



出售內房慎選買家 免墮「代持人」陷阱

團夥借名買樓套資 專家：未取全款物業莫過戶

內房通識

隔山買牛容易出事，賣樓時也要小心各類騙局。近年「代持人」騙局在內地再度活躍，詐騙團夥以「借名買房」的名義，誘騙希望賺外快的人於購買「二手物業時充當「代持人」，並通過高價、誑騙業主等方法將單位盡快過戶，再將單位拿去銀行、財務公司貸款，業主與「代持人」隨時錢又無、樓又無，還要背負周身債。

大公報記者 趙建強

▲內地買樓「代持人」活動再度活躍，業主有機會被騙去物業，而借出名義買樓的「代持人」，亦因物業被抵押而背負巨債。

內地二手交易 買賣雙方憂慮點

業主

- 業主未收齊全數房款，地產代理已可要求業主提供不動產權證書辦理過戶手續
- 業主擔憂辦理過戶手續後，未能收到尾款

買家

- 買家支付房款時，房產證仍在業主手中
- 買家擔憂支付全數房款後，業主不配合辦理過戶手續

大公報記者整理

港人「隔山買牛」交易後切記查冊

買樓注意

疫情之下，港人來往內地並不容易，在無法實地睇樓的情況下，李海文建議買家應該更多上網查閱資訊，留意發展商、地產代理所提供的樓盤設施、周邊設施、交通、配套等資料是否真確，也應該與同區周邊樓盤價錢比較，了解價格是否合理。

李海文又指出，買樓時應該認真閱讀樓盤的平面圖，屋苑整體分布圖，了解樓盤本身配套，如配電房、垃圾房、停車場出入口、學校、商場、商業街等位置，清楚自己所購買的單位是否有遮擋？會否正對垃圾房？不要給發展商、賣家展示的「最靚景觀」所誤導。

在正式購買之前，應該要求地產代理以文字信息列出買入後的所有程序、所需資料，及辦理手續，甚至銀行按揭如何處理都應該列明。李海文舉例，數月前其公司有個在澳洲的客戶有意買內地樓，發展商最初說可以「寄簽」，但到簽約時又表示必須「面簽」，最終多番爭取方同意最初承諾的「寄簽」。因此，這些手續必須在決定購買之前白紙黑字講清楚。

簽約時，則應該看清楚所有簽署文件的內文細節，至於有關自己購買物業的所有資料、文件都要儲存好，並盡快辦理網簽手續，盡快拿到所有購房文件，特別是買賣合同、網簽合約、收據發票等。

最後，當完成網簽後，李海文建議業主一定要登入不動產登記中心網站，查核自己所購買的物業是否已經登記在自己名下。



▲李海文認為，內地可以考慮引入香港的二手住宅買賣交易流程，減少代持人騙局的發生。



▲內地已為二手樓買賣作出相關法例規管，但交易程序仍有改善空間。

委託律師辦理添保障 指定按揭收款人免挪用

專家之言

大灣區樓市資深分析師李海文認為，代持人騙局是詐騙團夥利用目前內地二住宅買賣交易的漏洞進行，因此一般小業主並不容易防範。他建議採用本港的二手住宅買賣交易流程，即由買賣雙方律師樓負責處理交易事項，完成手續後將買家款項及按揭支付給業主，此法將使代持人騙局較難實施。

目前內地交易二手樓，於簽署買賣合同後，買家就可以去申請按揭，但貸款人向銀行申請並得到銀行同意下，可將按揭貸款轉到第三方銀行賬戶，而非直接打到賣家賬戶，形成一大漏洞，給予詐騙團夥有機可乘。

李海文指出，其實內地早已為二手樓買賣交易作出相關法例規管，但在交易程序上仍有改善空間。如現時業主未收齊全數房款，地產代理已可通知業主提供不動產權證書辦理過戶手續。為避免風險，業主也可要求在買賣合同上註明，房款全數未收齊前不能將物業過戶給買家，但相對地，作為買家，則會擔心房款全數支付後，業主不配合辦理過戶，形成互不信任的「死循環」。

