

香港中區
立法會道一號
立法會房屋事務委員會主席
麥美娟議員

麥主席：

要求討論規管海外物業銷售事宜

近年，香港物業，特別是住宅物業價格不斷飆升，加上港元強勁，促使不少港人投資海外物業，例如一至兩房小型住宅物業、學生宿舍及酒店等，售價一般由 60 萬至百多萬港元。本地公司透過在酒店、商場舉行展銷會，以及報紙和電郵，以保證租金回報、保證訂金等推銷手法，銷售海外住宅物業。投資地點包括英國、美國、日本、澳洲、紐西蘭和東南亞國家等。

民主黨涂謹申議員辦事處於 2014 年底，接到港人購買兩個英國爛尾樓盤(位於萊斯特城和伯明翰城的學生宿舍)的求助，其後，陸續收到不少港人的求助，包括購買了位於利物浦、曼徹斯特的樓盤。詳見附件。

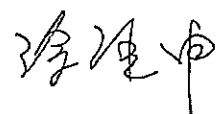
綜合買家指稱，銷售員往往提出多項保證和優惠，包括保證租金回報率、訂金有利息收、受保證的租金回報可在收樓時作扣除樓價之用，以及訂金存放在英國律師行，按階段付錢。有的銷售安排是會開立獨立公司以存放訂金，按階段付錢；有的會買保險，保證爛尾可賠訂金，聲稱保險公司是國際大公司。凡此種種，看似很穩妥。

豈料，付了錢後，建築工程一拖再拖，有的是發展商和保險公司都破產清盤，訂金不見了；有的是承建商破產或「走路」，存放的訂金所剩無幾。然而，發展項目仍是一片空地，或只有外殼而未有完成內部裝修。買家損失訂金之餘，更要承擔業主的責任。

早前，立法會秘書處資料研究組就香港規管海外物業銷售的情況完成了一份研究報告，見 IN10/16-17。因此，我們要求房屋事務委員會盡快召開會議，邀請政府相關部門代表出席，討論如何規管在香港的海外物業銷售行為，以更好保障香港小投資者。



立法會議員尹兆堅



立法會議員涂謹申謹啟

2017 年 5 月 16 日



明報 | 涂謹申 | 發行人 | 接觸人次: 140,000 | 2015-02-06

報章 | A16 | 港聞

字數統計: 593字 | 圖片頁數: 1/1 |

兩年未興建發展商被申清盤 90人購英宿舍疑被騙3300萬

兩年未興建 發展商被申清盤 90人購英宿舍疑被騙3300萬

【明報專訊】近年不少港人投資購買英國學生宿舍收租，約90名香港買家於2012年購買了共至少87間英國學生宿舍，惟至今仍未興建，發展商正進行破產管理，保險公司亦正申請發展商清盤，買家疑被騙購入「集體投資項目」，無法取回保證訂金。以當年港元對英鎊匯率為12.5推算，涉及損失至少約3371萬港元(269萬鎊)。

「集體投資計劃」在港受《證券及期貨條例》監管，參與銷售這種投資計劃的人士，均須向證券及期貨事務監察委員會領取牌照。

向港英警方證監舉報

民主黨立法會議員涂謹申接獲當中60名事主求助，今天將陪同其中數名代表出席記招交代詳情。涂謹申表示，受影響的港人買家已經向英國和香港警方，以及香港證監會舉報，要求徹查事件以及加強監管

制度，以防公眾再次受騙。

另一宿舍無租收兼被追管理費

據涂謹申取得的資料顯示，涉事的兩個學生宿舍樓盤，位於英國伯明翰城及李斯特城，涉及共約360多個單位，樓盤除了在本港銷售，其餘銷售地點包括英國當地、新加坡、馬來西亞及內地，每間宿舍平均售價約6萬鎊(75萬港元)，買家要先支付樓價五成作訂金以及1.2萬港元律師費。全部360個單位共涉約

1.37億港元。

此外，上述約90名港人買家中，有人同時購入同一發展商、位於英國約克郡東部赫爾市的學生宿舍單位，繳付約37.5萬港元訂金後，除第一年有租金回報，之後兩年至今，不但未獲任何租金收入，反被追討每年約1.75萬元管理費。連同其他港人、新加坡及馬來西亞買家，約共100名事主，每人損失約50萬港元。

200 港人買英國樓爛尾

2016 年 12 月 18 日 星期日

【明報專訊】逾 200 名港人早前購入英國曼徹斯特一個樓花，原定今年收樓，但至今仍爛地一片，逾 3100 萬英鎊（約 3 億港元）訂金逾 90% 被用光，發展商要求再注資。多名事主質疑推銷的本港中介與英國發展商涉嫌詐騙，令其「買樓花」變了「投資計劃」，昨到灣仔警署報案，有事主稱經同一中介買的 4 個英國物業均出事」。



圖 2 之 1 - 昨有約百名購入英國曼徹斯特一樓花的事主，由立法會遊行至灣仔警署報案，質疑負責推銷的本港中介與英國發展商涉嫌詐騙，要求警方調查。（鄧宗弘攝）



圖 2 之 2 - 李小姐早前透過經緯物業於英國購買 5 個物業，當中 4 個今年內先後因工程「爛尾」、未有開工而「出事」，涉款 25.8 萬英鎊。（鄧宗弘攝）

涉款 7400 萬 商罪科跟進

警方表示，有 69 人懷疑投資海外物業時受騙，涉及金額約 7400 萬港元，案件昨交由商業罪案調查科跟進，暫未有人被捕。

中介董事：深表同情

被指涉案的本港中介為經緯物業，其董事羅禮才昨晚回應稱，對各事主的損失「深表同情」，公司會配合警方調查，現正循不同途徑跟進事件，並稱他與其弟亦有購入同一物業，對英國發展商的不負責任行為感驚訝。羅稱，推銷該樓盤時是售「樓花」而非「投資計劃」，又指發展商要求重新注資是「強詞奪理」，英國警方上月已作刑事調查。

約 100 名事主昨日公開申訴並到警察總部報案。他們聲稱於 2014 年至 2015 年期間，透過「經緯物業」或英國發展商 Pinnacle Angelgate Ltd 在港的 Pinnacle Alliance (HK) Ltd，購買曼徹斯特「ANGELGATE」樓花項目，支付樓價 40%至 80%作訂金，並獲悉施工期內可享 4%至 6.5 %的利息回報，而「為求保障」，其訂金存於指定戶口內，只用作發展樓花。

「ANGELGATE」物業共 2 座 344 單位，項目總價約 5500 萬英鎊，一房單位售約 11 萬鎊，兩房售價約 16 萬鎊。項目原擬去年 1 月動工，今年首季竣工，但發展商今年 2 月通知買家，因施工延誤已解僱建築商，又着買家再注資以繼續工程。但有買家發現，各人合共繳付的逾 3100 萬鎊訂金中，逾 90%被用光，當中約 1700 萬英鎊疑被發展商挪作其他用途。

個案：購 5 物業 4 個出事

李小姐先後透過經緯物業，於英國曼徹斯特、利物浦及布拉福德買下 5 個物業，並已分別支付部份金額，合共約 32.8 萬英鎊，但當中有 4 個項目今年內先後被告知因工程「爛尾」、未有開工而「出事」，涉款 25.8 萬英鎊，當中以「ANGELGATE」項目涉及的 15.5 萬英鎊損失最大。李小姐表示，去年初曾親往曼徹斯特樓盤察看，雖然對現場爛地一片感奇怪，「但畀左錢都要選擇相信」，又認為自己在律師見證下「簽署很正常的買賣合約」，未料到自己的首期先後被「明目張膽地騙走」。她坦言明白難以追討損失，報警是「不想再有受害者」。

陳太亦於 2014 年 11 月透過經緯物業，先付 1.5 萬英鎊購下「ANGELGATE」一個兩房單位連車位，擬供其子赴英讀書時居住。陳太表示，中介建議她買英國樓，至今仍難以接受事件。

協助事主的民主黨立法會議員涂謹申指，今次已是年內第 3 宗經緯物業代理「出事」的大型求助個案，認為事件不只反映英國的制度問題，港府亦有責任規管香港物業代理銷售海外樓花。

英國再現爛尾樓 料涉逾 200 港買家 詐騙金額近億元

香港 01 撰文：李彤 發佈日期：2016-06-17

英國再現爛尾樓騙案！2014 年樓市熾熱，吸引大批海外樓盤來港吸金，以層出不窮的優惠招徠。惟有港人買家發現，兩年前購入的曼徹斯特樓盤，地盤仍然一片荒廢、毫無進展，涉事發展商今年初已被清盤，買家已支付的五成、甚至全數樓價追討無門，有買家更懷疑發展商與其債權人等，背後根本由同一批人操控，關係千絲萬縷。事件至今受牽連買家人數保守估計達 200 餘人，詐騙金額料近億港元，相信為近年最大宗的海外投資騙案。



