



英國政府公然違背承諾，今年1月底起讓持有英國國民（海外）護照（BNO）的港人申請居留簽證做「二等公民」。移居當地的港人社會福利低人一等外，還成為英國無良地產商搵笨的對象，消委會去年接獲有關英國置業的投訴，按年激增逾五成（見表），這些置業騙案手法更層出不窮，除最常見的爛尾樓、豆腐渣劣質樓，最近還湧現英式「劊房」單位，有港人買樓後放租遇上惡「租霸」，才知當地法例向租客傾斜，港人成「水魚」損失慘重。苦主受訪時慨嘆，一把辛酸淚訴不盡！



# 英國置業有伏

## 搵笨三大陷阱

### 治安差放租遇惡霸 購入爛尾劣質樓

#### 備

受疫情及脫歐陰霾困擾的

英國，經濟一蹶不振，但港人置業潮成為支撐當地經濟的「救命草」。英國無良地產商視港人如「水魚」，伯明翰前資深地產代理、現為當地律師樓師爺的沈文華接受訪問時承認，發展商一般會在港英兩地推售樓盤，但同一樓盤，在港售價比英國為高。

消委會提供的數據顯示，去年接獲56宗有關購買英國樓盤的投訴，按年激增逾五成，較2018年更飆升逾一倍。沈文華及熟悉當地物業買賣的移民顧問Derek表示，隨着英國開放BNO居留簽證，無良發展商及地產代理搵港人笨的情況，勢必更猖獗。記者訪問苦主歸納三大買樓陷阱：

#### 貪便宜購入爛尾或劣質樓

在倫敦居住的Cindy是一名律師，見曼徹斯特有樓盤價格吸引，故購入作投資用途，更貪方便交由發展商提供的律師辦理手續。由於她以閒錢投資，「唔志在」下未有跟進興建進度。結果收樓期過了半年，她任職會計師的丈夫才到曼徹斯特收樓，抵達後發現樓盤仍是一片爛地。樓盤最後爛尾收場，她找其他律師追討，惟發展商已「走佬」。

Alex一家看中一個位於高尚住宅區的舊屋，售價極筍，最後以低於市價的50萬英鎊（約540萬港元）購入，以為「執到寶」，惟測量師勘察發



現房屋結構有問題，最終埋單貴過同區其他沒有問題的房。

#### 誤買重建屋苑 品流複雜

李先生移居英國伯明翰，地產代理介紹一樓盤，他見景觀、環境及售價滿意購入居住，但遷入後才發現當地治安極差。他其後才知屋苑是舊公屋（council house）拆卸重建，市政府賣地時規定要安置一定比例的原居民，但居民品流複雜，更有不少癮君子。

#### 租霸欠租反提控 雙重損失

Chris早前睇中當地一個「劊房」單位，因「入場費」低，輕易上樓，但發覺「唔夠住」，惟有出租予一名印度裔女子，收取可觀租金補貼生活。惟女租客入住後，不但拖欠租金，更將單位弄得烏煙瘴氣，Chris被氣得採取法律行動追討欠租和賠償。

不過根據當地法例，租客繳交的押金須保管在tenancy deposit scheme（TDS）的機構內，確保退房時退給租客，Chris不熟法例，出租時未有將押金交予TDS，結果遭惡租霸反控，萬萬想不到竟由原告變被告，不但未能討回租金，更遭罰款3,000英鎊（約3.2萬港元），得不償失。

## 隔山買牛無王管 受騙投訴無門

英國當港人是「水魚」，不少英國地產商頻來港銷售樓盤、樓花，但部分樓盤之後被發現是「豆腐渣」工程、甚至爛尾收場，已落壘的港人損手爛腳，卻往往投訴無門，因現有香港法例只監管銷售本港樓盤的地產代理，對於在港銷售境外樓盤的地產代理卻是無王管，代理連牌照也無須領取，不受地產代理監管局監管。

英國的前資深地產代理沈文華指出，就算直接到英國搵樓盤也未必有保障，因當地地產代理服務對象是賣家而非買家，為求賣出物業，漠視買方利益，且英國亦沒如香港地監局般的監管機構，若有問題也投訴無門。



### 近年接獲英國樓盤投訴

投訴類別	2018年	2019年	2020年	2021年 1-2月
銷售手法	8	15	48	3
逾期/未交付/損失	2	9	2	0
價格糾紛	4	9	2	0
合同變更/終止	7	2	4	1
其他	6	2	0	0
合共	27	37	56	4

資料來源：消委會



曼徹斯特曾發生爛尾樓騙局，不少港人蒙受損失。網上圖片