

轉按新安排 直接過數擴至所有銀行

資金不經律師行 試行6個月後評估

加強保障

住宅物業轉按支付 新安排Q&A

適用範圍	新安排涵蓋住宅物業的轉按個案，包括住宅樓宇內的車位
試點銀行	由現有的3家發鈔行擴闊至所有提供按揭的持牌銀行
試驗期限	大約6個月
推行日期	當涉及轉按交易的銀行都準備就緒即可實施新安排。銀行最遲需於今年年底前做好相關準備



▲銀行公會表示，新支付安排可加強對住宅按揭客戶的保障。

資料圖片

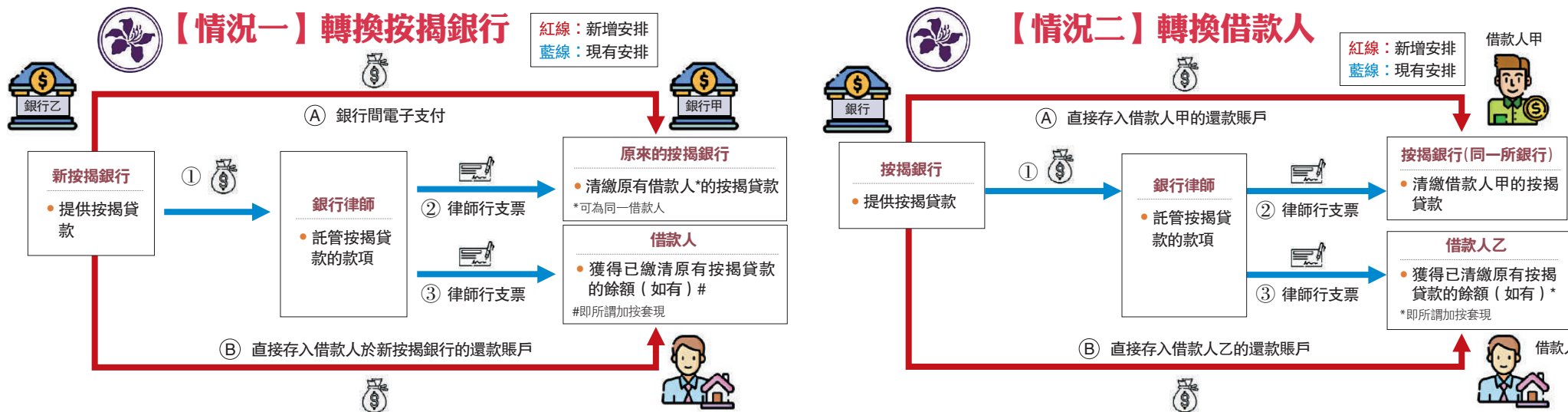
各界回應

香港金融管理局	擴大試點計劃有助更多銀行、客戶及其他參與者熟悉物業交易支付新安排
香港銀行公會	住宅物業的轉按個案一般較為簡單，方便銀行觀察支付安排的執行情況
經絡按揭轉介首席副總裁曹德明	新安排可保障買賣雙方避免再遇上律師樓倒閉風險，相信對樓按市場影響正面
中原按揭董事總經理王美鳳	相信轉按客戶在了解有關安排細節後，會樂於選用新安排以增加保障

因應2020年底發生的黃馮律師行被接管事件，香港銀行公會在金融管理局的支持下，早前在三家輪任主席行（即滙豐、中銀香港、渣打）之間，以住宅物業的轉按交易為試點，測試新支付安排的流程。有見過程順暢，各方反應正面，公會宣布將新安排擴闊至所有公會會員（包括所有持牌銀行），六個月後再評估成效。

大公報記者 黃裕慶

安排對照圖



銀行公會指，在新支付安排下，新按揭銀行在處理轉按交易時，會將按揭款項通過銀行間即時支付系統（CHATS）直接支付予原有按揭銀行（見附圖），而不會再將款項預先支付予律師行託管，再以律師行支票清繳客戶原有按揭貸款（即現有的傳統支付方式）。

只適用住宅及相關車位

在黃馮律師行被接管事件中，數以千計銀行客戶受影響，致其按揭款項和

樓價尾數被凍結，需另外設法獲取資金完成交易。銀行公會相信新支付安排有助避免客戶款項在不可預見的情況下被凍結，可加強對住宅按揭客戶的保障。

金管局副總裁阮國恒表示，新支付安排並非用以取代現有渠道，而是雙軌並行，部分原因是現行安排已經使用數十年，其間經歷過種種不同情景，而新安排會否出現「未諗過」的情況仍有待觀察。長遠而言，金管局希望新安排「成為主要渠道」，至於會否強制要求

