

# 物業騙術翻新 「財仔」頻中槍

## 今年首5月失財近九千萬 超去年全年

香港文匯報訊(記者 莊禮傑)香港財務公司(財仔)近年同類騙案涉及的損失金額有大幅上升趨勢,去年全年實際損失為4,863萬港元,今年未夠半年牽涉金額高達1.5億元,實際損失金額為8,772萬元,單是最大一宗騙案造成的5,100萬元實際損失,已多於去年全年總金額。

香港文匯報訊(記者 莊禮傑)香港財務公司(財仔)近年同類騙案涉及的損失金額有大幅上升趨勢,去年全年實際損失為4,863萬港元,今年未夠半年牽涉金額高達1.5億元,實際損失金額為8,772萬元,單是最大一宗騙案造成的5,100萬元實際損失,已多於去年全年總金額。

### 物業騙案數據

時間	騙案宗數	所涉物業	損失金額
2015年	13	18 (17個住宅及1個商用單位)	4,863萬元
2016年(截至5月)	8	13(全為住宅)	8,772萬元

資料來源：商業罪案調查科

製表：記者 文森



警方商業罪案調查科總督察陳靜心(左一)、警司陳國豪(左二)等介紹本港近年物業騙案情況。莊禮傑攝

警方商業罪案調查科總督察陳靜心昨日表示,物業騙案騙徒近年手法主要為冒認業主,其後申請按揭貸款或出售物業以賺取金錢。申請按揭貸款的個案方面,陳靜心指,犯罪集團會製作假身份證及假樓契,當中更有人先將自己的姓名改至與目標業主相同,及後騙徒持假證件到銀行開戶,再手持假樓契向財務公司申請貸款,最後向另一間財務公司加大貸款額,並提走贓款。

### 近3年被呃2.3億93%屬「財仔」

在假份業主出售物業方面,陳靜心指騙徒會持假身份證冒認業主,向各地產公司訛稱出售物業,並與律師樓簽署買賣合約並收取「大訂」,最後用已改名的身份證開戶以提取贓款。調查組警司陳國豪補充指出,騙徒會以有租客為由拒絕新買家實地視察物業。

調查組督察毛杰表示,由2013年至今年5月,共有52宗物業騙案,牽涉75個物業,其中62個為私人屋苑住宅單位,被騙去款項合共約

2.3億元,當中約2.13億元涉及物業貸款公司(佔93%),另有820萬元涉及物業買家,630萬元則涉及物業業主。警方指期間共拘捕32人,當中10人被檢控,包括兩名內地人。

近年不論是物業騙案數字、所涉物業數目及損失金額都有上升趨勢。毛杰續說,去年共有13宗騙案,牽涉17個住宅及1個商用單位,實際損失為4,863萬元;今年截至本月,警方已錄得8宗物業騙案,其中7宗是假份業主申請按揭貸款,剩餘一宗是假份業主出售物業,騙案牽涉13個住宅物業,實際損失金額高達8,772萬元,已超越去年全年,案件涉及金額亦達1.5億元。

### 單一騙案最高涉款達5,100萬

陳靜心指出,今年的單一案件中,最高所涉款項達5,100萬元,當中與6個住宅物業有關,分別來自屋苑凱旋門及嘉亨灣,業主都是內地人。行騙集團的其中一人在一物業假份業主,同時又在另一物業假份租客,並從財務公司騙取贓款,雖曾兩次因律師樓追索文件而放棄借



騙徒假冒凱旋門數個單位的業主騙財。

貸,但耗時4至5個月成功將5,100萬元騙到手,案件仍在調查中。

陳國豪又表示,騙徒在挑選目標時會捨難取易,真正業主不會居於目標物業,或長期不在香港,且物業沒有按揭,或是按揭狀況不會太複雜。陳國豪指騙徒會挑選不太陳舊的屋苑,近期目標的樓齡為5至10年。警方又透露,近期大部分案件牽涉物業業主俱為內地人。

## 「過關斬將」騙財千萬



有傳媒在本月中已揭發騙徒假份業主欺詐圖利,該報道指有騙徒利用假身份證冒認業主以低價放售大圍名城單位,以「超筒價」為餌,成功騙到代理及律師行,得到訂金299萬元後逃去無蹤。

