

# 港人英置業陷阱重重

## BNO「新策」催化騙局 去年投訴激增五成

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，擔心被騙。

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。」

### 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，吹噓連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。香港文匯報記者攝



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。香港文匯報記者攝



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

### 直擊售樓花：吹噓能賺高回報

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」(詐騙)的對象。香港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



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



●沈文華指英國有不少無良地產代理「專搵港人老襯」，她擬變身You-Tuber講述置業陷阱。受訪者供圖

### 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。

### 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，售價極高，最後他以低於市價的50萬英鎊購入，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，「曾在晚上被警響驚醒，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。「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，被打至臉骨鼻腫，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

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

## 港人隔山買牛 地產代理無王管

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

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「落塵」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香港樓盤的地產代理，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

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，一些英國發展商先在港銷售樓盤，賣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。

## 人大常委會月底將審議修訂基本法附件一附件二

香港文匯報訊 據新華社報道，十三屆全國人大常委會第八十八次委員長會議22日下午在北京人民大會堂舉行。栗戰書委員長主持。會議決定，十三屆全國人大常委會第二十七次會議3月29日至30日在北京舉行。委員長會議建議，十三屆全國人大常委會第二十七次會議審議全國人大常委會委員長會議關於提請審議《中華人民共和國香港特別行政區基本法附件一香港特別行政區行政長官的產生辦法(修訂草案)》的議案、關於提請審議《中華人民共和國香港特別行政區基本法附件二香港

特別行政區立法會的產生辦法和表決程序(修訂草案)》的議案；審議有關任免案等。委員長會議上，全國人大常委會秘書長楊振武就常委會第二十七次會議議程草案和日程安排作了匯報。全國人大常委會有關副秘書長、常委會有關工作委員會負責人就常委會第二十七次會議議題等作了匯報。新華社並報道，全國人大常委會法制工作委員會發言人臧鐵偉22日就第十三屆全國人大常委會第二十七次會議將審議香港基本法附件一修訂草案和香港基本法附件

二修訂草案發表談話。  
法工委：行使相關立法職權重要舉措  
發言人說，3月11日，第十三屆全國人民代表大會第四次會議通過了《全國人民代表大會關於完善香港特別行政區選舉制度的決定》，明確了修改完善香港特別行政區選舉制度應當遵循的基本原則和修改完善的核心要素內容，同時授權全國人大常委會根據本決定修訂香港基本法附件一和香港基本法附件二。今年全國兩會期間，不少全國人大代表、全國政協委員提出，

全國人大常委會宜及早啟動並完成香港基本法附件一和附件二的修訂。  
對於全國人大常委會第二十七次會議將按照法定程序審議修訂基本法附件一及附件二相關議案，發言人表示，這是全國人大常委會貫徹落實第十三屆全國人民代表大會第四次會議精神、行使全國人民代表大會授予的相關立法職權的重要舉措和實際行動，對於堅持和完善「一國兩制」制度體系，維護憲法和香港基本法確定的香港特別行政區憲制秩序，完善香港特別行政區選舉制度，推動適合香港實際情況的

民主政治制度發展，確保香港長治久安和長期繁榮穩定，維護國家主權、安全、發展利益，都具有重要意義。  
另外，全國人大常委會譚耀宗22日接受香港文匯報查詢時表示，全國人大常委會委員長會議未有明確表示需要進行多少次會議以完成相關議案的審議，故未知今次常委會第二十七次會議能否完成審議工作。他表示，若開會時經過討論，各方面條件又成熟，並對草案內容感到滿意，一般會交由委員長會議決定是否在常委會議上表決有關草案。