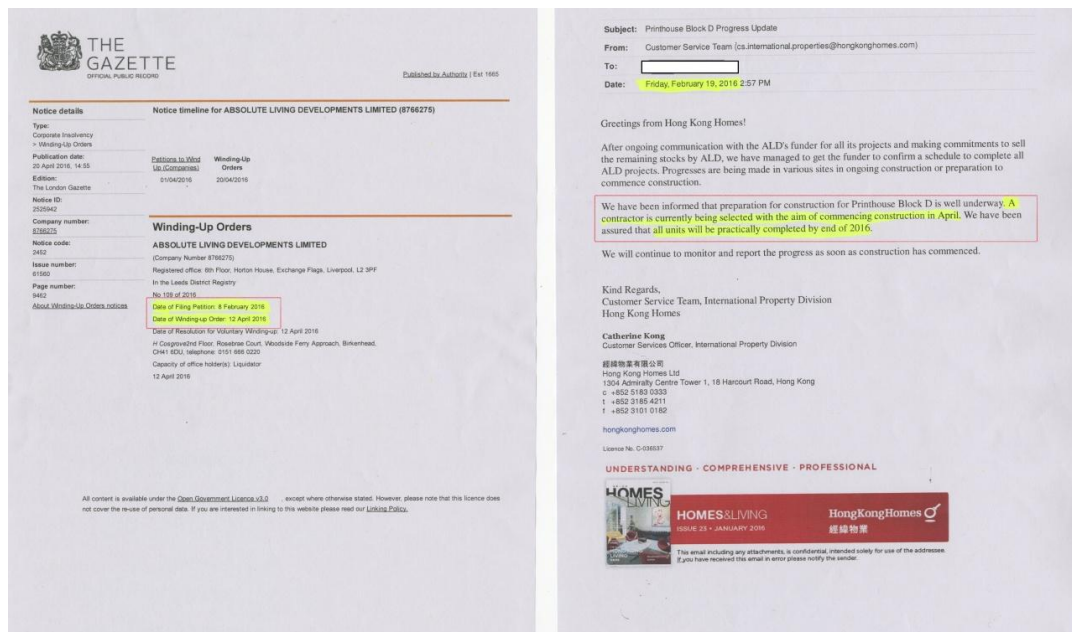
曼徹斯特 Printhouse 的位置，只見鐵支框架，沒有圍板及工人施工。據悉此狀況已維持了近 5、6 年。（讀者提供）

本港樓市在 2013 年至 14 年間非常熾熱，在辣招影響下，港人紛紛轉投海外物業市場投資，而海外發展商亦趁機來港賣樓吸金，平均每星期均有展銷會及大量宣傳，惟投資機遇卻成陷阱。2014 年底 Joyce（化名）透過地產代理經緯物業（Hong Kong Homes）向發展商 ALD（Absolute Living Development）購入英國曼徹斯特樓盤 Printhouse 一個 3 房單位，並支付五成樓價、即約 6、7 萬鎊（約 70 餘萬港元），其後亦收到發展商的報告，指項目進度良好，第一期將於 2015 年落成。

項目所在地僅存支架 荒廢多年

惟買家去年中親身越洋前往曼徹斯特視察項目，赫然發現樓盤仍是一片爛地，雖有鐵架，但沒有圍板、亦沒有機器及工人動工，雜草叢生，而門口的鐵鏈及支架均已生鏽。當她向附近路人查詢時，得悉該幅土地已

荒廢至少 3 至 4 年，從不曾見有工人施工。而 Joyce 回港後隨即與經緯聯絡，擾攘至今年 2 月中，買家再收到經緯通知，指物業會於今年 4 月動工及年底完工，但據悉 ALD 的董事早於去年已失聯絡，2 月初更被 Bradford 都市區議會入稟申請清盤。至五月時，經緯再推出「拯救方案」，游說買家注資入其開設的新公司，以完成建樓，但不獲買家接納。意味買家既收樓不果，原先付出的樓價亦追討無望。



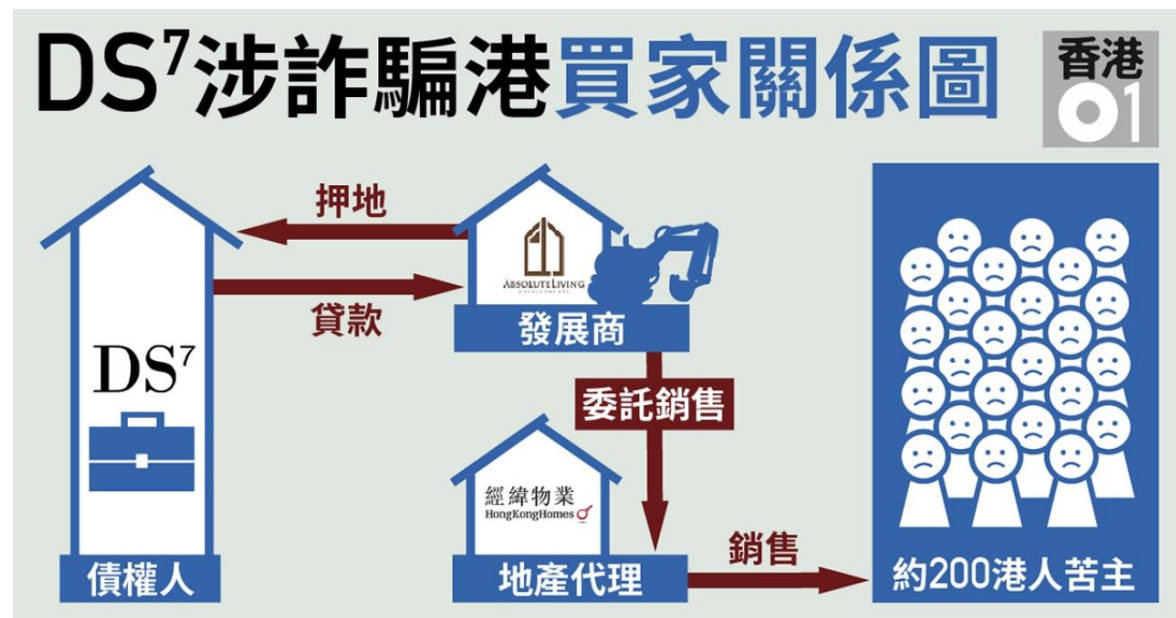
有買家指，發展商 ALD 本年 2 月初已被入稟申請清盤，但不足兩周後代理向買家發電郵指，項目會即將動工，完全未有透露發展商的狀況。（讀者提供）

曼徹斯特項目 Printhouse 騙案時間表

日期	事件進展
2014 年 10 月	ALD 透過代理經緯來港進行銷售，以首五年 8.5% 租金回報保證等作招徠
2014 年 12 月	買家支付 50% 樓價
2015 年 2 月	收到發展商的報告，表示項目施工進展良好
2015 年 8 月	買家前往當地視察，發現項目毫無進展，仍是一幅荒廢爛地
2016 年 2 月 8 日	Bradford 都市區議會入稟法院要求 ALD 清盤，排期於 4 月審理
2016 年 2 月 16 日	經緯向買家發出郵件指，項目會於 2016 年 4 月動工及 12 月落成
2016 年 5 月 20 日	ALD 進入清盤，早前已付的五成至全數樓價下落不明；而經緯獲 DS7 授權提供「拯救方案」，提議買家再將餘下未付的五成樓價注資入新公司，以支持項目完成
2016 年 6 月	集合其他苦主，聯絡立法會議員涂謹申求助

事實上，除上述樓盤，ALD 先後推售 4 個住宅項目，包括位於 Bradford

的 Olicana、Summerberry Residences、Alexander House 及位於 Printhouse 附近的 Mill。5 項目合共提供約 500 伙，當中 4 個項目已近售罄，惟大部分未完工，相關買家均遭遇到不一樣的困局，粗略估計涉逾 200 餘人。由於各項目的單位類型參差，樓價由 30 萬至 150 萬港元不等，分別支付五成或全數樓價，估計涉及金額近億元。



除了圖中的 Printhouse，附近另一涉事樓盤 Mill，拖延近兩年尚有頂層及樓梯未建成。
(讀者提供)