所以，李海文建議，將買賣程序交由雙方律師樓負責辦理，銀行按揭貸款亦不可給予第三方。當完成交易手續後，仿效香港金管局新實行的《新物業

交易支付安排》，將交易款項由銀行直接與銀行對數，完成所有登記後才讓物業轉至新買家名下，屆時買家除非夥同律師樓一起行騙，否則較難得手。

優化徵信平台 防非法貸款

此外，李海文指出，由於內地目前只有本人及銀行可以查閱徵信報告，若人行可以建立有效機制，要求貸款者申請貸款時，需填寫或授權該貸款機構查核貸款者徵信並作記錄，如此當發現有人的徵信報告在短期內不停被查閱，在邏輯上反映該人有機會不停貸款，銀行可以提高警覺。若同時引入徵信級別加減機制，相信可減少詐騙團夥利用時間差不停貸款的機會。

目前而言，李海文認為業主賣樓時可以循數個渠道防範，如買家在支付首期後，聲稱尾款不會做按揭，而是分期或數個月後才一筆過支付，此類買家即要小心。業主可要求買家承做按揭，並出具銀行《同意貸款意向書》（同貸書），以證明貸款方通過銀行獲得貸款資格。最重要是確保銀行貸款合同上註明貸款資金直接進入業主戶口。不過，「在銀行貸款資金未批出之前，貸款者都可以隨時向銀行提出暫停申請，所以不是百分百安全」，李海文提醒。

代持人騙局流程

- 1 誘騙代持人於購買二手物業時「代持」物業
- 2 尋找警覺性較低的業主下手
- 3 業主與代持人簽約並由詐騙團夥支付首期
- 4 詐騙團夥要求業主提供不動產權證以完成交易
- 5 詐騙團夥找評估公司為物業做高估價
- 6 代持人出面向多家銀行、財務公司、民間貸款機構貸款
- 7 詐騙團夥拿錢後消失，代持人被銀行、財務公司追債
- 8 物業被拍賣後，欠款仍要代持人承擔
- 9 業主失去單位，尾款亦無法拿到

要求提供按揭文件 貸款直接給予業主

賣樓注意

疫下買樓難，賣樓更不容易，由於不能親身前往內地辦理，李海文強調，一定要核實地產代理身份，並尋找有信譽的代理處理，「試過有朋友賣樓，個代理卡片連地址都無」，這種代理是否值得信賴也應該好好思量。

他又指出，不要太早將不動產權證的正文交與代理，如在簽約收訂金的時候，可以先提供影印本或拍照，並要求代理提供買家身份證以核對及保存，待看清合約細則才簽名，以保障自己。

如果買家需要承做按揭，李海文建議要求買家盡快提供銀行發出的《同意貸款意向書》（同貸書），並看清楚所貸款項是否轉入業主戶口，以確保資金安全。當做好前期所有事情後，就可以按照買賣合約上定的日期收首期尾款及辦理過戶手續。

由於無法親身前往內地辦手續，可在港尋找有中國委託公證人資格的律師樓辦公證委託，確定公證委託內容內收款戶口是業主人內地的戶口，並委託一個可靠的親朋好友去辦手續。若只能委託地產代理，謹記要求對方在代簽任何文件前，必須以短訊形式得到自己的知悉及同意。

內地賣樓注意事項

- 尋找有信譽的代理處理
- 不要太早交出不動產權證正本
- 要求代理提供買家身份證以核對及保存
- 要求買家提供銀行發出的《同意貸款意向書》，確保貸款轉入自己戶口
- 可在港尋找有中國委託公證人資格的律師樓辦公證委託
- 委託人代簽任何文件前必須得到自己的知悉及同意

大公報記者整理

內地買樓注意事項

- 上網查閱資訊真偽
- 發展商及代理所有交易流程、承諾應該有白紙黑字留底
- 認真閱讀所有簽署文件細節
- 購買物業所有資料、文件都要儲存好
- 盡快辦理網簽手續，並盡快拿到所有購房文件
- 完成網簽後登入不動產登記中心網站查核物業是否在自己名下

大公報記者整理