

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。



購買境外物業 慎防隔山買牛

對港人而言，重要的資產莫如購買物業，09年8月，土地註冊處錄得登記樓宇買賣的契約共13,245宗，合共\$532多億，香港人熱衷購買物業可見一斑。而地產代理監管局亦於97年成立，對本港地產代理進行規管，但購買境外物業又如何呢？是否有相關保障呢？

本會08年及09年分別錄得5宗及12宗有關購買境外物業的投訴。以下列舉一些個案，供讀者參考。

投訴個案

個案一：聲稱可享年息12厘回報 物業至今未落成

秦先生03年透過一物業顧問公司買了一個在東南亞的物業。當時顧問公司在他們的銷售資料表示物業的預計落成日期為04年7月至2005年期間（時間約12個月）。除此之外，銷售資料聲稱可享為期8年的年息12厘回報保證。購買人士每年還享有居住於該物業項目其中一個單位1個月的權利。在購買時，該公司口頭表示該公司對物業買賣具專業知識、擁有大量土地儲備、代買家打點物業一切、擔當聯繫買賣雙方的角色、物業的利益是受當地法律保護、該公司毋須貸款建屋……等等。

但直至2009年為止，物業尚未完工，地產發展商將未能交樓的責任歸於天氣與土地契約的問題。由於物業尚未落成，因此更談不上租金回報。秦先生認為顧問公司有疏忽及誤導之嫌，於是致函本會作出投訴。

跟進：調解暫未有結果。

個案二：「規劃用地」用途由興建公園變為多層大廈

林小姐向一地產代理公司購買一內地住宅單位，即付\$23,000。林小姐稱購買時曾查閱售樓說明書上所說的「規劃用地」是否用作興建公園，而獲回覆是肯定。購買後，職員再聯絡她說該「規劃用地」上將會興建多層大廈，與職員在推銷樓盤時所說及展銷會內的模型不同。林小姐認為這會大大影響她所買單位的景觀，職員提議她另選其他單位，但她選不到其他合心意的，故要求退訂，但對方卻未有回覆。林小姐向本會求助，要求取消交易及取回訂金。

跟進結果：該地產代理公司堅稱售樓說明書所述的「規劃用地」一詞已經表示有關土地將會興建樓房，由於林小姐沒法取回訂金，故考慮入稟小額錢債審裁處索償，但最終放棄追討。

個案三：購買物業前不知要定期繳交稅項

曹先生在2000年透過香港一投資公司買了一個內地物業。最近曹先生收到內地政府一封信件，內容指曹先生欠交8000多元的稅款。曹先生在購買物業時已經貨銀兩訖，不明白為何仍有稅款未交。在詢問下，投資公司向曹先生解釋是內地政府徵收的稅款，原本是5000多元，投資公司多次去信催促曹先

生繳付，曹先生卻不理會，才累積到現在8000多元。

曹先生表示從來沒有收過投資公司相關的信件或電話通知，而在購買物業時投資公司亦沒有告訴曹先生內地政府會定期徵收稅項。曹先生認為事件是投資公司的過失，要求投資公司負責該筆費用。

跟進結果：本會嘗試聯絡並致函有關投資公司，但該投資公司沒有作出回應，因此本會無從排解稅項資料透露的爭拗，最後本會只可建議曹先生徵詢法律意見，衡量是否有足夠理據進行法律申索。

個案分析

從上述三個個案所見，投訴人皆信賴地產中介人對所購物業或其周圍環境的陳述。投訴人在展銷會場落訂購買該物業，多只閱讀售樓資料簡介，或觀看示範模型，或聽取職員的推銷講解，事前並沒有親身到當地實地視察或向當地有關機構瞭解外地人士購買當地物業的規限、手續及法律保障。對中介人的真正身份亦從沒查問清楚，這交易模式可謂是「隔山買牛」。

根據《地產代理條例》，地產代理監管局的職責是規管香港地產代理的執業，從而保障港人在購買香港物業時的權益，但在本港銷售海外物業並不受地產代理監管局的規管，任何公司或中介人若只出售海外物業，及在其所有信件、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，便毋須向地產代理監管局申請或領牌，簡單來說，租用一個展覽廳，在報章作出宣傳，便可進行交易。換句話說，購買海外物業存在的風險，消費者須自行小心注意。

在保障港人買賣香港境外物業的利益的前提下，本會有以下看法：發展商和地產代理有責任在買家落訂前向買家提供全面而真實的樓盤資料。地產代理作為交易的中介人，應該確保所刊登的樓盤廣告內容沒有隱瞞重要資料及誤導消費者。此外，本會認為地產代理僅在銷售樓盤時向買家提供服務是不足夠的，代理在售後服務方面亦同樣扮演着重重要的角色，例如通知買家有關樓盤的工程進度、協助買家向發展商追討延期交樓的賠償等。

購買境外物業注意事項

就購買境外物業需要注意的事項，本會有以下建議：

1. 應向地產代理或中介公司要求查閱有關樓盤地段位置的政府批文或地圖，以確認樓盤所在地的確實位置。
2. 要確定樓盤確實存在及依法建設，並要確定樓盤是否獲准對外銷售。

《地產代理(豁免領牌)令》 第511B章第2條

純粹處理香港以外地方的物業的地產代理及營業員獲豁免

任何作出本條例第15或16條所提述的任何事情的人如符合以下說明，則獲豁免而不受領取地產代理牌照或營業員牌照的規定規限

(a) 該人純粹就香港以外地方的物業作出上述事情；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。

3. 各地樓盤須付的稅項不同，在購買前應瞭解清楚；亦要留意在轉讓物業時可能要繳付的稅項。

4. 在落訂前必須查詢樓盤的交吉日期；和未能按期完成工程的延誤及賠償安排。

5. 發展商提供的優惠應在買賣合約中列明，亦要留意合約上的用字遣詞及贈送的形式，以提防有文字上的漏洞。

6. 若有租金保證，應留意合約上是否詳細列明有關包租年期、租賃用途、租賃價格、租金淨收入回報、不足的租金由誰支付、包租期過後的交樓安排等細節。要注意的是即使合約作出保證，也要衡量保證人是否有能力承擔保證。

7. 可透過樓盤所在地的政府、法律服務機構、顧問公司等，瞭解物業發展的情況及其他資料，包括發展商的聲譽和財政實力。

結語

總的來說，購買境外物業存在相對較高的風險，除了因為涉及其他地區的法例和稅項外，如果未能實地考察，單靠中介人提供的資料，不啻是隔山買牛。當這情況是涉及樓花買賣合約時，風險更高，消費者應三思，較理想的做法是，先待樓盤落成，然後親臨考察，看看周遭環境及樓宇質素，並搜集較全面的有關是項買賣的法律程序、財務安排和風險方面的資料，才決定是否購買，以減低風險。說到底，物業買賣始終涉及龐大金額，是一項重要的購買或投資抉擇，消費者不宜輕率。