涉事代理經緯物業 不予回應

翻查外國的網站及討論區，不難發現近年接連有篇幅報導有關上述公司及樓盤的負面新聞。據了解，上述 ALD 與 2013 年被強制清盤的 FSL(Fresh start Living) 營運手法類近。FSL 數年前向 DS⁷ 借貸，並將購入的地塊抵押予 DS⁷，清盤後地塊及建築物則歸 DS⁷ 所有，及後 ALD 再以相同形式出現，而據悉，DS⁷ 的唯一董事與 ALD 的法律主管為同一人，質疑 3 間公司由同一批人操控。

報曾致電經緯物業的董事羅禮才 (Samson Law) 求證事件，惟他表示不接受訪問。而立法會議員涂謹申認為，正常情況下，發展商既已收取五成樓價，撇除成本，仍足夠建屋，不致於被清盤，故不排除事件涉及刑事成分。

海外盤來港銷售「無王管」

近年海外盤爛尾情況偶有發生，不少來港賣樓的海外發展商背景成疑，銷售手法亦沒有劃一的準則與規管。涂謹申續指，香港現行法制沒有對海外物業在港銷售進行特別監管，買家發現受騙後，往往投訴無門，即使個別業主報警追究，調查進度緩慢，事情或不了了之，曾涉事的代理及發展商或有機會再行騙。而是次受影響的買家人數眾多，且事件懷疑涉及刑事成分，故將於明天 (18 日) 於本港及英國當地報警，稍後或約見英國領事館跟進事件，若符合集體投資或向證監會投訴。

【蘋果踢爆】英國直擊港人中伏爛尾樓 代理涉瞞發展商清盤

2016 年 7 月 14 日

港樓前景看淡，英鎊跌穿 10 算，買英國樓是時候？隔山買牛風險高，《蘋果》追查發現，今年最大宗「中伏」個案，總額達 2.5 億元，涉案的英國樓盤不是停工多時，就是殘舊不堪，附近頗為荒蕪；有投資者指當地發展商早於今年 2 月初遭入稟清盤，法庭 4 月頒出清盤令，樓盤隨時爛尾，但香港代理商經緯物業期間繼續催促買家交尾數，質疑經緯存心隱瞞。

記者 陳建平 張嘉雯

大批苦主早前舉行記者會及報警，稱在 2014 至 15 年期間透過經緯物業，購入 5 個分別位於英國曼徹斯特及布拉德福德的樓盤物業，全屬同一發展商 Absolute Living Development (ALD)，總涉款或高達 2.5 億元；購入時對方承諾會代為放租，首 5 年保證回報率達 8%。

記者到涉事的曼徹斯特兩個物業 The PrintHouse 及 Orchid Point 視察，兩物業位於內街，距離市中心約 15 分鐘車程，鄰近奧脫福球場，僅巴士途經，前者只有金屬棚架，部份已生鏽，似乎已停工一段時間，區內的住宅頗為殘舊，欠缺保養。

Orchid Point 外牆及窗戶同樣老舊，記者一度誤會物業已荒廢，正門入口鐵閘生鏽，停車位置亦多處積水。住宅共 3 層、每層約 10 個單位，有住客在門外清洗和曬衣服，貌似香港舊式公屋；前方一幅空地滿佈磚頭、床褥、卡板等雜物。

記者向多名住客查詢，大部份均表示從無聽聞收購計劃或翻修工程，有住客指經代理租住，住客以在職人士為主，並非學生宿舍；與兩名友人合租地下單位的 Olivia 指，知道 ALD 被清盤，但據知兩項目均獲新買家收購，Orchid Point 將在數周內動工翻修，但只改建樓梯位置，只得棚架的 The PrintHouse 則會重啟建築工程。

陳先生（化名）向《蘋果》表示，2014 年 8 月透過經緯購入 ALD 名下 Olicana House 兩個單位，首期共支付約 66 萬元（港幣，下同），當時對方表明去年 9 月可以收樓，但承諾落空。直至今年 4 月，ALD 委託的律師行表示樓盤將於該月完成，經緯不斷催促陳生繳交尾數，結果支付尾數約 18 萬元。

至 6 月中，陳跟隨另一苦主到經緯開會，才得悉 ALD 因為欠交稅被頒令清盤，「如果嗰日唔係我主動跟上去，可能到依家都唔知清盤呢件事！」根據英國憲報，ALD 清盤審訊的資料於 3 月 31 日刊憲，清盤

命令則於 4 月 12 日刊憲，陳生認為經緯不可能不知道，「如果咁大件事你都唔知，咁你好有問題」。

另一苦主張小姐（化名）同樣於 3 至 4 月期間被經緯催促交尾數，最終她於 4 月 14 日、即清盤令頒佈後交錢。5 月中，她從友人口中得知 ALD「走佬」，獲經緯大股東羅禮才的助手大派定心丸，強調保證租金不變，她信以為真，直至 6 月中再追問，羅才承認清盤，她質疑羅存心欺騙，「首先，我已經唔信佢由 2 月至 4 月都唔知清盤嘅事；就算佢最初真係唔知，但 5 月中通知我朋友，即係最遲 5 月中就知啦，咁點解去到 6 月 11 號先講？」

經緯物業 2010 年獲得蘇富比國際物業（Sotheby's International Realty）的 25 年獨家香港特許經營權，由經緯大股東羅禮才出任香港蘇富比的董事總經理。本報向蘇富比查詢，但未獲回覆。有地產界人士指，英國一線樓盤主要位於倫敦，經緯代理的樓盤只屬二、三線，在行內的聲譽不高。協助苦主的立法會議員涂謹申，去年也曾處理一宗英國樓花爛尾個案，其中 6 名苦主正是透過香港蘇富比置業，其受騙的遭遇亦非常相似。對於今次個案，涂認為經緯若有意隱瞞是不道德。記者多次致電羅禮才查詢，但無獲回覆。經緯物業則稱公司已就事件報警及交給律師處理，不作評論。



Printhouse 僅有金屬棚架，部份更已生鏽，似乎已停工一段時間。（張嘉雯攝）



Orchid Point 外牆殘舊、面向爛地，全幢 3 層每層約 10 戶，有租客指該物業已由新財團收購，重建計劃即將啟動，但只改動建築物外樓梯位置。（張嘉雯攝）



苦主陳先生（化名）損失約 90 萬港元，他認為經緯物業不可能 6 月才知道英國發展商清盤。（李家皓攝）

【蘋果踢爆】代理與清盤發展商關係千絲萬縷

英國樓盤爛尾後，經緯物業老闆羅禮才多次向苦主稱自己亦是受害者，事前並不知道英國發展商 Absolute Living Development（ALD）會倒閉。然而，記者翻查英國公司註冊處資料，發現羅與 ALD 的前董事及前股東關係千絲萬縷，更曾共同開設公司。

今次遭清盤的發展商 ALD 成立於 2013 年 11 月，歷來曾有 6 名董事及 5 名股東，其中 Kien Cheong Yew 由 2013 年 7 月至 2015 年 8 月出任董事（曾離職兩個月），也曾出任大股東；Adrianne Mei Kwan Nyau 則曾於 2014 年尾全資持有 ALD。

記者發現，經緯大股東羅禮才於 2014 年 11 月與 Kien 共同開設公司 Salvo Property Development（SPD），二人分別持有 25% 及 75% 股份。後來 Kien 退股，部份股份由公司 Big Six Investment Venture（BSI）接收。而 Adrianne 正是 BSI 的全資創辦人，去年 6 月底才退股。

協助苦主的立法會議員涂謹申認為，不能一口咬定羅禮才與 ALD 合謀欺騙業主，但羅擔任董事總經理的香港蘇富比國際物業顧問，去年也曾捲入英國爛尾樓風波，「只可以話，佢可能太過進取」，或在未做足功課下代理多個海外樓盤，結果出事率特別高。羅則沒有回覆本報查詢。

記者 陳建平



早前有大批苦主聯同立法會議員涂謹申開記者會，控訴購買英國物業後受騙。



羅禮才從事物業代理多年，過往不時接受傳媒訪問分析樓市。

【蘋果踢爆】投資海外物業不受監管 地產代理毋需領牌

港人「隔山買牛」花費巨款投資海外物業，卻幾乎完全不受香港法例監管，地產代理亦毋需領牌。有議員指出，若賣方承諾代為放租及提供保證回報率，很可能已屬集體投資計劃，須先向證監會領牌，要求當局盡快調查。

中原地產項目部（中國及海外）營業董事許大偉表示，香港的發牌制度只監管代理本地樓盤的公司，代理海外物業的公司毋需領牌，入行門檻很低，因此建議小業主盡量光顧一些可信的大公司，買樓前也應做足功課，查清楚相關公司的往績。

