  
Facebook 睇樓

Featured properties

1. 2 Bedroom, 2 Bath, Manchester M3  
GBP 198,000 (View M3 1,100,000)

2. 1 Bed, HomeCIN, Suffolk, M10 2L, Norwich NR1 3L  
GBP 194,000 (View M3 1,100,000)

3. 3 Bedroom, 2 Bath, Reading RG1 5JH  
GBP 310,000 (View M3 1,100,000)

最新項目

位於倫敦西區，鄰近地鐵站，交通方便，環境優美，是投資和自住的首選。



# 2017-2021 年境外物業新聞報導



80人墮投資騙案買大馬樓被騙2400萬 警拘10男女



泰國樓花項目突爛尾 逾200港買家或損失近半億訂金



過百名珠海商舖業主，因為連續兩個月未能收到合約保證租金，集體包圍銷售中心示威抗議

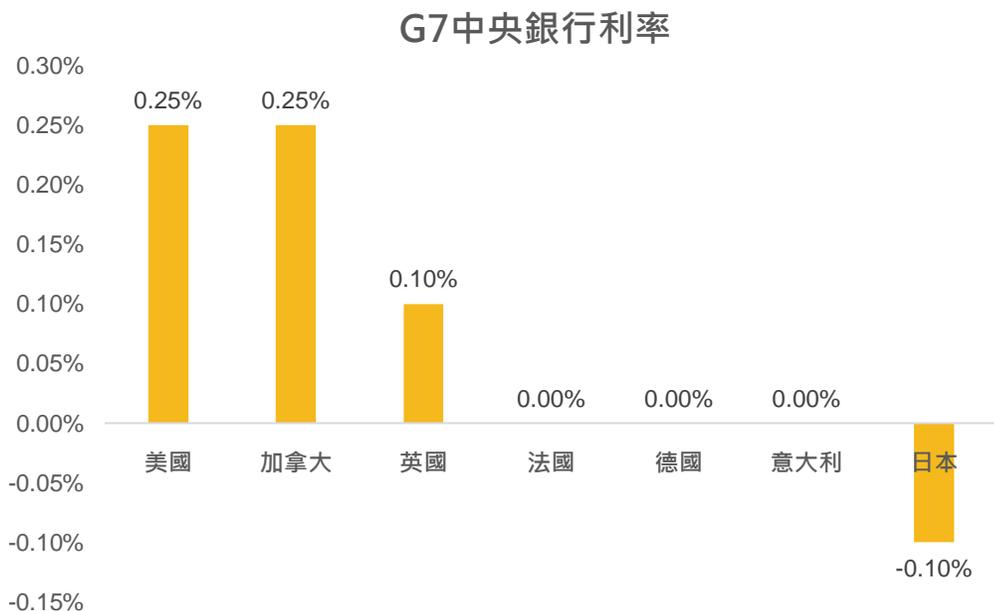


買英國樓爛尾疑受騙 港苦主到英領館請願  
200名苦主疑被騙3億元



# 購買境外物業需求上升

- 資金自由流動
- 全球利率偏低



- 國家政策支持大灣區發展

- 國務院副總理韓正先生於2019年在召開的粵港澳大灣區建設-領導小組會議後，提出公布24項便利香港居民在內地學習、工作和居住等的政策措施。
- 其中一項關鍵政策為香港居民在大灣區內地城市購房，
  - (1) 獲豁免所需的在本地居住、學習或工作年限證明，以及
  - (2) 獲豁免繳納個人所得稅及社保條件，使香港居民享有同等的待遇



# 研究目的

## 加強消費者在香港購買境外物業的保障

- 瞭解買家購買境外物業時的經驗和所面對的問題和隱患
- 研究持牌與非持牌地產代理/銷售員的廣告內容和營銷手法，以檢視是否存在問題和對消費者權益的影響
- 檢視香港現行法律法規，與其他司法管轄國家/地區的監管制度作比較及；
- 提出合適的建議以捍衛消費者權益



# 研究範圍

## 網上資料搜集和分析

- 香港現行法律和規則
- 檢視本地和國際期刊

## 檢視廣告營銷手法

- 印刷廣告
- 線上廣告
- 電視廣告

## 比較不同司法管轄區的監管制度

- 澳洲 ( 新南威爾士州 )
- 加拿大 ( 卑詩省 )
- 中國大陸
- 馬來西亞
- 新加坡
- 中國台灣
- 英國 ( 英格蘭和威爾士 )

## 收集和分析境外物業投訴個案

- 警方 – 14 個案 (2018-2020)
- 海關 – 95 個案 (2017-2020)
- 地監局 – 98 個案 (2017-2020)
- 證監會 – 81 個案 (2017-2020)
- 消委會 – 261 個案 (2017至2021年8月)

## 神秘探訪

- 20 個商戶 (涉及 19 個代理和 1 個發展商) , 包括36 個樓盤

## 搜集主要持份者和業界的意見

- 運輸及房屋局 (“運房局”)
- 地產代理監管局 (“地監局”)
- 證券及期貨事務監察委員會 (“證監會”)
- 中原地产
- 美聯環球



# 現行監管制度發展

## 1990年後

- 以內地爛尾項目為主的投訴
- 消委會提倡透過發牌制度以監管地產代理
- 當時的規劃環境地政部門成立工作小組研究有關議題
- 《地產代理條例》訂立(1997年5月)
- 香港法律改革委員會發表報告(1997年9月)
  - 所有非本地未落成住宅物業只能由持牌地產代理銷售
  - 遏止誤導性廣告
- 地監局成立(1997年11月)
- 兩條附屬法例訂立(1998年尾)
  - 地產代理(牌照)規例
  - 地產代理(豁免領牌)令 (“豁免令”)

## 2000年至今

- 因應境外物業投訴減少等原因，運房局維持豁免令，但藉加強公眾教育以提高市民對購買境外物業風險的意識 (2013年)
- 港人購買境外物業有上升的趨勢，地監局就如何開展境外未建成物業的銷售和宣傳活動發出強制性執業通告(2017年)



# 現行監管制度

## 1 《地產代理條例》(第 511 章)及《地產代理(豁免領牌)令》(第 511 章·附屬法例B)

### 豁免令

#### 第二部份 某人如

- a) 純粹處理境外物業的地產代理工作；及
- b) 在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照(在此報告簡稱為「**無牌聲明**」)，