### 身份證樓契全造假

事件中,騙徒觀準樓市表現低迷下,市民欲購低價單位的心態,手持假身份證冒充業主透過中原地產將大圍名城一高層單位以比市價低出逾10%的平價放售。報道指騙徒相約律師樓職員在街外簽約,又以較模糊的身份證手機相片成功騙過海,最終

要待買方律師樓就交易發信予真業主,及後真業主表示單位從未放盤,事件方才東窗事發。

其後,有報道披露了騙徒的手法「升呢」,不但使用假身份證,更同時以假樓契扮作凱旋門及嘉亨灣的業主,騙去貸款公司永豐信貸逾2,400萬元。報道指,財務公司審批樓按要求低,如不需入息證明及不用進行壓力測試,令騙徒捨難取易而光顧。

事件中,騙徒以虛假證明向財務公司借貸,並在成功獲批後清還,以製造良好信貸記錄,及後再到另一財務公司借走更大筆金錢,在得手後逃去無蹤,最後事件要待永豐信貸向真業主入稟法院追討欠款才被揭發。 ■記者 文森

## 借錢太易 惹賊「惦記」



香港警方於2013年至今年5月共錄得52宗物業騙案,造成的實際損失高達2.3億元,當中有93%,即約2.13億元涉及物業貸款公司,而商業罪案調查科又指本港合共達逾6,000間貸款公司,難以找到具組織性的業界代表機構,邀請加入聯席會議商討應對物業詐騙的策略。

其實,現時物業貸款公司所提供的借貸

條件十分方便,申請貸款者在部分公司甚至不需露面也可借走大筆金錢,反映出不少公司「唔怕你無錢還,只怕你不來借」的心態。該些公司的審批並不如銀行般謹慎,成為了物業騙案的溫床。若缺乏貸款公司的參與,各持份者的防罪工作恐怕只會事倍功半,因此貸款公司應盡快與警方合作,並要在審批貸款過程中做好把關工作,以免令騙徒有機可乘。 ■記者 黎潔嫻

# 警：交易關鍵 核實身份

### 防騙錦囊

小業主被無辜盜用身份卻被蒙在鼓裡,那麼市民在面對物業騙案時,是否束手無策?警方指,不同持份者,包括業主、買家、律師樓及物業貸款公司等進行交易時,都要核實買賣雙方身份及其文件真偽,如有發現偽造及假冒情況應立即舉報,遇有懷疑亦可通知警方求助。

### 價低不准睇樓 提高警覺

警方防止罪案科高級督察譚慧儀提醒市民,業主及買家應多加留意可疑的郵件及來電,以免自己身份被盜用。如業主對租客身份有懷疑時,應進一步核實對方身份。

同時,業主應經常檢視自己物業情況,以免物業成為騙徒行騙工具。當買家遇到比樓市價格低又不容許實地視察的物業時,特別是被告告知物業正有人租用的情況下,更加要提高警覺,盡量核實業主身份。

譚慧儀指出,如有懷疑及未能核實業主身份,市民可在律師行安排託管訂金,又希望業主問可發揮鄰里守望精神,如委託親友或鄰居,在發現自己的物業突被放盤時,盡量通知自己。

### 公共事業單據 要求出示

譚慧儀又提醒地產代理、律師樓、銀行及物業貸款公司,要盡量核實業權概況,若懷疑業主身份,應作進一步核實,如要求對方出示公共事業收費單據,親自前往物業核實租住情況,比較業權契約上簽署,及翻查物業的按揭記錄等,如有需要也可向同業查核物業過往相關記錄,「如懷疑業主偽造買賣或身份證明文件,應立即舉報。」

商業罪案調查科總督察陳國豪表示,警方日前已邀請香港律師會、金管局、銀行公會、地產代理監管局及土地註冊處等不同持份者參與聯席會議,望能加強情報交流及從不同界別探討預防措施。

會上,各方商討關於應對物業詐騙的策略,商罪科透過會議亦帶出了防罪訊息,希望業界研究以內部指引加強業內人士對騙案的意識及做到預防措施。

由2013年至今的物業騙案,逾90%損失都涉及物業貸款公司,而聯席會議卻未有該些公司參與,陳國豪解釋是因為貸款公司間沒有具組織性的業界代表機構,警方已通過金管局找到數個業界代表的聯絡方式,並會盡快與他們商討對策。 ■記者 莊禮傑



今年案值最高的單一物業騙案達5,100萬元,牽涉嘉亨灣數個單位。