地產代理監管局回應指，已收到部份經緯物業事主的投訴，正在跟進不宜評論。局方又承認，純粹處理海外物業的地產代理毋需領牌，但若有人同時從事本港及外地的代理工作，則必須向地監局申領牌照；若該人在銷售境外物業時的操守出現問題，例如沒有保障客戶在交易中不受欺詐等行為而受損，則可能會被局方紀律處分。地監局稱，2013至2015年共接獲13宗涉及持牌地產代理處理外地物業的投訴，其中只有1宗投訴成立。

立法會議員涂謹申表示，涉事苦主當年透過經緯物業購入英國物業時，對方承諾代為放租，以及首5年保證有8%回報，此類涉及集體管理的物業投資，理應屬於「集體投資計劃」，受到證監會規管。根據《證券及期貨條例》，推廣集體投資計劃的人士須先獲得證監會認可及申領牌照，否則可能違法。2013年長江實業宣布拆售雍澄軒360個酒店房間，並稱可代為放租及收租，但證監會認為交易涉及集體投資計劃，計劃展開法律程序，最終令長實取消交易。

涂認為，今次事件與雍澄軒個案相似，證監會應該主動介入調查，也需加強執法審查市面上相關廣告，防止小市民受騙。證監會回覆查詢指，不會評論個別個案。

記者 陳建平



【蘋果踢爆】海外置業易遇租霸 騙局遍佈日本紐西蘭

港人「隔山買牛」容易中招，近年不時爆出海外置業後受騙的新聞，損失金錢數以千萬計，涉事樓盤遍佈日本、英國和紐西蘭等。有投資日本物業的苦主，更曾面對租霸佔屋而苦無對策。

警方過去兩年接獲 3 宗涉及海外物業投資騙案，受害人分別在英國、紐西蘭、印尼及泰國置業時受騙，呼籲市民小心。消委會數字則顯示，去年接到涉及海外置業的投訴高達 17 宗，屬過去三年最多，當中 12 宗與銷售手法有關。翻查資料，去年有苦主投訴在英國買樓後，損失達 3300 萬港元；2013 年則有苦主報警，稱在紐西蘭置業後發現香港代理「走佬」，發展商清盤，損失達 3000 萬港元。

陳小姐（化名）向本報表示，早前購入日本一個單位後，由當地代理放租予一名男子，豈料該名租客是「專業租霸」，入住後即辭職領取綜援，由於日本法例非常保護綜援人士權益，即使租客不交租也有權繼續住下去。結果陳小姐與代理糾纏多個月後，方能取回物業，但已對海外置業失去信心。

記者 陳建平



Summary of failure projects of Key Homes Gp (student accommodation projects are marked with #, hotel projects are marked with *) (2014-15)

Project Name	Developer	Deposit Protection Bond Insurer	Sale/Target Completion date Long-stop date	Administrator/ Date of appointment
Crown Place Birmingham# (103 units)	Key Homes UK Ltd**	Northern & Western Insurance Co. Ltd (NWIC)	Jun-Oct 2012 30 Sept 2013 31 Dec 2014	CG&Co, Jonathan E Avery-Gee & Stephen L Conn 20 May 2014
Crown Place Leicester# (259 units)	Mia Developments Ltd**	NWIC	Feb- Jun 2012 30 Sept 2013 31 Dec 2014	BDO, Shay Bannon & Sarah Megan Rayment 2 Jun 2014
Crown Place Bradford#	Key Homes Bradford Ltd**	NWIC	Apr 2012 30 Aug 2013	CG&Co, Jonathan E Avery-Gee & Stephen L Conn 20 May 2014
Docklands* (252 units)	Key Homes UK Ltd** West India Dock Road Ltd**	NWIC	Aug 2010 Late 2011 31 Dec 2013	David Rubin & Partners LLP, Asher Miller & David Rubin 22 Aug 2013
Wembley* (237 units)	Key Homes Barking Ltd**	NWIC	Apr 2011 31 Dec 2013	Antony Batty & Co. LLP, William Antony Batty & Stephen John Evans 11 Apr 2014
Royal Arsenal* (130 units)	Key Homes Greenwich Ltd**	NWIC	Mar 2011 31 Dec 2014	Antony Batty & Co. LLP, William Antony Batty & Stephen John Evans 24 Apr 2014
Chatham Place Liverpool#	Chatham Place (Liverpool) Ltd	NWIC	May 2012 Aug 2013 24 months following DOA	CG&Co, Jonathan E Avery-Gee & Stephen L Conn 2 May 2013
Hyde Terrace Leeds (ph.2) #	Cave Developments Ltd	NWIC	Jul 2012 Autumn 2014 31 Aug 2016	Developer refunded the deposit upon refinancing of the project
Park Street West 1, Luton	Hill & Standard Developments		Dec 2013	Agent advised to cancel txn but did not follow up
1 Hockley, Nottingham#	Alpha Student Nottingham Ltd	NWIC	21Aug 2015 30 Sept 2015	Developer unable to deliver the Project and ASN undergone insolvency

**** under Key Homes Group and sold to Melior Development Mgt Ltd of NWIC in April 2013. NWIC was placed in provisional liquidation on 3 Oct 2014 and in liquidation on 16 Jan 2015. The liquidators are Chris Hill and Keiran Hutchison from Ernst & Young Ltd.**

Summary of Failure or Partially Failure Buy-to-let projects of Absolute Living Developments Limited (ALD) (2016)

Project Name	Physical Status
Bradford	
Olicana House	Refurbished units from 1/F-4/F with uncompleted units 411-421 Corridor and flooring not ready, no carpet, no furniture G/F, 5/F, 6/F not refurbished yet 137 units (79 sold & completed; 49 sold & uncompleted; 9 unsold)
Alexander House	Office fittings stripped and asbestos removed only Refurbish work to build 94 units (72 sold)
Summerberry Residences	Phase I – 200 units (most of them completed with a few not built yet) Phase II – 41 units (not built yet)
Manchester	
Printhouse Block A	Completed and occupied. 28 units for Blocks A & B
Printhouse Block B	Completion certificate provided, not finished, not occupied
Printhouse Block C	Site with street frame
Printhouse Block D	66 units (44 sold, uncompleted; 22 unsold)
Printhouse Block E	Vacant site
The Mill	G/F – 3/F completed but common stair not ready 38 units, 33 rent out 6 Penthouse units not built yet and 4 sold in HK
Cheshire	
East Lane House/ The Whitehouse/Harrison House, Runcorn	Former government office (asbestos contaminated) converted to 448 flats with 394 in studio style and 54 one-bedroom apartments No construction

- A winding up order of ALD was put to court by Bradford City Council in Feb 2016 and granted on 12 April 2016. Louise Mary Brittain is appointed as the liquidator.
- ALD's assets (including Orchid Point, Olicana House, Alexander House, Harrison Residence, Printhouse, SPA residence) are charged to DS7.

Summary of Buy-to-let Projects of Pinnacle Alliance Ltd (2016-17)

Developer/Project Name	Present Situation
Pinnacle Alliance Ltd	
Manchester: Angelgate (Pinnacle(Angelgate) Ltd) About 200 buyers	344 units in two blocks Bare construction site. Not a brick was laid Deposit monies paid to Angelgate Manchester (Buyers) Ltd with 90% of which were used up Intended completion date: 28 Feb 2016 Long-Stop date: 28 Feb 2017
Liverpool: Paramount (Pinnacle Student Developments Ltd) About 70 buyers	Student Accommodation units Not enough fund to continue the development, sale of freehold plan Deposit monies paid to Pinnacle Student Buyers Ltd Long Stop date: 30 Sept 2015
Sheffield: Spectrum (Pinnacle Student Developments (Egerton Street) Ltd) About 60 buyers	Not enough fund to continue the development, sale of freehold plan Deposit monies paid to Spectrum Buyers Ltd Long Stop date: 30 Sept 2016
Liverpool: Quadrant (Pinnacle Student Developments(Liverpool) Ltd	Not enough fund to continue the development, sale of freehold plan Deposit monies paid to Buyers Stakeholder account



資料摘要

規管海外物業銷售

立法會秘書處
資料研究組

IN10/16-17

1. 引言

1.1 近年，住宅物業價格不斷攀升，加上港元強勁，促使不少港人到其他地方尋找投資機會。熱門投資地點包括若干內地城市及鄰近地區(例如新加坡)，亦遠及澳洲和英國等地。投資海外物業的過程可以相當繁複，因為涉及不同的規管架構和稅制。然而，本地投資者可能受到廣告或展銷會的內容所吸引，或者單憑地產代理的意見，未有深入了解當地相關法例和所涉及的法律風險。此外，投資者或透過參與投資活動而購入和持有海外物業，但這些投資活動的性質，可能與集體投資計劃相近。集體投資計劃可以是高風險的投資產品，其發行及推廣須經證券及期貨事務監察委員會("證監會")認可。