則可獲豁免而不受須向地監局領取地產代理牌照或營業員牌照的規定規限

## 2 地監局發出的編號17-03(CR)執業通告

### 執業通告

#### 主要要求:

1. 向賣方及境外未建成物業進行盡職審查
2. 就重要資料索取法律意見
3. 就廣告及宣傳物品的規管
4. 向買方提供銷售文件和資料
5. 稅項、付款/財務安排的資料
6. 訂金安排、冷靜期等的資料



# 現行監管制度 (續)

## 3

### 《證券及期貨條例》(第 571 章) 中涉及的集體投資計劃 (Collective Investment Scheme)

- 如果境外物業的出售構成《證券及期貨條例》附表 1 所定義為集體投資計劃權益的出售，則須取得證監會的事先認可
- 在未有獲得事先認可或獲得豁免（例如當對象為專業投資者）的情況下，發出邀請包括派發宣傳物品含有向公眾要約取得集體投資計劃的權益或參與集體投資計劃安排即屬違法
- 為推廣集體投資計劃亦可能構成從事須向證監會領取牌照的受規管活動中的業務

## 4

### 《商品說明條例》(第 362 章)

- 《商品說明條例》旨在禁止不良營商手法，例如提供虛假商品說明、具誤導性或不完整的資料，惟該《條例》只能有限地應用於境外物業銷售
- 《條例》訂明不動產 (immovable property) 不屬「貨品」(goods)，因此不適用於不動產；然而，就不動產而提供的服務 (service)，可以是產品 (product)，因而受到《條例》監管
- 然而，《條例》亦不適用於以專業人士身份行事的獲豁免人士（包括持牌地產代理或營業員）所從事的營業行為。因此，持牌地產代理並未受《條例》所約束但提供地產代理服務的非持牌地產代理則受《條例》規管



# 豁免令有什麼影響？

## 根據《地產代理條例》：

- 地產代理和營業員必須持有牌照才能從事地產代理工作
- 地產代理工作包括銷售境外物業

## 根據豁免令：

- 專責處理境外物業的地產代理或營業員可獲豁免 (非持牌代理或營業員)

## 豁免令的影響：

- 持牌和非持牌地產代理均可就境外物業向消費者提供服務
- 持牌地產代理可聘請非持牌營業員向消費者推銷境外物業

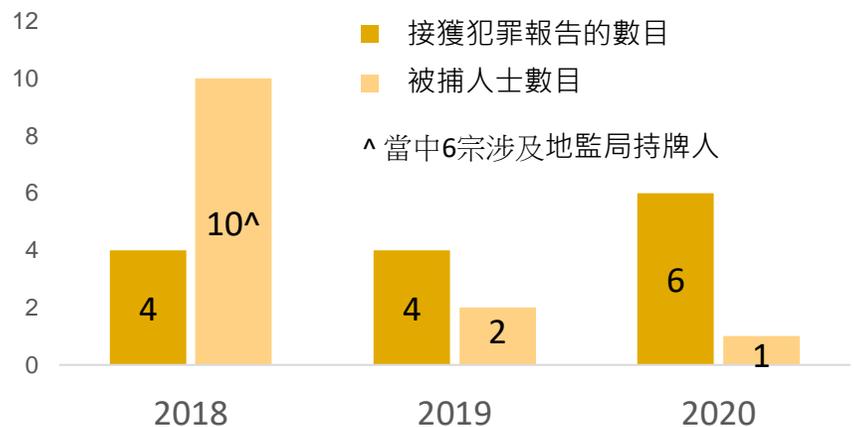
## 對消費者的影響：

- 如無牌聲明中沒有清楚描述地產代理/營業員的持牌狀況，消費者便難以得悉其委託的是否持牌地產代理/營業員，並會因此而產生混淆。
- 非持牌地產代理/營業員可利用無牌聲明來逃避《地產代理條例》的責任，削弱消費者的保障