銀行轉用，他坦言現時「未決定到」，原因是市場參與者眾多，以較常參與按揭交易的律師樓為例即多達900間左右，難以短時間內完成相關的轉移工作。

在未來六個月試驗期間，新支付安排只會涵蓋住宅物業的轉按個案，包括住宅樓宇內的車位，主要是這類交易一般較為簡單，方便銀行觀察支付安排的執行情況。阮國恒說，在今年5、6月期間，銀行公會三家輪任主席行之間曾處理十多宗試驗個案，全部交易均順利完

成，過程暢順；金管局期望透過擴闊試點銀行數目，收集更多有意義數據，以評估下一步工作。

研擴至其他物業買賣

阮國恒續說，在試驗轉按交易的同时，金管局將繼續與律師會討論，將新支付安排延伸至其他物業買賣，惟現時未有具體成果。金管局助理總裁區毓麟重申，新安排的設計是不會令客戶增添額外工作，除了有助降低交易風險，在

部分情景下（例如加按套現）更有助縮短交易時間。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，新支付安排可針對性避免經由律師樓暫管大額款項所衍生的風險問題，相信轉按客戶在了解有關安排細節後，會樂於選用新安排以增加保障。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦說，相信新安排對樓按市場的影響正面，隨着市場逐漸適應，預料新安排可擴展至一手及二手的新造住宅及非住宅物業。

市民置業更安心

解決住屋問題一向是港人面對的最大「痛點」，而物業買賣涉及的成交金額巨大，往往成為普羅市民一生中最重要的交易決定。假如在交易過程中遇上「不可預見」的風險，例如大約兩年前發生的黃馮律師行被接管事件，事主當時所陷入的困境，以至面臨的財務和心理壓力之巨大，不難想像。

公開資料顯示，在2011至2019年期間，律師會共錄得21宗介入個案，合共收到979宗申索，涉及約1.3億港元。金管局與銀行業在現有的支付渠道以外引入新安排，最少可提供多一個支付方式予按揭客戶選擇，其出發點是加強對住宅按揭客戶的保障，相信會受到市場歡迎。

根據金管局分析，新支付安排尚有多種好處，其中之一，是在加強保障客戶的時候，物業交易中各方的權責盡量維持不變，相信不會對現行的交易相關費用造成影響。舉例說，律師在交易過程中仍然會向客戶提供專業法律意見，客戶仍不需支付相關費用。

新支付安排暫時只適用於轉按交易，據金管局資料，現時銀行的新造按揭個案中，約三成與轉按交易相關。在過去五年，平均每月新批出的住宅轉按揭按揭個案超過2500宗，涉及的金額接近100億元，相信是審慎的起點。

金管局：港銀內房貸款風險可控

【大公報訊】內房債務問題近期因爛尾樓事件再受關注，評級機構穆迪認為可能推升本港銀行的不良貸款比率。金管局副總裁阮國恒重申，當局早於數年前已開始留意本港銀行內地相關貸款（Mainland China Exposure，簡稱MCE）的資產質素，尤其關注涉及私營企業（POE）、高槓桿、產能過剩等較高風險的範疇，而本港銀行業對內房板塊的貸款未有出現過度集中風險（concentration risk），相關貸款對銀行業不良貸款所帶來的風險可控。

穆迪上周發表報告，指受到內地經濟放緩、內房債務問題，以及環球經濟不明朗的因素困擾，本港銀行的MCE（尤其與內房相關的貸款）所面對的風險上升，或推高香港本地銀行的不良貸款比率。

正測試信貸資料庫新系統

香港銀行公會現正籌備引入多家個人信貸資料服務機構（MCRA），金管局助理總裁區毓麟表示，系統的基本建設已大致完成，現正進入

測試階段，預計到了年尾時，信貸提供者（例如香港銀行公會和存款公司公會成員）可將資料上載至系統。副總裁阮國恒表示，在新系統下，由於市場有競爭，CRA所收取的費用有機會較現時低。

據了解，現時參與系統測試的三家信貸服務機構，分別是環聯、諾華誠信及壹賬通徵信。由於CRA須與公會簽訂主合同（master agreement）並遵守相關要求，意味CRA現時相對缺乏監管的面貌將會有所改變。

月內八度入市 572億穩聯匯

【大公報訊】歐美議息臨近，港元匯價持續偏軟，再度觸發7.85弱方兌換保證水平。金管局再入市承接86.19億港元沽盤，銀行體系結餘進一步減少至1764.6億元。單是7月份，金管局已入市8次，涉資571.56億港元，銀行體系結餘跌穿2000億港元水平後，加快下跌。而與拆息相關的港元1個月拆息，亦再升至0.92125厘水平。