1.2 資料研究組應涂謹申議員的要求擬備本資料摘要，以提供關乎下述事宜的背景資料：(a)在香港銷售海外物業的情況，包括過去發展及現行規管架構；及(b)就選定海外地方研究如何規管地產代理從事海外物業的銷售及涉及房地產投資的集體投資計劃，以及在該等地方所推行的其他相關措施以保障購買及持有海外物業的投資者。

2. 在香港銷售海外物業的情況

2.1 在香港，境外物業的銷售可追溯至 1990 年代。當時非本地物業的銷售量急增，而大部分交易均與內地的未落成住宅物業有關。近年，澳洲、加拿大及英國等海外地方亦成為本地投資者追捧的地點。雖然購買住宅物業似乎仍屬主流，但市場上亦有其他投資選擇，例如購買酒店單位及學生宿舍。鑒於投資海外物業須承擔風險，過程亦十分繁複。地產代理監管局和消費者委員會等

相關法定機構多年來加強了對公眾的教育，讓市民更清楚明白購買海外物業(特別是未落成的發展項目)須承受一定風險。

2.2 儘管加強了公眾教育，但近年有關消費者購買海外物業的投訴數目趨升。根據地產代理監管局的資料，該局於 2016 年接獲 22 宗涉及香港境外物業的投訴，¹ 但在 2012 年至 2015 年期間，這方面的投訴每年只有 1 宗至 5 宗。主要的指稱事項包括有關人士作出失實陳述，以及發展商／賣方因融資不足或公司清盤而未能交付物業。消費者委員會亦接獲同類投訴，2015 年共有 17 宗，2016 年有 15 宗，而 2014 年只有 6 宗。此外，有購入海外物業但項目最終"爛尾"的投資者，據報曾向證監會投訴² 及／或向警方報案。這些投資者懷疑，他們投資了在結構上屬集體投資計劃性質的發展項目，而有關項目未經證監會事先認可便可向公眾銷售。³

2.3 基於上述背景，社會上再有意見要求當局收緊對海外物業銷售的規管，以及加強在港採取相關執法工作。誠然，法律改革委員會("法改會")早於 1990 年代已提出建議，規管非本地未落成住宅物業的銷售，因為當時這類物業交易增加，連帶相關的消費者投訴亦隨之飆升。^{4, 5} 政府其後並無落實推行法改會的建議，解釋規管海外住宅物業的銷售牽涉多個複雜議題，必須小心考慮。⁶

2.4 然而，於 1997 年制定的《地產代理條例》(第 511 章)及於 2002 年制定的《證券及期貨條例》(第 571 章)，均對海外物業投資提供若干法律保障。前者規管相關地產代理工作，後者則規管集體投資計劃在香港的發行和推廣。

¹ 在該 22 宗個案中，10 宗涉及英國同一發展商。有關海外物業的投訴數字是由地產代理監管局應資料研究組的要求提供。

² 根據證監會應資料研究組的要求所作的回覆，證監會未有特別為海外物業投資編製及定期公布相關投訴的統計數字。

³ 舉例而言，有兩宗報道關於投資者就購買位於英國的物業提出投訴。一宗涉及購買學生宿舍，而另一宗涉及以保證租金收入作招徠的住宅發展項目。請參閱《星島日報》(2015) 及 South China Morning Post (2017)。

⁴ 根據 Law Reform Commission Secretariat (2015)，不良手法萌生，買家所得的資料不足，還有"爛尾樓"等問題，在當時皆頗為普遍。

⁵ 投訴個案數字由 1991 年的少於 10 宗急增至 1995 年逾 400 宗。請參閱 The Law Reform Commission of Hong Kong (1997)。

⁶ 根據 Law Reform Commission Secretariat (2015)，運輸及房屋局"將會繼續監察情況的發展。假如日後投訴個案增加，以致有需要立法規管非本地住宅物業的話，該局便會重新檢視有關議題，並會研究採用何種適當的規管框架。"

《地產代理條例》對地產代理的規管

2.5 《地產代理條例》就成立地產代理監管局訂定條文，通過推行發牌制度，規管地產代理和營業員。⁷ 據地產代理監管局所述，任何人士如就香港以內及以外地方的物業從事地產代理工作，便須持有由地產代理監管局發出的有效牌照。然而，根據《地產代理(豁免領牌)令》，如某人(a)純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作；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，該人可獲豁免，無須領取地產代理牌照或營業員牌照。⁸ 換言之，地產代理如純粹銷售海外物業，不涉本地物業，其營業不受地產代理監管局規管。

2.6 就持牌地產代理而言，地產代理監管局提醒他們在推銷海外物業時要小心謹慎。地產代理監管局會跟進持牌地產代理在銷售海外物業的過程中採用不良手法的個案。如地產代理監管局發現有持牌地產代理在銷售海外物業的過程中違反《操守守則》，監管局可能會對該地產代理處以紀律處分。⁹ 鑒於有關海外物業銷售的投訴個案趨增，地產代理監管局已表明，將於 2017 年稍後時間發出執業通告，以提供指引，讓業界有所遵循。¹⁰

《證券及期貨條例》對集體投資計劃的規管

2.7 在香港，集體投資計劃是一種受證監會規管的投資產品。《證券及期貨條例》附表 1 所界定的集體投資計劃涵義廣泛，當中大致上具備以下 4 個相關元素：¹¹

(a) 計劃必須涉及就任何財產(包括土地或土地的任何產業權)¹² 而作出的安排；

⁷ 地產代理監管局發出兩類牌照，分別是"S"牌(營業員)和"E"牌(地產代理)。兩者的重要分別在於，S 牌持有人須由 E 牌持有人負責監督。換言之，持牌地產代理可單獨工作，而營業員則須為持牌代理或持牌代理公司工作。

⁸ 請參閱 Estate Agents Authority (2016) 及 Hong Kong e-Legislation (2014)。

⁹ 地產代理監管局的紀律委員會可採取紀律行動，包括譴責、罰款、暫時吊銷牌照或撤銷牌照。

¹⁰ 請參閱 Estate Agents Authority (2017)。

¹¹ 請參閱 Securities and Futures Commission (2016)。

¹² 根據《證券及期貨條例》附表 1，財產包括(a)金錢、貨物、據法權產和土地，不論是在香港的或是在其他地方的；及(b)上述(a)段界定的財產所產生或附帶的義務、地役權和各類產業、權益及利潤，不論是現存的或是將來的、是既有的或是或然的。

- (b) 即使投資者有權就該財產的管理獲諮詢或發出指示，他們對該財產的管理並無日常控制權；
- (c) 該財產整體上是由營辦有關安排的人或代該人管理的，及／或投資者的供款和用以付款給他們的利潤或收益是匯集的；及
- (d) 有關安排的目的或作用，是讓投資者能夠分享或收取：
 - (i) 從該財產的取得、持有、管理或處置而產生的利潤、收益或其他回報；或(ii) 從該財產的任何權益的取得、持有、處置或贖回而產生的，或因行使該等權益的任何權利而產生的，或因該等權益屆滿而產生的款項或其他回報。

2.8 據證監會所述，集體投資計劃可涵蓋位於海外的房地產。¹³ 然而，出售任何類型的房地產及／或房地產項目是否構成出售集體投資計劃的權益，取決於不同因素，包括涉及房地產的安排的營辦方式。涉及酒店／度假村、服務式住宅、學生宿舍及商場的權益的房地產項目很可能屬集體投資計劃，原因是這些房地產項目很可能是由他人代投資者管理的。此外，附帶"購買作出租"或"購買後租回"特徵的房地產項目亦很可能屬集體投資計劃，原因是這些房地產項目通常涉及集中出租和管理服務。¹⁴

2.9 要取得證監會認可，投資於房地產的集體投資計劃必須符合《房地產投資信託基金守則》下的適用規定。該等規定包括委任受託人及將該集體投資計劃在香港聯合交易所上市。¹⁵ 此外，就一項集體投資計劃發出廣告、邀請或文件，亦須獲得證監會認可。任何人若發出載有向公眾作出取得集體投資計劃的權益或參與集體投資計劃的要約的任何推銷材料，除非該項發出已獲證監會認可，或豁免情況適用(例如有關集體投資計劃只出售予"專業投資者"¹⁶)，否則即屬犯罪。然而，即使某人擬只向專業投資者出售集體投資計劃，仍有可能涉及經營受規管活動的業務，而經營有關業務者須獲證監會發出牌照。