# 相關部門投訴數字

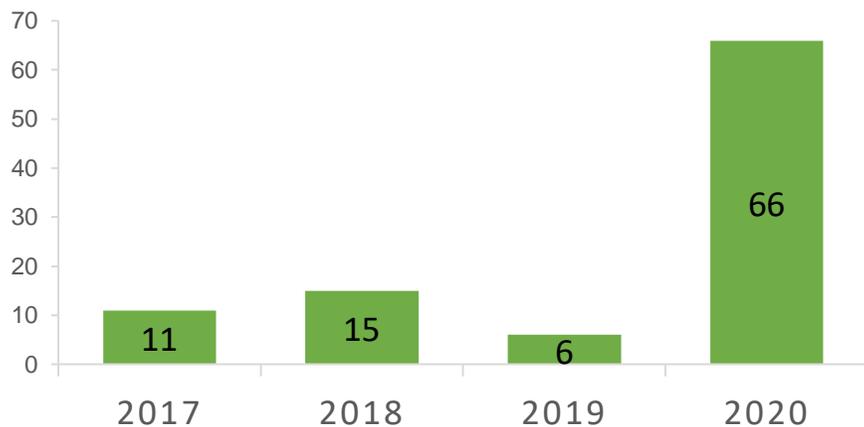
## 警方



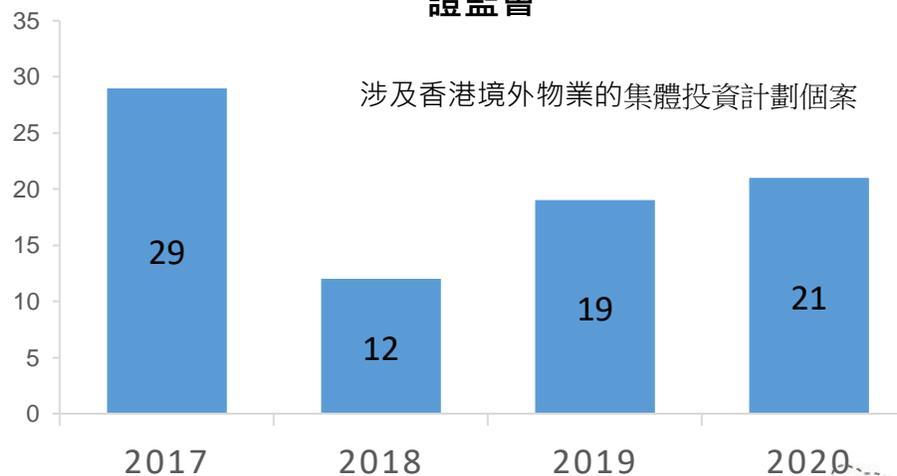
## 海關



## 地監局



## 證監會



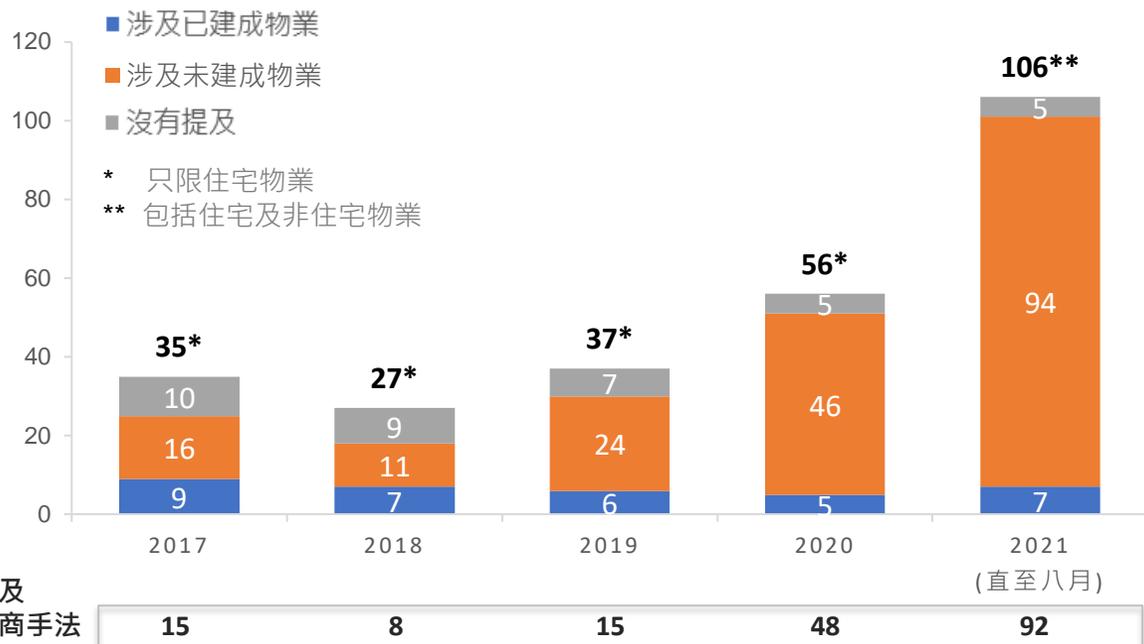
## 主要涉案地區

- 泰國 (85)
- 中國內地 (57)
- 英國 (33)
- 澳洲 (13)
- 其他 (19)



# 投訴統計 - 消委會

消委會於2017年至2021年就銷售香港以外地方的物業的投訴統計  
(根據物業性質)



地區	個案數目
泰國	55
中國內地	127
英國	33
澳洲	21
其他	25

- 香港消費者平均損失 – 港幣36萬8千元
- 涉案物業平均價值 – 約港幣180萬元
- 90% 投訴個案涉及地產代理，63% 涉及非持牌代理
- 93% 在香港交易
- 75% 從香港報章廣告獲悉境外物業項目
- 70% 參加了展銷會或代理籌辦的講座

## 投訴類型:

- 錯誤/失實陳述 - 錯誤地址；失實陳述重要資料；銷售文件內就發展商身份的描述並不正確
- 高估樓價致無法取得所需的按揭貸款
- 就退還已支付的留位費機制的細節含誤導性遺漏
- 以不切實際的高租金回報作利誘，吸引消費者
- 項目延誤或爛尾



