

# 全國人大常委會月底審議修訂基本法附件一二

刊A6

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行

2021年3月 4 897001 360013  
23 星期三 辛丑年二月十一 廿三清明  
早晚清涼 一兩陣雨  
氣溫17-21℃ 濕度65-95%  
港字第25928 今日出紙3疊 11大張 港售10元

文匯報 香港仔  
**爆料專線**  
(852) 60668769  
60668769@wenweipo.com

# 港人英置業陷阱重重

## BNO「新策」催化「搵笨」 去年投訴激增五成

英國政府公然違背承諾，實施持有所謂英國國民（海外）（BNO）護照者赴英居留和入籍政策，今年1月底起讓持有BNO的港人申請居留簽證做「二等公民」。移居當地的港人除了社會福利低人一等之外，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）。這些置業騙案的手法層出不窮，除了最常見的爛尾樓、豆腐渣劣質樓，最近還湧現英式「劏房」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，港人慘變「水魚」搞到雞毛鴨血。這些苦主近日接受香港文匯報訪問，一把辛酸淚訴不盡。

●香港文匯報記者 文森

**特稿**

香港文匯報記者近日以潛在買家身份，出席一個英國伯明翰樓盤在港舉行的預售會，直擊英國發展商在會上硬銷當地樓盤，吹噓能賺取高回報，並以折扣優惠吸引買家預購。發展商一直對該樓盤仍未落成隻字不提，還以像真度極高3D短片展示物業樣貌和設施，誤導出席者以為是現樓。但經記者追問下，發展商才承認上址目前仍是一片爛地，兩年多後才竣工。有到場的潛在買家對樓花感受憂慮，表示英國以往不時出現爛尾樓情況，擔心被搵笨。

舉辦該預售會的是英國一個房地產發展商在港的分公司，市民必須預約才能參加，故出席的潛在買家不足20人。發展商負責人會上先吹捧伯明翰的前景，聲稱英國推出「北部振興計劃」，不少大企業也將總部及分部設在當地，正興建連接倫敦的高鐵，首站亦為伯明翰。發展商聲稱，「過去五年當地樓市升幅近兩成，跑贏其他城市，租金回報率達6厘。」

### 直擊售樓花：吹噓能賺高回報

#### 準買家憂爛尾

發展商其後則以3D短片展示推售的樓盤樣貌，包括共享空間和單位內部等，吹噓選址毗鄰火車站及商業區，交通方便云云，並以預購可獲5%折扣、車位半價等優惠作招徠，「4月正式推售，屆時售價會較目前預售為高，所以大家把握機會盡快買。」由於3D短片像真度高，令人誤以為樓盤已落成。但經記者追問後，發展商才承認兩年多後才能落成交付。

一名出席者表示兒子在倫敦工作，有意到伯明翰發展，故到場了解，但他對發展商預售樓花感到擔憂，「英國以往也有樓盤爛尾，擔心購入樓花未能如期交付。」另一位到場的中年婦人則表示，有意購買英國物業作投資用途，唯擔心樓盤爛尾，認為購買現樓較安全。發展商提供一條龍服務，包括代為出租及管理物業，有出席者指購買英國樓作投資用途，但未知發展商能否為其找到租客，更擔心日後管理費會飆升。



●英國地產發展商早前在港舉行預售會，推銷伯明翰的新樓盤。



●發展商在預售會展示新樓盤的模型，但現址其實仍是一片爛地。



●英國曼徹斯特曾發生售樓花騙局，樓盤所在地一直是爛地，買樓港人損失慘重。網上圖片

**備** 受新冠肺炎疫情及脫歐陰霾困擾的英國，經濟一蹶不振，1月GDP按月跌2.9%，但港人置業潮成為支撐當地經濟的「救命草」，建築業生產總值逆市反升0.9%。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近日接受香港文匯報訪問時承認，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。

消委會向香港文匯報提供的數據顯示，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年更飆升逾倍。沈文華及熟悉當地物業買賣的移民顧問Derek指出，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。

香港文匯報記者訪問一班苦主，歸納三大買樓陷阱。

### 消委會接獲英國樓盤投訴

投訴類別	2018	2019	2020	今年首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
合計	27	37	56	4

資料來源：消費者委員會  
整理：香港文匯報記者 文森

#### 陷阱一：購入爛尾樓及劣質樓

在倫敦居住的Cindy是一名律師，見曼徹斯特有一個樓盤的價格吸引，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，到樓盤交付日期，也因事忙未有理會。