¹³ 2016 年 6 月，證監會更新了關於《證券及期貨條例》下有關投資要約的"常見問題"。"常見問題"新增的附件 1 就涉及房地產權益的集體投資計劃提供指引。

¹⁴ 請參閱 Securities and Futures Commission (2016)。

¹⁵ 參考資料同上。

¹⁶ "專業投資者"的定義載於《證券及期貨條例》附表 1 及《證券及期貨(專業投資者)規則》。

2.10 就較早時有投資者投訴，其投資的海外物業項目具有集體投資計劃的特徵，但未經證監會認可而向公眾人士銷售，據報證監會將就有關個案作出回應。¹⁷ 證監會於 2006 年成功檢控一家物業顧問公司、一家內地公司及相關個別人士，未經證監會認可而於香港發出關於集體投資計劃的廣告，有關投資計劃涉及銷售位於內地的物業。¹⁸

3. 選定地方對海外物業銷售的規管

3.1 與香港的情況相若，在其他亞洲城市，越來越多當地民眾考慮在海外置業。以馬來西亞及台灣為例，當地人傾向投資於北美及歐洲的物業；馬來西亞買家亦喜歡在新加坡置業，而台灣買家則鍾情於日本物業。至於新加坡買家，他們同樣傾向投資於熱門的海外物業市場，例如北美、澳洲、英國及馬來西亞。

3.2 新加坡、馬來西亞及台灣均訂有具體規則／指引，藉此(a)規管從事海外物業銷售的當地持牌／註冊地產代理；及(b)限制沒有當地牌照的外地地產代理，不得在當地推銷海外物業。此外，新加坡實施了規管投資廣告的加強版指引，涵蓋投資海外物業的銷售廣告。就規管涉及海外物業投資的集體投資計劃，英國將有些與物業相關的投資列為不受規管的集體投資計劃(unregulated collective investment schemes)，這些計劃只可向某幾類投資者推廣，不得向公眾人士推廣。

規管推廣海外物業的地產代理及營業員

當地持牌／註冊地產代理及營業員

3.3 與香港的情況相若，在新加坡、馬來西亞及台灣執業的地產代理及營業員必須領有當地牌照／向當局註冊。持牌地產代理除可提供當地的地產代理服務外，亦可從事與海外物業相關的代理工作。如有任何不良經營手法，有關當局會進行調查，並會向違規的地產代理及營業員採取紀律行動。

¹⁷ 請參閱 South China Morning Post (2017)。

¹⁸ 定罪各方被命令須繳付罰款。請參閱 Securities and Futures Commission (2006)。

3.4 在新加坡，房地產代理理事會(Council for Estate Agencies)(相當於香港的地產代理監管局)發出了《房地產代理公司及房地產經紀推廣海外房產的從業指引》(Practice Guidelines for Estate Agents and Salespersons Marketing Foreign Properties)("《從業指引》")，訂明房地產代理公司(estate agents)及房地產經紀(salespersons)在推廣及銷售海外物業時須依循的專業常規。然而，若有關物業由海外發展商直接推廣，則不屬房地產代理理事會的監管範圍。

3.5 《從業指引》詳述房地產代理公司在推廣海外物業前所需的準備工夫，例如挑選和培訓房地產經紀。¹⁹ 此外，該指引亦訂明房地產代理公司的職責，包括在推廣任何海外物業前進行以下盡職審查：²⁰

- (a) **對發展商進行盡職審查：**(i)確保有關發展商誠實可靠，財政穩健，往績良好；(ii)確保發展商是相關物業的合法擁有人(例如透過向當地的土地註冊處查核)及有合法資格銷售和發展相關物業；及(iii)確保有關物業交易的付款安排(包括收款方)恰當；
- (b) **對外地的地產代理進行盡職審查：**確定外地的地產代理誠實可靠，往績良好(適用於新加坡房地產代理公司與外地地產代理合作的情況)；
- (c) **對物業進行盡職審查：**房地產代理公司應對物業的業權、租住權、地點、特色及設施進行盡職審查；²¹ 及
- (d) **對物業聲稱進行盡職審查：**房地產代理公司應對有關物業的聲稱(包括就回報率、租金回報或收益所作的保證)進行盡職審查。

¹⁹ 在新加坡，房地產經紀只可在物業交易中代表買家或賣家，而不可同時代表買賣雙方。

²⁰ 此舉可令房地產代理公司有信心地推廣相關物業，並對可能出現的風險及法律責任有所準備。

²¹ 房地產代理公司須清楚了解有關海外物業的詳細資料及項目規格，並確保已透過各種方式(例如親身到當地視察，或由發展項目所在地的當地代表進行視察)，知悉和了解相關物業及其四周環境。房地產代理公司若委聘或依靠第三方進行盡職審查，須確定該第三方具資格進行有關工作。他們亦須指明須予視察的範圍，以及審閱由第三方提交的審查報告。

3.6 《從業指引》亦具體說明，房地產代理公司可如何以專業方式推銷海外物業。舉例而言，房地產代理公司須以書面方式忠告消費者定要進行盡職審查，提醒他們注意海外置業風險及相關買賣須受外地法例約束，並可能因為物業所在地的政策及法規改變而受到影響。

3.7 在台灣，地產代理(當地稱為經紀業)在銷售房地產時主要受《不動產經紀業管理條例》所規管。由於越來越多當地民眾考慮購買海外物業，台灣內政部最近發布了《不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範》，清楚訂明不動產經紀業在處理海外不動產代銷工作時的責任。該規範涵蓋下列各項：²²

- (a) 海外物業廣告要求，包括須在廣告中加註警示，提醒投資者須注意海外置業所涉風險，並在決定投資前細閱所有相關文件；
- (b) 在不動產說明書²³ 及有關展銷會須向投資者提供重要資料，包括物業所在地、發展狀況及產業權的詳情；
- (c) 簽訂買賣契約書的安排，例如規定不動產經紀業須向其客戶說明契約書的內容及條款；及
- (d) 處理交易糾紛，例如不動產經紀業須在發生糾紛時協調買賣雙方。

3.8 在馬來西亞，當地的註冊地產代理公司須向其監管機構，即大馬估值師、估價師及產業代理局(**Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia**)(“大馬地產代理局”)申請批文，方可向公眾人士推廣海外物業。凡獲准在馬來西亞推廣的海外物業，其展銷會及推廣材料一律須標明大馬地產代理局的批文編號，讓投資者能夠清楚知道有關海外地產項目已獲得大馬地產代理局的批文。²⁴

²² 請參閱內政部(2016)。

²³ 在台灣，不動產經紀業須就所推銷的當地物業擬備不動產說明書。這項規定同樣適用於海外物業銷售。

²⁴ 請參閱 BOVAEA (2017)。

外地的地產代理及營業員

3.9 在新加坡及台灣，外地的地產代理及營業員須按當地的地產代理規例取得牌照或許可，方可推廣或銷售海外物業。在新加坡，外地的地產代理如沒有相關牌照，可委任當地持牌房地產代理公司進行物業代理工作²⁵，以便在當地舉辦物業展銷會或展覽會。²⁶ 台灣的情況與新加坡相若，外地的地產代理如沒有當地政府發出的經營許可，只可透過當地的不動產經紀業在台灣進行銷售活動。²⁷

3.10 馬來西亞的規管似乎更為嚴格，若要銷售海外物業，只可透過由居於馬來西亞的人士所開設和經營的本地註冊地產代理公司進行。換言之，外地的地產代理及發展商不得在馬來西亞自行銷售海外物業。²⁸

規管與海外物業相關的投資廣告的指引

3.11 除規管房地產代理公司外，新加坡亦制訂其他措施，加強保障購買及持有海外物業的投資者。該等措施包括新加坡廣告標準管理局(Advertising Standards Authority of Singapore)於 2015 年實施的加強版廣告指引，把規管廣告的範圍擴闊至海外物業及投資服務(例如投資講座)相關的廣告。²⁹ 有關指引經諮詢房地產代理理事會及新加坡金融管理局後制定，旨在防止廣告商利用機會作出純屬猜測、具誤導性或無法證實的聲稱。

²⁵ 根據《房地產代理法令》(Estate Agents Act)的定義，房地產代理公司工作包括但不限於：向有意出售物業的一方推薦或介紹客戶；將有意出售或出租物業的客戶，介紹予有意購買或租用物業的第三方；向有意出租物業的第三方推薦或介紹客戶；以及代表客戶洽談物業交易。