# 廣告調查範圍

連續多週 ( 2020 年 11 月中旬 - 12 月中旬 ) 於 3 個主要廣告渠道收集所得的發展商或地產代理廣告

## 1. 報紙和周刊的印刷媒體



## 2. 附有搜索器和社交媒體的線上平台

Google yahoo! YouTube



## 3. 免費和付費的電視頻道

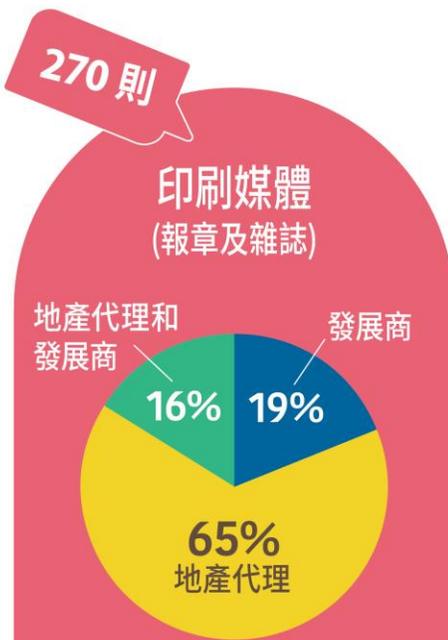


# 境外物業廣告檢視

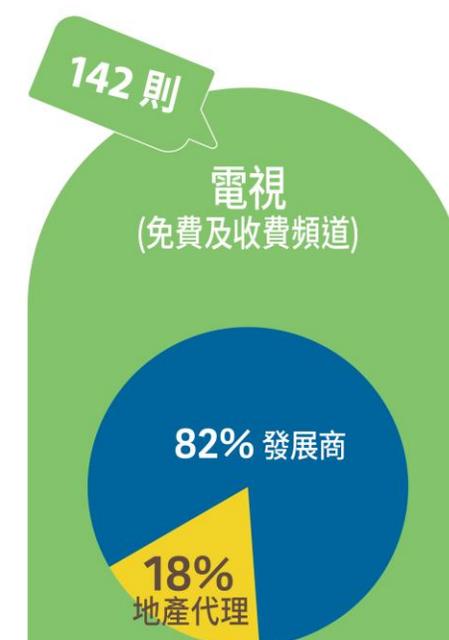
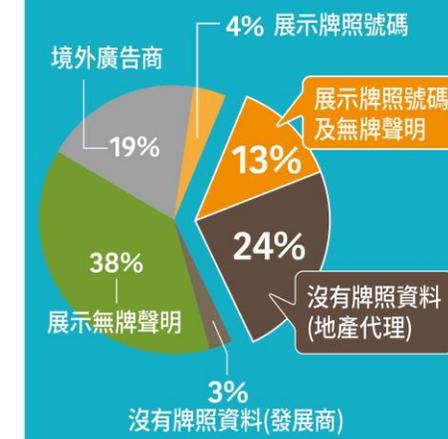
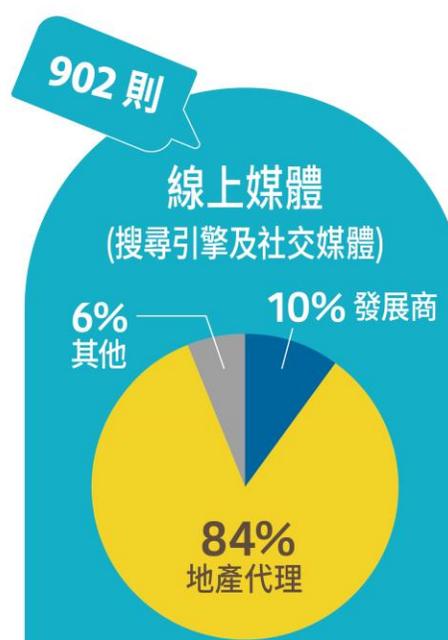
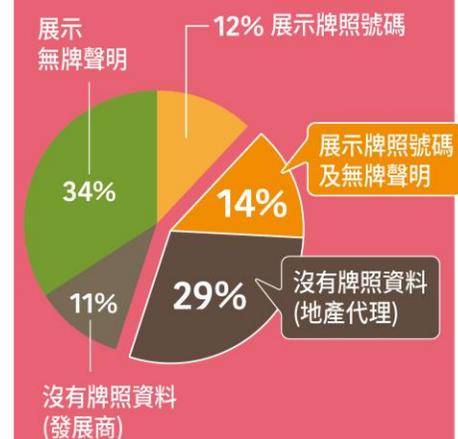
- 地產代理佔大部份印刷和線上廣告(超過80%)

- 大部份在印刷和線上廣告下廣告的代理為非持牌或牽涉非持牌營業員(超過70%)

廣告商身份



提供牌照資料及無牌聲明



並無發現明顯的不良銷售手法



# 有清晰描述「無牌聲明」或牌照號碼例子

**澳洲各大學區**現樓及樓花巡禮  
悉尼 | 墨爾本 | 布里斯本 | 阿德萊德 | 珀斯

首期低至 **\$23萬港幣起\***

部分項目提供高達**6厘租保計劃** 有機會獲樓價折扣、送全屋傢俬等優惠

墨爾本大學區 **五星精緻居庭**  
市中心一角 毗鄰FLAGSTAFF公園 超高淨值人士追捧RANDWICK區

悉尼UNSW大學區 **大型綜合住宅**

布里斯本 **昆士蘭大學區** 精選及阿德萊德大學區 **罕罕聯排別墅** 澳洲珀斯 **CURTIN大學區**

步行直達 TOOWONG購物中心 限量最後7套搶購 坐落頂級富人區 APPECROSS

想租更多大學區靚盤? 全澳任何城市、任何學區, 一定幫到你!

澳洲樓市秘笈 「以房養學」實現零成本留學講座  
「黃金時機」X「黃金地段」  
Monash大學養生主席親身分享

展銷會費用全免 歡迎致電查詢及預約  
與我們的專業聯絡  
Stephen 0073 6931 1118870 Eric Kingsley

**澳洲各大學區現樓及樓花巡禮**  
11月21至22日 (週六至日) 上午11時至下午7時

**新加坡烏節路商圈**  
**獨家代理**  
步行2分鐘到烏節路和多美歌地鐵轉換站  
將於11月21-22日舉辦 on Handy展銷會

旅遊氣泡·即將推出  
帶動港人去當地睇樓熱潮  
有望掀起新一輪牛市

呎價由 **HKD15,618** 起  
價格比香港同類型樓盤低36.1%\*

區內上車首選·只需新幣**130**餘萬起

**新加坡第9區** 展銷會  
2020年11月21-22日 週六、日  
開放時間: 中午12時-下午6時  
地址: (銅鑼灣地鐵站 D1 出口)

講座時間: 每日下午2時  
講座主題: 新加坡明年樓市展望及預測  
展銷會實施人流管制·敬請預約  
查詢及報名: 8986

1至3臥室 雙鎖豪華單位  
空中花園 可享維多利亞灣和濱海灣景致

**投資新加坡物業 你的最好穩健投資 不設遺產稅和資產增值稅**

- 新加坡9月新樓銷量升5.6%·屬月成交量創下2年來的最高水平
- 步行2分鐘至多美歌地鐵站·集3線匯聚大型鐵路轉換站
- 與新加坡總局為鄰·盡顯住戶身份地位和生品味
- 坐擁中小學·大學名校網·包括新加坡聖瑪格烈小學·英華小學和新加坡管理大學等
- 由1-3房雙鎖單位·實用面積由420-1,141平方呎·間隔實用·市場認受性高
- 逾百年歷史洋會所·4大主題園區·30多項休閒設施·一應俱全

清晰描述無牌聲明/牌照號碼



# 印刷和線上廣告主要問題

**1 以存疑的聲稱作餌誘**

免息分期付款  
特享20個月免息分期

包2年12%租金回報

租金保證

送三年定期高息戶口

免費禮遇

港幣20萬輕鬆入場

低入場費但欠詳情

黃金簽證簡介

移民捷徑

購買價值超過35萬或50萬歐元的房產，就有資格申請黃金居留許可簽證

- 只要持有黃金居留許可簽證滿五年，就可以申請永久居留身份；滿六年，即可申請成為葡萄牙公民及入籍歐盟
- 不用坐移民監，每年只要住滿7天便可。一人申請，配偶和子女，即全家，也可以一齊移民

**2 資訊混亂**

英國自住投資全攻略

£20萬以下由南部揀到北部

最大化現金流

英鎊低水

標示不同貨幣令人混淆

送感恩節大禮包 價值港幣15萬

同一廣告



日本物業投

物業說明只提供概略位置

根據日本国土交通省最新公布，二世古(ニセコ/NISEKO)連續3年成爲全日本地價升得最犀利地方，足足有58%升幅，東臨有羊蹄山，北望安努普里山脈，更有不少世界知名的滑雪場，以及眾多富含各種礦物質的溫泉，吸引了世界各地而來的觀光客前來，近日更有消息指豪華酒店品牌及集團亦將拓展版圖至北海道二世古，開發度假村項目，可見該區之投資潛力。現全新二世古度假村正式登場，鄰近二世古 Grand Hirafu 滑雪場，及李氏集團 The Park Hyatt Niseko，位置優越！鄰近超市、餐廳、酒吧及大型溫泉。

**3 免責及無牌聲明問題**

羅先生 93

地點：香港

- 沒有牌照資料
- 沒有無牌聲明
- 無牌聲明字體太小或太模糊
- 線上媒體上的無牌聲明置於網頁最底，需捲動多頁才能閱讀，容易被人忽略

墨爾本東面高端華人區

別墅連地皮大型屋苑

坐落DEAKIN大學區 | 呎價僅需\$2,200起

沒有清楚陳述物業是否已建成

限量32套

最新一期 低密度公寓 在港首賣極搶手!

