

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。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。



海外買樓 格外留神

「磚頭」是最受港人歡迎的投資之一。有些人愛在海外或境外置業，會選擇內地以至歐美澳日等地區，加上近期其他貨幣相對港元處於弱勢，置業意慾持續增加。但消費者須注意海外置業存在一定風險，由於香港監管機構未必有權規管這些海外交易，萬一出了問題，未必可像投資本港物業般得到保障。

複雜的考慮因素

投資海外物業要考慮的事情遠較本地置業複雜。除了一般如樓價、物業質素等因素及要熟悉當地物業市場外，亦要知道當地對外國人買賣或出租物業的法例和規管，並審慎考慮：

貨幣匯價：近年其他地區的貨幣較港元處於弱勢，有利港人在外消費或買入資產。加上有些國家的特殊情況，例如英國「脫歐」或日本增加貨幣供應等，令英鎊及日元匯價出現波動，都影響海外置業的成本。若物業用作投資，你必須繼續留意匯價走勢，謹慎衡量如何作出持有、賣出或出租等部署。

稅制影響：各國稅制不同，你要熟悉當地買賣物業的稅項。有些國家跟香港一樣徵收印花稅，但稅率可能較香港高；有些國家會徵收資產增值稅；亦有些國家會就外國人買賣物業額外抽稅；放租的話，業主可能要支付租金收入稅。當地的稅務政策也可能不時改變。

按揭貸款：如你需要借錢置業，應尋找可為海外置業承造按揭的銀行，比較不同銀行的按揭成數、息率、還款期，及可選擇的貸款貨幣。若向當地銀行申請按揭，注意個別國家可能要求申請人證明在當地有穩定收入。

遺產安排：香港於2006年起取消遺產稅，但若有關海外物業將成為你遺產的一部分，便應瞭解當地的遺產法例及稅項。

現樓或樓花：不時聽聞海外樓花（即未建成的物業）項目「爛尾」或項目落成後貨不對辦的個案。購買樓花雖可能獲得發展商提供額外優惠，但風險較高。若購買海外樓花，你未必能經常實地視察物業的興建情況，風險會更高。

用作收租

倘若海外物業是作出租用途，購買後還有很多的後續工作，並涉及多重使費。

作為業主後，如你沒有時間前往當地將物業放租，便要物色可信賴的經紀，幫你尋找合適的租客、收租、繳交物業管理費和水、電、煤氣等費用，及照顧裝修、維修等大小事務。故此投資者要準確計算租金回報，扣除經紀佣金後，還須計算清楚聘用服務公司代為放租收租的服務費。

你亦要注意，有些國家對某類租客提供較大保障。你應向海外物業代理公司查詢清楚，一旦租客欠租，對方可以繼續在物業住多久以及你作為業主的權益。

集體投資計劃？

有些海外物業投資項目並非單純一買一賣，而可能屬於集體投資計劃（Collective Investment Scheme，簡稱CIS）。一般而言，《證券及期貨條例》規管向本港公眾銷售的集體投資計劃，這類計劃須經由持有證券及期貨事務監察委員會（證監會）牌照或註冊的中介人銷售。未獲證監會認可的集體投資計劃只可售予專業投資者，或按《證券及期貨條例》下的其他豁免來銷售。

在一般的物業投資中，買家應有管理物業的日常控制權，例如決定是否出租、租給誰人和釐訂租金等。但若有關投資屬集體投資計劃，你就不會有管理物業的日常控制權，你和其他投資者的物業單位的日常管理和租賃事務，可能會由項目營運者統一處理；而所得的租金收入不一定來自

你擁有的單位，而是匯集整幢物業的收入後再分派。

若有人向你推銷一些海外酒店、服務式住宅、學生宿舍和商場的投資項目，由於性質上需要由他人代為管理，甚至放租及承諾提供若干回報，會有較高機會屬於集體投資計劃。

認清投資保障有限

「隔山買樓」要格外謹慎，因為如出現任何問題和糾紛，本港監管機構原則上可能沒有權力規管海外的交易活動。例如《地產代理條例》只規管地產代理所處理的本港物業交易，純粹代理海外物業的公司毋須領牌。證監會在規管涉及海外營運者和海外物業的集體投資計劃方面，亦有相當大的限制，未必可提供協助。

總括來說，買賣物業始終涉及大筆資金，準備在海外置業的人士作出投資決定前，應做足功課，以減少出問題的可能性：

- 盡量光顧信譽較佳、規模較大、財政實力較強的發展商
- 翻查海外物業代理公司及其香港代理的往績，物色可信的中介公司代你處理交易
- 若購買現樓，切記查證清楚賣方身份、物業業權和按揭狀況等
- 盡可能實地視察樓花興建或物業狀況、當地環境、交通配套等，是否令人滿意
- 如有需要，應諮詢獨立的法律意見

資料來源：錢家有道（由投資者教育中心管理，並獲教育局及四家金融監管當局支持）