²⁶ 資料研究組曾向房地產代理理事會查詢，沒有相關當地牌照的外地地產代理可否在新加坡發出有關海外物業的廣告，惟截至本資料摘要發出當日，該理事會尚未作出回覆。

²⁷ 有關資料是由台灣內政部以電郵回覆所提供。

²⁸ 請參閱 LPPEH (2017)。

²⁹ 此外，新加坡的房地產代理理事會在網上發布了題為《購買海外房地產：消費者貼士》(Consumer Tips for Buying Foreign Properties)的消費者指南，協助消費者在海外置業時作出精明決定；而新加坡金融管理局亦發出“消費者警示”(Consumer Alerts)，提供資訊關於常見的不受規管投資計劃種類(包括涉及海外物業投資的投資計劃)，作為投資者教育的一環。

3.12 在規管海外物業廣告方面，加強版的廣告指引就廣告商(不論是房地產代理公司³⁰或外地發展商)所提供的資訊訂下多項規定，包括廣告中的聲稱不應給人感覺所推廣的是一項"安全"、"低風險"或"無風險"的投資，或能在無甚風險下賺取"快錢"、"易錢"或"厚利"。此外，廣告商亦須在其廣告中清楚述明下列事項：³¹

- (a) 廣告商在新加坡是否受到房地產代理理事會或新加坡金融管理局等機構規管，或是否與受該等機構規管的公司有關連；
- (b) 投資者所購買的是相關土地的權益、在該幅土地上興建的建築物的權益，及／或建築物內可供購置的物業的權益；
- (c) 若所涉物業為未落成的物業，廣告須註明發展或建築許可證或建築批文的編號，以及簽發該許可證或批文的有關當局／機構；
- (d) 有否就外國人擁有或日後出售相關土地、建築物及／或物業，訂有任何形式的限制，以及該項／該等限制的性質；
- (e) 是否涉及任何潛在稅項、差餉及其他費用；
- (f) 廣告應載有以下警示語句："此乃海外投資，由於海外投資帶有額外的財務、規管及法律風險，投資者應事先就有關投資進行各項所需的查核和資料搜集"；及
- (g) 在宣傳關乎物業投資的講座時，有關廣告應說明講者是否受到房地產代理理事會規管，或是否與受該理事會規管的房地產代理公司有任何關連；及如投資講座涉及銷售活動或講座會結束後會進行銷售活動，廣告中亦應清楚表明。

³⁰ 由持牌房地產代理公司發出的廣告，亦須符合房地產代理理事會發出的《專業操守及客戶服務守則》(Code of Ethics and Professional Client Care)和《廣告道德規範從業指引》(Practice Guidelines on Ethical Advertising)的規定。

³¹ 請參閱 Advertising Standards Authority of Singapore (2015)。

規管投資於海外物業的集體投資計劃

3.13 雖然本地投資者一般透過地產代理購買海外物業，但他們亦可能透過購買與集體投資計劃性質相似的投資產品，購入並持有海外物業。在英國，金融行為監管局(Financial Conduct Authority)負責規管集體投資計劃的運作及推廣。根據《2000 年金融服務及市場法》(Financial Services and Markets Act 2000)，集體投資計劃泛指：³²

- (a) 就各類財產而作出的任何安排，而其目的或作用，是讓參與該安排的投資者能夠分享或收取從該財產的取得、持有、管理或處置而產生的利潤或收益；
- (b) 根據該安排，參與者對該財產的管理並無日常控制權；及
- (c) 作出的任何安排，當中的供款和利潤或收益是匯集的，或有關財產整體上是由營辦有關計劃的人或代該人管理的，或兩者皆然。

3.14 經金融行為監管局認可或承認的集體投資計劃屬受規管的集體投資計劃，獲認可或承認為零售計劃的集體投資計劃可經由合資格人士向英國的投資者大眾推廣。亦有部分集體投資計劃不得向公眾人士推廣，而只可向某幾類投資者推廣，例如高資產淨值人士及資深投資者。這些集體投資計劃包括不受規管的集體投資計劃(即未經金融行為監管局認可或承認的集體投資計劃)，以及認可為合資格投資者計劃(qualified investor schemes)的集體投資計劃，這些計劃一般風險較高而資產流動性低。

3.15 根據金融行為監管局，不受規管的集體投資計劃可在英國境內或境外運作，並投資於非傳統資產類別，例如海外物業、葡萄酒及種植林。近年，部分不受規管的集體投資計劃被揭發非法推廣和出售予公眾人士，而金融行為監管局亦已就此提起法律程序。舉例而言，在 2015 年，上訴法院(Court of Appeal)維持高等法院(High Court)所作的裁決，即一項向公眾推售並涉及非洲農地的投資計劃，屬不受規管的集體投資計劃。³³ 在 2016 年，最高法院(Supreme Court)判金融行為監管局勝訴，裁定一項涉及銷售多幅位於

³² 請參閱 Financial Conduct Authority (2017)。

³³ 金融行為監管局正着手處理與該個案相關的餘下方面的事宜，包括涉嫌向投資者作出誤導陳述的事宜。請參閱 Financial Conduct Authority (2015b) 及 Financial Conduct Authority (2016a)。

英國的土地的投資安排，屬一項未經金融行為監管局認可的集體投資計劃，³⁴ 並下令該計劃的營辦者須償還款項予投資者。除此以外，亦有認可財務顧問公司負責人建議其客戶把退休投資轉至涉及海外物業投資及其他高風險資產的不受規管集體投資計劃，就此金融行為監管局自 2014 年起已撤回有關人士的認可批文，並向其處以罰款。³⁵

4. 結語

4.1 近年住宅物業價格不斷攀升，加上港元強勁，不少香港人轉而投資海外物業。然而，投資海外物業的過程可以相當繁複，因為涉及不同的規管架構及稅制。根據地產代理監管局及消費者委員會提供的資料，有關海外物業投資的消費者投訴數字趨升。據報道，有些個案涉及房地產相關的投資計劃，而這些投資計劃的性質，實際上可能是集體投資計劃。

4.2 目前，香港的持牌地產代理可處理關乎海外物業的地產代理工作。根據地產代理監管局的資料，該局正計劃擬備相關指引，以供業界遵循。相對而言，新加坡與台灣已制訂具體的指引／規範，清楚列明當地的持牌房地產代理公司／經紀業及其營業員在推廣海外物業時必須依循的常規。

4.3 此外，在新加坡及台灣，外地的地產代理公司及營業員必須根據當地關乎地產代理的法規取得牌照或許可，才可在當地銷售海外物業(包括舉辦物業展銷會)。香港的做法則不同，如外地的地產代理在港只純粹從事銷售海外物業的活動，不涉本地物業，這些外地的地產代理即不受地產代理監管局的規管。

4.4 此外，新加坡已發出相關的廣告指引，旨在防止廣告商利用機會作出純屬猜測、具誤導性或無法證實的聲稱。任何廣告，不論是由房地產代理公司還是發展商所發出，均必須載有警示語句，提醒投資者海外置業的風險。若為尚未落成的物業，有關廣告必須詳細列明獲發的建築許可證或批文的編號，並須列明簽發許可證或批文的有關當局。

³⁴ 請參閱 Financial Conduct Authority (2016c)。

³⁵ 請參閱 Financial Conduct Authority (2015a)。

4.5 在香港，除非獲證監會認可，否則屬集體投資計劃性質的海外物業投資，不得向公眾人士推廣。在英國，向公眾人士推廣集體投資計劃同樣須要獲得金融行為監管局的認可。未經金融行為監管局認可的集體投資計劃歸類為不受規管的集體投資計劃，當中包括涉及海外物業的投資計劃。不受規管的集體投資計劃屬風險較高的投資產品，只可向某幾類投資者(如專業投資者)推銷。由於近年若干與物業相關的不受規管集體投資計劃在英國非法向公眾人士推銷，金融行為監管局曾就這些不受規管的集體投資計劃提起法律程序。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
吳穎瑜
2017年4月26日
電話：2871 2122

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會("行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料摘要的文件編號為 IN10/16-17。

參考資料

香港

1. Estate Agents Authority. (2016) *Horizons – In Focus: Be careful when promoting non-local properties*. Available from: http://www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/Horizons/2016_Dec/9-11.pdf [Accessed April 2017].
2. Estate Agents Authority. (2017) *Press release: EAA reviews its work in 2016 and introduces its initiatives for 2017*. 24 January 2017. Available from: http://www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/2017_Jan/20170124e.pdf [Accessed April 2017].
3. Hong Kong e-Legislation. (1988) *Estate Agents (Exemption from Licensing) Order, Cap. 511B*. Available from: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap511B!en@1998-11-19T00:00:00?p0=1&p1=1> [Accessed April 2017].
4. Hong Kong e-Legislation. (2009) *Estate Agents (Licensing) Regulation, Cap. 511A*. Available from: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap511A!en@2009-12-07T00:00:00?p0=1&p1=1> [Accessed April 2017].
5. Hong Kong e-Legislation. (2014) *Estate Agents Ordinance, Cap. 511*. Available from: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap511!en@2014-04-10T00:00:00> [Accessed April 2017].
6. Hong Kong e-Legislation. (2017) *Securities and Futures Ordinance, Cap. 571*. Available from: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap571!en@2017-02-13T00:00:00?p0=1&p1=1> [Accessed April 2017].
7. Housing, Planning and Lands Bureau. (2005) *Sales Descriptions of Overseas and Local Uncompleted Residential Properties*. For meeting of the Panel on Housing on 12 April 2005. LC Paper No. CB(1)1218/04-05(09).
8. Law Reform Commission Secretariat. (2015) *Extract from Third Annual Report on implementation of LRC recommendations*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 2 November 2015. LC Paper No. CB(1)1302/14-15(01).