結合全球首個14萬呎 六星環保商場

免費投資講座

主題：墨爾本各大華人區全面大比拼 自住投資揀邊區

BURWOOD EAST | BOX HILL | DONCASTER | GLEN WATHERLEY

11月20至25日 假星期日 11月21日 假



# 有問題廣告 – 餌誘聲稱成疑

## 免息分期?

**葡萄牙里斯本現樓物業35萬歐元起**  
**特享20個月免息分期 輕鬆做業主**

首期樓價40%約15萬歐元起  
餘下樓款免息分期20個月

Free GIFT

- 首2名買家送全屋家電
- 6年會計諮詢服務總值約7,800歐元

**葡萄牙黃金簽證簡介**

- 購買價值超過35萬或50萬歐元的房產，就有資格申請黃金居留許可簽證
- 只要持有黃金居留許可簽證滿五年，就可以申請永久居留身份；滿六年，即可申請成為葡萄牙公民及入籍歐盟
- 不用坐移民監，每年只要住滿7天便可。一人申請，配偶和子女，即全家，也可以一齊移民

**PORTUGAL 葡萄牙黃金簽證及投資物業簡介會**

活動日期：2020年11月21日(週六) 及 2020年11月28日(週六)  
活動時間：上午11時 - 下午4時

查詢電話 | 羅先生 9355

地點： \_\_\_\_\_ 室

## 租金回報?

**溫哥華富人區 大型商業及住宅項目**

投資溫西寫字樓 **30%** 年回報逾 **10** 餘萬起加幣 首期做業主 **免20%海外買家稅**

加拿大大型發展商 打造溫哥華百億大型項目

展銷會 11月21-22日(六、日) 上午11時-下午6時

11月21日(六)  
下午12時 加拿大最新移民政策講座  
下午3時 加拿大最新稅務知識講座(中/粵)  
下午4時 買家服務講座(粵/英語)

11月22日(日)  
下午3時 最新投資移民政策及申請講座

專人教路收租 必賺秘笈

6684 賈小姐  
6653 李先生

**AIRBNB 擬上市!**  
民宿收成期

共享花園式 休憩區

首期樓價 \$21 萬起 按揭 30%

包2年12% 租金回報

**大阪 全新獨立屋發售**

預售 反應熱烈!

尚餘 少量單位

日本物業展銷會  
11月21-22日 週六、日 (11am - 7pm)  
第一場 2:30pm 第二場 4:30pm

酒店26樓 展覽廳 繼續灣站E出口

6381

**東南亞 移居投資**

幫你千挑萬選 港幣20萬 輕鬆入場

專業投資者 策略分享 如何把握機會 趁低入市 如何在疫況申請 入境泰國

如何穩收 租金回報 **6%**

東南亞專場 12:00pm / 2:00pm / 4:00pm  
登記留位 9499 (Mandy)

