

3.3 地產代理

購買房地產是清洗黑錢的最後階段(整合)常用的一種技倆。這類買賣能隱藏大量非法款項，並讓犯罪分子看似是財政穩健的。因此，地產代理應通過「客戶查證」取得客戶的資料，保持警覺，並應依循地產代理監管局訂定的規定備存記錄。



3.3.1 可疑活動指標

3.3.1.1 與客戶身分有關的指標

- (a) 物業買方／賣方的背景與交易不相稱(例如，有關人士的職業及年齡與交易金額並不相稱)；
- (b) 物業買方／賣方是空殼公司／離岸公司(住址／註冊均在避稅天堂，例如英屬處女島)；以及
- (c) 由第三者進行交易(例如利用授權書)。

3.3.1.2 與交易有關的指標

- (a) 大額現金交易；
- (b) 成交價與市價相差甚遠，但原因不明；
- (c) 購買物業的資金來歷不明；
- (d) 完成買賣的時間短得異乎尋常；
- (e) 買方／賣方直接交收交易得益，不經律師行；
以及
- (f) 向地產代理提供高得不合理的佣金。



3.3.1.3 其他

- (a) 商談交易的買方和最終買方並非同一人；
- (b) 物業買方／賣方雖認識對方，但卻如同不相識般，選擇通過地產代理進行交易；
- (c) 相關各方經常圍內進行物業買賣；以及
- (d) 有不正常的物業業權記錄。



3.3.2 以下四宗個案進一步說明不法之徒如何利用物業買賣清洗黑錢。

案例 1：利用空殼公司買賣物業以隱藏犯罪得益

毒販X先生利用販毒得益購入一項市值650萬港元的物業，他以現金支付250萬首期，及取得400萬元的按揭安排。他其後把物業售予其操控的空殼公司Y。Y公司接着把物業以原來樓價賣給不知情的第三者。通過這個方法，X先生得以把犯罪得益藏於空殼公司Y，從而試圖掩飾最初購買物業的資金來源。

主要信息

這宗個案說明，可利用空殼公司買賣物業，來隱藏犯罪得益。不尋常的物業業權記錄也可以是可疑指標的一種。



案例 2：直接購買物業以清洗犯罪得益

毒販Z先生作出多項房地產投資，並計劃購買酒店。就其財務狀況所作的評估顯示，他並無任何合法入息來源。他其後被捕，並被控以清洗黑錢罪名。進一步的調查證明控罪屬實，他用作投資的部分資金是其販毒得益。

主要信息

這宗個案說明，購買房地產是不法之徒在清洗黑錢的最後階段(整合)常用的一種技倆。這類買賣令犯罪分子得以持有讓其看來財政穩健的投資項目，而購買酒店更特別有利，因為通常來說，酒店業是現金密集的業務。



案例 3：毒販家人之間通過第三者進行異常物業買賣



毒販A先生被捕。唯恐其資產會遭凍結和沒收，A先生吩咐其妻子立刻安排把二人名下物業售予一位朋友，而該位朋友接着便把物業售予A妻的妹妹。值得注意的是，這連串買賣都由同一地產代理經手，而該代理對這些物業交易的目的視若無睹。

主要信息



這宗個案說明，不尋常的物業買賣會是清洗黑錢的指標。該名地產代理應向聯合財富情報組舉報這宗可疑交易。



案例 4：由家人直接購買物業以圖清洗犯罪得益

S國的B先生是一個偷運人蛇集團的蛇頭。在1998至2003年間，B先生收到81張來自四個外國國家14名不同人士的匯票，金額合共4,000萬港元。這筆款項相信是安排非法入境活動所得的，其中大部分仍留在S國，用作投資房地產及分發給其他集團成員。單在2000年，B先生的妻子使用了1,400萬元購買房地產（B太太該年並無提交入息報稅表）。調查顯示，B先生和B太太進行了多宗物業交易，涉及金額比他們的入息高出數倍。他們最後被控以安排非法入境及洗黑錢等罪名，並且被定罪。

這宗個案顯示了以下模式：

- 1) 原本可以較低成本進行的匯款，事主卻要付出遠高於此的費用。這類不符經濟邏輯的交易一般來說相信與清洗黑錢有關；
- 2) B太太購買房地產所花的1,400萬元並非來自她本人的收入或財產，而是B先生所給予的，而這是B先生安排非法入境所得來的收益。在房地產的買賣合約上，買方是B太太，目的是隱藏非法錢財的來源和真正受益人。

主要信息

這宗個案說明，利用親屬購買房地產以圖清洗黑錢並不罕見。