雖然美聯儲加息100點子的預期降溫，但港美息差下，資金持續流出。香港銀行體系結餘於7日內由2300億港元水平，急跌至現時1700億港元。香港銀行同業拆息亦持續上升，1個月拆息昨日升0.06厘至0.92厘水平，重上0.9厘水平；3個月拆息升0.07厘至1.87厘；6個月拆息升0.12厘至2.59厘水平；12個月拆息則升0.03厘

至3.4厘。華僑銀行經濟師謝棟銘表示，隨着美聯儲貨幣政策會議臨近，本周美元兌港元即期再次觸發弱邊兌換承諾，香港金管局再度買入港元以捍衛聯繫匯率。他預計，未來將出現更多外匯干預，而在2022年餘下時間，料港元利率將穩步上升，因為鷹派立場無處不在。

觀望情緒濃 港股二萬一得而復失

【大公報訊】外圍造好，港股昨日一度反彈450點，可惜欠缺資金承接，指數由高位回順，收市時升229點，二萬一點關得而復失。投資者觀望情緒濃，大市成交不足900億元。科網股是升市動力，美團（03690）、阿里巴巴（09988）股價升2%。富達國際亞太區股票研究主管繆子美認為，科網股現價利淡因素已反映，中國經濟持續增長，對科網股有正面影響；另外，看好電動車、再生能源及新基建等行業。

商湯（00020）首次回購股份，股價昨日升10.9%，收報2.33元。大摩指嗶哩嗶哩（09626）遊戲業務存在下行風險，但廣告

業務復甦進度向好，嗶哩嗶哩股價升6.4%，報201.6元。瑞信科美團第二季經調整淨虧損收窄至20億元人民幣，給予「跑贏大市」評級，美團股價升2.9%，收報194.7元。阿里巴巴股價升2.2%，報103.2元。

富達看好電動車新基建股

繆子美表示，科網股股價去年顯著回調，一方面因行業監管收緊，另一方面是中美地緣風險；現時股價已經反映這些風險。科網行業是中國經濟增長主要動力，只要經濟持續增長，而行業監管鬆綁或明朗化，將對科網企業都有正面影響。另外，繆子美認為，內地電動汽車、再生能源及新基建行業值得關注，因為這些行業在內地有長期需求。

繆子美又稱，內地下半年經濟增幅4%至5%，主要受惠於財政措施及消費刺激政策，而內地股市有望慢慢向上。富達國際已增持

中國股票。不過，她提醒，投資者要警惕資金流，以及環球股市波動削弱投資者信心。另外，大摩表示，長倉基金及私人銀行對中國股看法轉為正面，主要因為預期中國經濟下半年將會復甦，拉動電子商務需求，並且增持科網股等中資股。大摩調查發現，阿里巴巴6月份獲資金淨流入79億美元，7月至今有6億美元；美團6月份有7億美元資金淨流入，7月至今有1億美元。不過，騰訊6月份有13億美元資金淨流出，7月至今有4620萬美元淨流出。

焦點科網股昨日表現

股份	昨收	變幅
商湯(00020)	2.33	+10.9%
嗶哩嗶哩(09626)	201.60	+6.4%
美團(03690)	194.70	+2.9%
快手(01024)	81.40	+2.5%
阿里巴巴(09988)	103.20	+2.2%

新加坡銀行：恒指目標23500點

【大公報訊】新加坡銀行中國股票策略師Louisa Fok看好港股走勢，指中長期投資價值浮現，並預計恒指將於年底升至23500點。她強調，恒指估值處於過去5年低位，最差時刻已經過去，並將隨着經濟反彈回調至平均水準。行業方面，Louisa Fok認為，基建、消費必需品、新能源及新能源汽車板塊值得關注；股方面，她推薦現金流充裕、派息穩定的防守型企業。

內房爛尾樓頻發，Louisa Fok表示，相關房貸在銀行貸款發放中佔比不高，金融業系統性風險較低，不排除個別銀行出現壞賬。她又指，當前銀行審批貸款較嚴格，高負債開發商融資難度增加，且內房債券到期高峰到來，加上監管當局重點在於確保開發商交收，內房企業資金鏈壓力加大，盈利或進一步下調。晨星高級股票分析員胡啟泰亦認為，當前內房風險逐漸穩定化，對金融系統影響有限，但私人開發商債務問題是挑戰，除非消費者信心恢復，否則短期內難以大幅好轉。他指出，當前爛尾樓項目主要發生在湖南、湖北及江西的三四線城市，規模不足以構成系統性風險，政府可逐漸釋放流動性，協助開發商貸款，並以項目為單位解決爛尾樓問題。整體看來，若疫情受控及經濟開始復甦，將帶動市場需求上行，從根本上改善內房企業現狀。他還建議，內房板塊需要進行整合，希望未來有相關政策落地，投資者可以關注財務狀況良好的內房企業。