全日皆可安排 一對一現場諮詢



# 有問題廣告 – 資訊誇大/混淆不清

實用面積準確性存疑

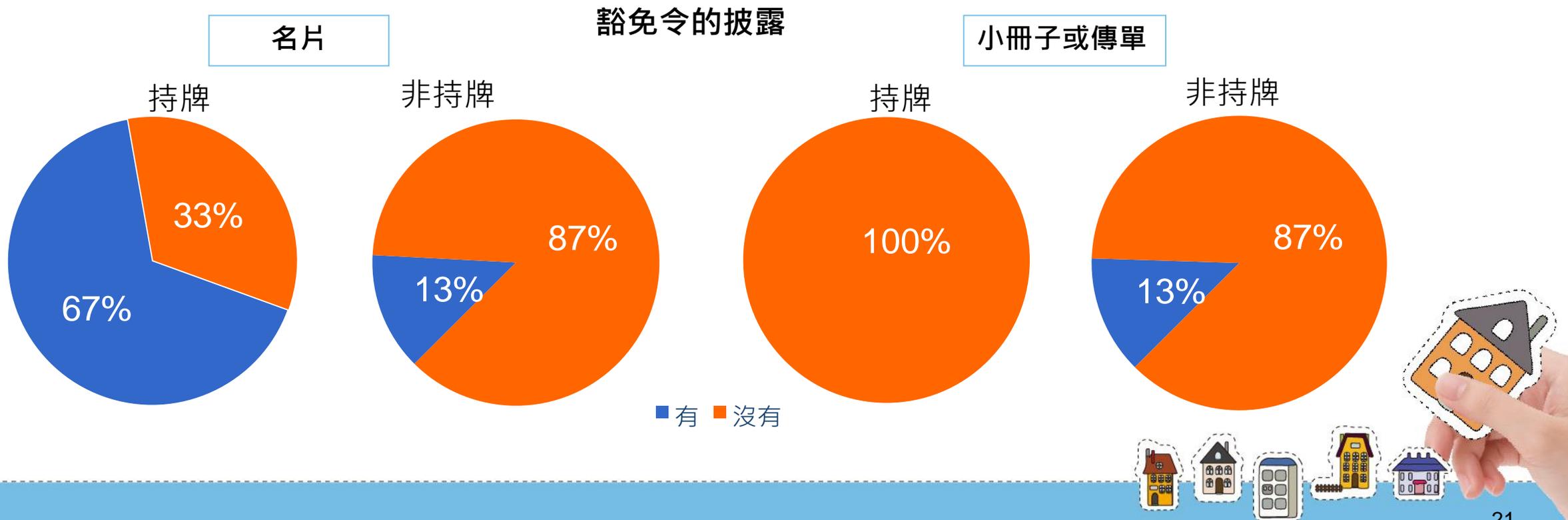
不同樓盤的重要資訊於同一廣告中有不同的表述方式，容易產生混淆





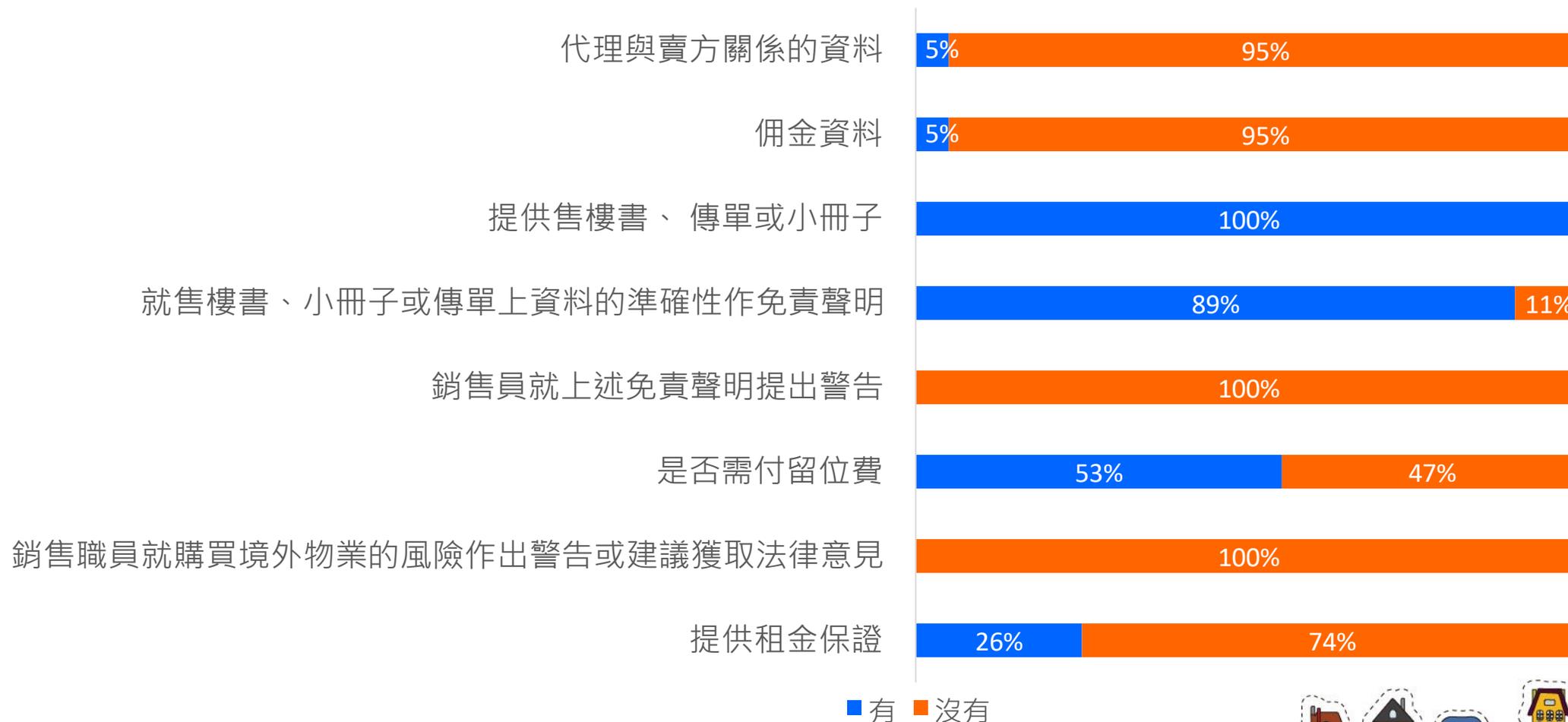
# 神秘顧客的結果 ( 2021 年 6 月至 7 月 )

- 訪問了20個商戶 ( 涉及36個樓盤 ) ， 當中有19個代理和1個發展商
- 在這19個代理中，4間為持牌代理，15間為非持牌代理
- 8個司法管轄地方 – 澳洲、加拿大、中國大陸(大灣區)、馬來西亞、日本、新加坡、泰國和英國
- 4個持牌代理中，有3個曾聘用非持牌營業員
- 豁免令容許(1)非持牌地產代理及(2)持牌代理聘請非持牌人士，純粹處理銷售境外物業，只要在相關文件包括廣告和員工的名片內述明無牌聲明



# 神秘顧客的調查結果 - 代理披露的資料

就重要事項包括代理與賣方關係、免責聲明的存在、就購買境外物業的風險警告披露不足



# 神秘顧客發現的主要不良手法

- 在代理與賣方之間的關係和佣金方面缺乏充分或自願的披露
- 非持牌代理的銷售資料的準確性和充分性有待加強
  - 提供過時售樓書
  - 外語售樓書沒有中或英文翻譯
  - 不諳日語卻聲稱能解釋日語售樓書和傳單資料
  - 誤報有關完工狀態、位置和附近交通設施等資料
- 沒有提醒顧客注意免責聲明
- 沒有為購買境外物業的風險提供警告或建議取得獨立意見
  - 暗示可作虛假稅務聲明



# 其他司法管轄區銷售海外或非本地物業監管概覽

管轄區	澳洲 (新南威爾士州)	加拿大 (卑詩省)	中國內地	馬來西亞	新加坡	中國台灣	英國 (英格蘭和威爾士)
地產代理牌照 規管	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗
盡職審查	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗
廣告規管	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
冷靜期	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗
	本地未建成及 已建成物業： 10及5工作天 (樓價的0.25% 會被沒收)	本地或非本地 未建成物業：7 天	自願性質的冷 靜期2天(廣東 省東莞市的物 業)			冷靜期只適用 於到台灣以外 地方看屋的留 位費	根據 CCR <sup>1</sup> , 消費者可 取消任何服務合約
訂金保障	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗

<sup>1</sup> CCR: 消費者合約 (資料、取消及附加費) 規例 2013  
(Consumer Contracts (Information, Cancellation and Additional Charges) Regulations 2013)