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，只有一人在「搵石仔」。樓盤最後當然爛尾收場，她找其他律師追討，惟發展商已「走佬」，至今也未能討回款項。

Alex一家看中一個位於高尚住宅區的舊屋，售價極筍，最後他以低於市價的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，需要維修，工程開展後還發現連地基也要重新修葺，單是地基工程已花費10萬至20萬英鎊，連同售價共花70萬鎊，加上屋內其他維修費，最終埋單貴過同區其他沒有問題的房屋。

#### 陷阱二：入住後始悉治安勁差

李先生移居英國伯明翰。地產代理介紹一個樓盤，他見景觀、環境及售價滿意，故購入居住，但遷入後才發現當地治安極差，「曾在晚上被警聲驚醒，赫然發現床邊有兩名黑人，我大聲呼叫，好彩能嚇走那兩名竊賊。」

他其後才得知該屋苑是舊屋苑（council house）拆卸重建，由政府賣

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。「曾有一名居於該屋苑的香港鄰居，光天化日下遭兩名黑人圍毆，被打至臉青鼻腫，寶馬房車遭搶走，而數名租住該屋苑的中國留學生亦遭兩名黑人尾隨入屋行劫，嚇得退租離開。」

#### 陷阱三：業主遭租霸反咬一口

Chris早前睇中當地一個「劏房」單位，因為「入場費」低，他輕易上樓，但唔夠住，所以出租予一名印度裔女子，收取可觀的租金補貼生活。

惟女租客入住後，不但拖欠租金，更飼養貓隻到處亂抓單位內的傢俬和裝修，單位被弄得烏煙瘴氣，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，確保退租時退回給租客，Chris不熟悉法例，出租時未有將押金交予TDS，結果遭惡租霸反控。

他萬萬想不到自己由原告變被告，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。

## 港人隔山買牛 地產代理無王管



●英國不少發展商靠出售樓花才有錢建屋，但部分未竣工便因資金不足而爛尾。網上圖片

英國當港人是「水魚」，不少英國地產商頻頻來港銷售樓盤、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「落疊」的港人損手爛腳，卻往往投訴無門，原因是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是無王管，代理連牌照也毋須領取，不受地產代理監管局監管。英國的前資深地產代理沈文華更表示，英國當地亦沒有地產代理的監管機構，港人「隔山買牛」無保障。

#### 港售境外物業毋須領牌

地監局負責地產代理發牌及監管工作，若持牌代理違反《地產代理條例》，嚴重者可被「釘

牌」。不過，地監局近日回覆香港文匯報查詢時指出，只銷售境外物業的地產代理毋須領牌，不是該局監管範圍，該局過去三年共接獲7宗涉及持牌地產代理處理英國物業銷售的投訴，分別為2018年的4宗，2019年2宗及2020年1宗，投訴內容包括物業未能如期成交、賣方名稱與訂購表格不同、廣告提供不準確車程資訊、廣告無註明其牌照號碼、公司名稱及物業編號，以及涉及從事無牌地產代理工作等。

事實上，現時在港推售境外物業的代理多數無牌，例如本月至少有9個英國樓盤展銷會在港舉行，推售倫敦、曼徹斯特及伯明翰等地的新盤，但當中僅三分之一是由持牌地產代理負責，其餘則為銷售海外物業的地產投資公司，以至英國房地產發展商在港分公司負責。

沈文華對香港文匯報表示，一些英國發展商會先在港銷售樓盤，賣唔出的貨尾則在英國本地出

售，該些代理在展銷會上吹噓物業有多高回報、環境如何優美等以吸引買家，她更指一些代理極力游說、洗腦出席者，故市民要保持清醒，切勿在壓力下輕易作出購買決定。

#### 英無機構監管地產代理

她表示，就算直接到英國搵樓盤也未必有保障，因為當地的地產代理是收取賣方佣金，服務對象是賣家而非買家，為求賣出物業，漠視買方利益，且英國亦沒有如香港地監局般的監管機構，若有問題也投訴無門。

另外，她指出一些英國發展商會提供免費律師服務以作招徠，但該些只是專賣樓宇買賣的License conveyancer（不動產轉讓律師），非正式的事務律師及大律師，只須修讀一個相關課程及有指定工作經驗便能出任，他們主要服務發展商，只顧及發展商利益，買家難有保障。