9. Legislative Council Secretariat. (2005) *Background brief on sales descriptions of overseas and local uncompleted residential properties*. For meeting of the Panel on Housing on 12 April 2005. LC Paper No. CB(1)1218/04-05(08).

10. Securities and Futures Commission. (2006) *SFC Prosecutes Centaline (China) Property Consultants Ltd, Dalian Victory Plaza Development Company Ltd and {X} for Issuing Unauthorised Advertisements*. Available from: <https://www.sfc.hk/edistributionWeb/gateway/EN/news-and-announcements/news/doc?refNo=06PR266> [Accessed April 2017].

11. Securities and Futures Commission. (2016) *Frequently Asked Questions: "Offers of Investment" under the Securities and Futures Ordinance*. Available from: http://www.sfc.hk/web/EN/files/PCIP/FAQ-PDFS/FAQs%20on%20Offers%20of%20Investments%20under%20the%20Securities%20and%20Futures%20Ordinance_20160617.pdf [Accessed April 2017].

12. South China Morning Post. (2009) *Tighter controls urged on agents selling property overseas*. Available from: <http://www.scmp.com/article/695541/tighter-controls-urged-agents-selling-property-overseas> [Accessed April 2017].

13. South China Morning Post. (2016) *Overseas property debacles leave Hong Kong investors out of pocket*. Available from: <http://www.scmp.com/property/article/2022555/overseas-property-debacles-leave-hong-kong-investors-out-pocket> [Accessed April 2017].

14. South China Morning Post. (2017) *Realtors probed on Overseas Property Sales: Hong Kong probing overseas property scams that cost buyers HK\$500m in losses*. Available from: <http://www.scmp.com/property/article/2078797/hong-kong-probing-overseas-property-scams-cost-buyers-hk500m-losses> [Accessed April 2017].

15. The Law Reform Commission of Hong Kong. (1997) *Report on Sales Descriptions of overseas Uncompleted Residential Properties*. Available from: <http://www.hkreform.gov.hk/en/docs/roversea-e.pdf> [Accessed April 2017].

16. The Law Reform Commission of Hong Kong. (2013) *LRC report on Overseas Uncompleted Residential Properties: Administration's response (March 2013)*. Available from: http://www.hkreform.gov.hk/en/docs/responseourp_e.pdf [Accessed April 2017].
17. The Standard. (2017) *Securities watchdog probing overseas sales*. Available from: http://www.thestandard.com.hk/section-news.php?id=180779&story_id=47262707&d_str=20170316&fc=7&sid=16 [Accessed April 2017].
18. 東網：《消委會：集體海外買樓靠代理 證監難規管》，2016 年 8 月 15 日。
19. 星島日報：《百港人買英國樓花 疑受騙報警求助》，2015 年 2 月 6 日。
20. 蘋果日報：《投資海外物業不受監管 地產代理無需領牌》，2016 年 7 月 14 日。

其他

21. Advertising Standards Authority of Singapore. (2015) *Media Release: Singapore Advertising Guidelines – Appendix J (Investments)*. Available from: <https://asas.org.sg/LinkClick.aspx?fileticket=umGyGwUKqp8%3D&portalid=0> [Accessed April 2017].
22. BOVAEA. (2015) *Board Targets Unlicensed Property Brokers*. Available from: <http://propertyagent.gov.my/board-targets-unlicensed-property-brokers/> [Accessed April 2017].
23. BOVAEA. (2017) *FAQ for the general public*. Available from: <http://propertyagent.gov.my/faq-for-the-general-public/> [Accessed April 2017].
24. Commonwealth Legal Information Institute. (1981) *Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981*. Available from: http://www.commonlii.org/my/legis/consol_act/vaaeaa1981364/ [Accessed April 2017].

25. Council for Estate Agencies. (2014) *Practice Guidelines for Estate Agents and Salespersons Marketing Foreign Properties. PG1/2014*. Available from: <https://www.cea.gov.sg/docs/default-source/legislation-guidelines/Practice-Guidelines-Circulars/pg-01-14.pdf> [Accessed April 2017].
26. Council for Estate Agencies. (2015) *Consumer Tips – Buying Foreign Properties*. Available from: <https://www.cea.gov.sg/docs/default-source/module/newsletter/sep-oct-2015/201509-new/consumer-tips-on-buying-foreign-properties.html> [Accessed April 2017].
27. Financial Conduct Authority. (2014) *Alert - Advising on pension transfers with a view to investing pension monies into unregulated products through a SIPP*. Available from: <https://www.fca.org.uk/publication/archive/alert-pension-transfers.pdf> [Accessed April 2017].
28. Financial Conduct Authority. (2015a) *FCA bans and fines Robert Shaw, of TailorMadee Independent Ltd., for SIPP advisory failings*. Available from: <https://www.fca.org.uk/news/press-releases/fca-bans-and-fines-robert-shaw-tailormade-independent-ltd-sipp-advisory-failings> [Accessed April 2017].
29. Financial Conduct Authority. (2015b) *FCA wins case against Capital Alternatives*. Available from: <https://www.fca.org.uk/news/press-releases/fca-wins-case-against-capital-alternatives> [Accessed April 2017].
30. Financial Conduct Authority. (2016a) *FCA continues action against Capital Alternatives*. Available from: <https://www.fca.org.uk/news/news-stories/fca-continues-action-against-capital-alternatives> [Accessed April 2017].
31. Financial Conduct Authority. (2016b) *FCA to ban the promotion of UCIS and certain close substitutes to ordinary retail investors*. Available from: <https://www.fca.org.uk/news/press-releases/fca-ban-promotion-ucis-and-certain-close-substitutes-ordinary-retail-investors> [Accessed April 2017].
32. Financial Conduct Authority. (2016c) *FCA wins case in the Supreme Court*. Available from: <https://www.fca.org.uk/news/press-releases/fca-wins-case-supreme-court> [Accessed April 2017].

33. Financial Conduct Authority. (2016d) *Overseas property and crop schemes*. Available from: <https://www.fca.org.uk/consumers/overseas-property-crop-schemes> [Accessed April 2017].
34. Financial Conduct Authority. (2016e) *Unregulated collective investment schemes*. Available from: <https://www.fca.org.uk/consumers/unregulated-collective-investment-schemes> [Accessed April 2017].
35. Financial Conduct Authority. (2017) *Perimeter Guidance. Chapter 11 - Guidance on property investment clubs and land investment schemes*. Available from: <https://www.handbook.fca.org.uk/handbook/PERG/11.pdf> [Accessed April 2017].
36. LPPEH. (2017) Available from: <http://lppeh.gov.my/WP2016/> [Accessed April 2017].
37. Ministry of the Interior. (2011) *Real Estate Broking Management Act*. Available from: http://www.moi.gov.tw/english/english_law/law_detail.aspx?sn=210 [Accessed April 2017].
38. MoneySense. (2017) *Consumer Alerts*. Available from: <http://www.moneysense.gov.sg/Understanding-Financial-Products/Investments/Consumer-Alerts.aspx> [Accessed April 2017].
39. UK Legislation. (2000) *Financial Services and Markets Act 2000*. Available from: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/8/pdfs/ukpga_20000008_en.pdf [Accessed April 2017].
40. 內政部：《不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範》，2016 年，網址：http://www.moi.gov.tw/files/news_file/不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範.pdf [於 2017 年 4 月登入]。