# 五大關注事項

## 1. 某類地產代理和發展商均無須領牌

- 現時非持牌代理和營業員可輕易利用豁免令及其漏洞，繞過監管及並不受制於地監局的操守守則和執業通告
- 持牌代理可聘請非持牌營業員來推銷境外物業，容易令消費者產生混淆
- 發展商可在沒有監管的情況下自由進行推廣和銷售活動

## 2. 來自香港以外不受監管的線上和傳統的銷售廣告，通常涉及香港元素，例如本地代理的聯絡途徑或舉辦展銷會以吸引潛在買家

## 3. 就訂金和留位費缺乏冷靜期或訂金保障機制

- 就退還留位費沒有統一處理方式，不同的代理有不同的條款政策令消費者無所適從



## 五大關注事項 ( 續 )

### 4. 廣告監管不足

- 執業通告僅限於監管銷售境外未建成物業的持牌地產代理
- 廣告手法有誤導成份 – 餌誘聲稱成疑、資訊誇大/混淆不清
- 無牌/免責聲明 – 字體大小不一難以閱讀，處於隱藏位置，沒有統一表述方式

### 5. 其他營商手法需更多管制

- 缺乏購買境外物業的風險提示
- 租金回報保證聲稱未必真確或具誤導性
- 售樓書、小冊子或單張的資料有不足及欠準確



# 持份者意見

消委會向以下有關當局和主要業界參與者作交流和搜集意見：

## 有關當局

- 運輸及房屋局
- 地產代理監管局
- 證券及期貨事務監察委員會

## 主要業界參與者

- 中原集團
- 美聯物業(環球)有限公司



# 持份者意見（續）

## 運房局及地監局意見

1. 任何試圖限制只能透過持牌地產代理在香港銷售境外物業，有可能會違反自由貿易的原則
2. 任何針對地產代理所提議的措施（例如要求從事境外物業的地產代理須領牌）並不能解決與賣方/發展商或項目本身有關的問題。這樣做是不合理地將賣方/發展商就境外物業的責任轉嫁給地產代理
3. 由於香港無法控制其他司法管轄區所存在的監管制度，僅僅監管銷售位於這些司法管轄區的房地產的地產代理並不能有效地將買家或潛在買家承受的風險降至最低
4. 有關土地財產的法律和制度因司法管轄區而異。因此，適用一套香港就銷售境外物業的規則並不適當。為不同的司法管轄區度身訂造要求也不切實際
5. 地產代理不會擁有完全了解不同司法管轄區有關物業銷售的相關法規和要求的專業知識，因此要求他們能夠進行任何盡職審查是不合理的
6. 若賣方和其他司法管轄區的監管機構不願意合作或協助，會令地監局難以充分了解各個司法管轄區規例，和收集足夠的資料來有效處理有關投訴



# 持份者意見（續）

## 證監會意見

證監會認為可以透過以下方法加強消費者的保障：

1. 加強對地產代理和營業員的規管；及
2. 對資料提供及廣告引入較嚴格的要求

證監會對進行境外物業銷售的代理須要領牌的建議持有正面意見

## 中原及美聯環球意見

以上持份者均對進行境外物業銷售的代理須要領牌持有正面意見

再者，它們更認為應就廣告引入較嚴格的規則：

1. 涉及租金回報和保證的廣告；
2. 對資訊披露方面加強要求；及
3. 就留位費方面提供強制性冷靜期保障，若交易不成亦可從留位費中扣除合理金額的行政費



# 建議

公眾教育對提醒消費者購買境外物業的潛在風險是不可或缺，然而，基於購買物業屬大額和複雜的交易，純依賴教育並非是保障消費權益的唯一方法。

境外物業銷售需要一個完善和嚴謹的制度才能加強消費者的保障，包括全面的法律法規、優良的行業操守和持續的公眾教育，以令香港成為一個值得信賴的銷售境外物業市場，最終為香港帶來經濟效益。



# 建議 一

## 1. 規定所有從事銷售香港境外一手住宅物業的地產代理須根據《地產代理條例》領取牌照

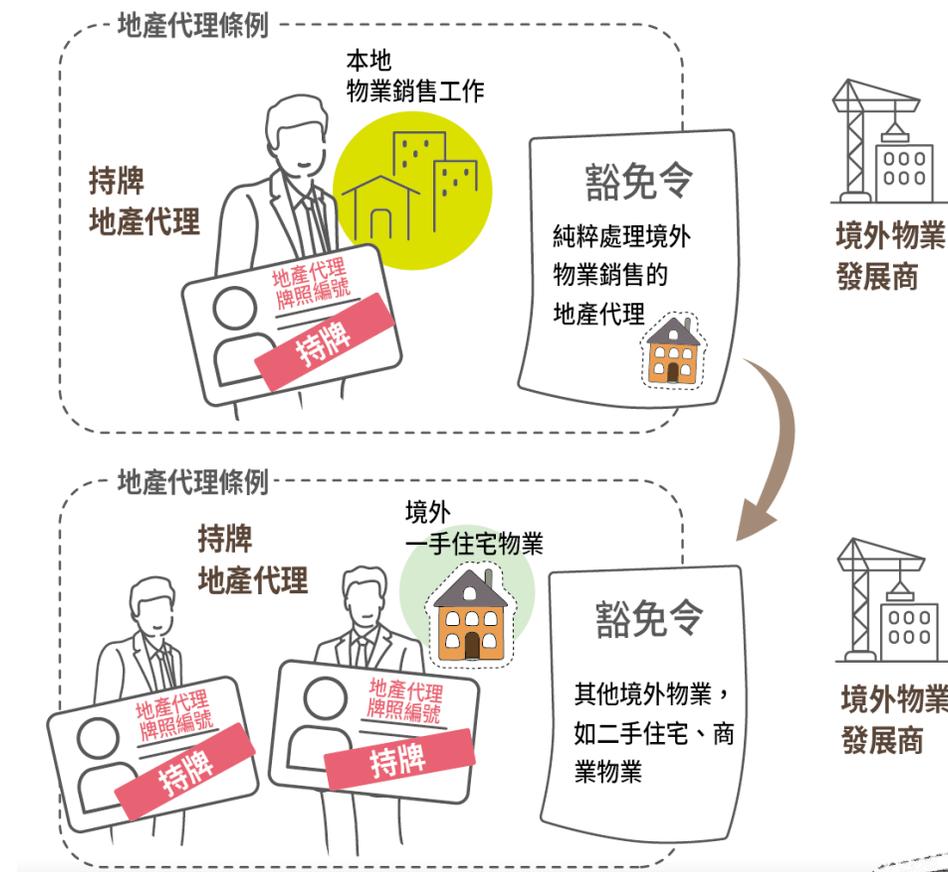
- 收緊現行的豁免令範圍
- 從事境外一手住宅物業的地產代理或營業員，無論是否純粹從事境外物業，都必須取得牌照並受地監局監管

### 為何不建議包括境外二手物業？

- 大多數出現問題的個案主要與境外的一手物業有關
- 購買境外一手物業涉及相對較多消費者，因此涉及的消費者利益亦較高
- 大多數境外二手物業的賣方是個人，不是發展商；而每個個案都有其獨特性，涉及的潛在風險亦會因個別情況而異

### 為何不建議包括境外商業物業？

- 境外非住宅/商業物業買家通常是擁有較多經驗的投資者
- 對於境外非住宅/商業物業（酒店和購物中心），涉及事項主要與租金回報或保證，以及投資者須找管理物業服務事宜有關
- 個案較大機會屬於集體投資計劃的範圍，並受證監會監管



## 2. 就給予買方的資料及廣告宣傳，根據《地產代理條例》向從事銷售境外的一手住宅物業的地產代理加入現行的法定責任

- 第 V 部分的兩條條文規定“地產代理的責任、法律責任及廣告宣傳”（《地產代理條例》第 36 和 44 條）
- 第 36 條處理資料披露，第 44 條處理廣告監管
- 上述條文適用於境外物業，但現時只部份生效並只適用於香港住宅物業
- 為確保這些法定責任適用於處理境外一手物業的地產代理，第 36 和 44 條應擴大適用於境外一手住宅物業

### 條例s36

#### 銷售資料

- 盡職審查
- 指定資料
- 準確資訊



### 條例s44

#### 廣告宣傳

- 誤導資訊
- 誇張失實
- 遺漏
- 指定資料



# 建議 三

## 3. 透過有約束力的地監局指引，規定給予買方的資料及管制境外物業一手住宅物業的廣告內容

盡職審查報告	法律意見	書面警告聲明	銷售資料單張
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發行人名稱</li> <li>• 所屬機構</li> <li>• 專業資格</li> <li>• 報告日期</li> <li>• 確認資料正確的最後日期；確保報告有適時的更新</li> <li>• 地產代理須有文件-內容含總結負面或潛在負面的發現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擴展至說明是否有任何根據當地法律存在的訂金保障機制</li> <li>• 若當地有對非本地人取得當地貸款的限制，應加以說明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 買方在完成交易時是否有足夠的財務資源及一般貸款事項</li> <li>• 匯率浮動風險</li> <li>• 賣方可能無法兌現任何承諾或租金收益</li> <li>• 延遲交樓及對非本地居民在當地購買物業的限制等。</li> <li>• 在銷售階段中獲取的資料可能不受法律約束</li> <li>• 在買賣未能完成的情況下可採取的法律途徑或其他行動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按比例繪畫的地圖/圖則</li> <li>• 用於測量境外物業面積的標準定義，完成交易日期及根據項目在當地標準對「完成」的定義（如建築工程已竣工）</li> <li>• 收樓時的物業狀況</li> <li>• 對於尚未竣工的工程，延長最終交樓日期的理由及最長的延長期限（如有）</li> <li>• 有關通往境外物業的通行權的詳情及其使用限制（如有）</li> <li>• 境外物業所在地的法律法規是否有保障買方訂金的機制，如有，該機制的詳情；及</li> <li>• 提供監管境外物業所在地的相關法例/監管機構的網上鏈接</li> </ul>



- **盡職審查報告**  
包括發行人的名稱、所屬機構及專業資格
- **法律意見**  
如涉及的境外一手住宅物業銷售有訂金保障機制，須清楚列明
- **警告聲明**  
包括匯率浮動風險、可能無法兌現的租金收益保證、及延遲交樓等
- **銷售及推廣資料**  
包括提供指定的資訊



## 建議 三(續)

### 3. 透過有約束力的地監局指引，規定給予買方的資料及管制境外一手住宅物業的廣告內容

除現時所需的規定外：

- 廣告應**清晰易讀地描述**一些**必需資料**（例如提示消費者應參考售樓說明書的資料詳情、留意任何展銷會的演講者的背景等的聲明）
- 廣告**不得誇大或誤導**發展商的財務狀況或與單位有關的法律權利、實際位置和樓價等。
- 對指定警告句語在印刷廣告的字體大小和電子媒體廣告出現時間應有所規定



# 建議 四

## 4. 就留位費引入強制冷靜期

- 購買境外物業既複雜又存在風險，當中涉及管轄權和財務事宜。消費者在作出重大決定前，需多花時間作研究和查詢。
- 平衡地產代理要收取合理成本/支出與消費者已享受獨家購買已預留之指定物業之間的利益
- 不少於七天的冷靜期
- 合理而不過多的行政費應從留位費中扣除



# 建議 五

## 5. 強制要求所有境外的一手住宅物業的銷售須由持牌地產代理/營業員進行

### 目前

- 廣告顯示大部分境外物業均是透過本地地產代理作銷售
- 沿用自由市場的原則，法律並沒有規定境外物業必須透過地產代理作銷售

### 因此

- 當實施上述一至四項建議後，以及向公眾提供以下教育
  - i) 鼓勵消費者透過本地地產代理購買境外物業；及
  - ii) 警告透過非本地地產代理購買境外物業的風險

如有需要才檢視相關情況和考慮實施建議五



## 總結

隨著香港人購買境外物業的趨勢日益增加，無論是在大灣區或其他市場，尤其考慮到購買此類物業所涉及之金額和複雜性，消費者理應獲得更大的保障。

確保加強對消費者的保障，本會認為有必要要求所有從事銷售境外一手住宅物業的地產代理，必須根據《地產代理條例》領取牌照；擴大就資料披露和廣告規管的法定責任至相關的地產代理；規定資料披露的內容，並加強對境外物業廣告的監管。此外，應就已支付的留位費引入冷靜期。如以上建議一旦實施後仍發現有不足之處，可以採用漸進手段，強制所有境外一手物業的銷售只限於透過持牌地產代理進行。

消委會希望上述建議能引發社會各界作出知情和建設性的討論，令香港境外物業買賣市場得以健康發展，達致業界和消費者雙贏的局面。





# 謝謝

