

# 「置易付」擴至二手樓買賣 月底生效

電子支付毋須經律師行 即日結算提升效率

## 樓市服務站

物業交易電子支付方式「置易付」於2022年

11月推出，首階段只適用於住宅物業的轉按交易，經過3年時間應用，市民選用比率穩步上揚，由今年2月28日起進一步擴展適用範圍。

最新是市民在香港買賣二手住宅物業，除了可以使用傳統的支付安排，即透過律師樓的銀行戶口過數之外，也可選擇「置易付」，為買賣雙方提供更安全、快捷的支付選項。

大公報記者 黃裕慶、李樂兒



▲金管局、銀行公會聯同香港律師會及地產代理監管局公布，「置易付」物業交易支付安排將本月底起擴展至二手住宅物業買賣。  
大公報記者黃洋港攝

香港金融管理局、香港銀行公會、香港律師會、地產代理監管局昨日聯合公布，由2月28日開始，所有提供住宅樓宇按揭的持牌銀行會將新的電子支付安排擴展至二手住宅物業買賣。新服務正式命名為「置易付」，方便市民識別。

### 較傳統方式快兩個工作天

在「置易付」安排下，買方的按揭貸款款項會透過銀行之間的電子支付系統轉賬至賣方銀行，賣方最快可於成交當日收到出售物業的收益。相較於傳統支付方式，即款項須經雙方律師的銀行戶口以支票交收，相差約兩個工作天。

買賣雙方如果有意採用「置易付」，可通知其地產代理在臨時買賣合約加入相關條款。地產代理監管局昨日向持牌人發出通函，提供臨時買賣合約的範本條款供業界參考。

金管局總裁余偉文表示，金管局一直致力推動物業交易電子支付，以提升效率和安全性。隨着「置易付」在轉按市場被廣泛應用，其適用範圍將會擴展至二手住宅物業買賣。他鼓勵市民積極使用新安排，並且感謝律師會、地產代理監管局、消委會，以及其他持份者就「置易付」給予的寶貴意見和協助，進一步完善措施，為買賣雙方提供更安全、更快捷的支付選項。

金管局助理總裁區毓麟表示，當局沒有為新安排的使用率定下「硬指標」。

香港律師會對「置易付」擴展至二手住宅物業買賣表示支持，認為是順應時代發展及科技進步的自然趨勢。會長湯文龍昨日在記者會上表示，「置易付」不是強制要求，而是提供多一項選擇；傳統以銀行本票，或透過律師行以支票交收仍然適用。

地產代理監管局行政總裁梁松泰指出，該局十分支持銀行業界將「置易付」擴展至二手住宅物業買賣。地監局希望地產代理在處理二手住宅物業買賣時，積極向客戶介紹「置易付」，好讓客戶知道「置易付」可為他們帶來的好處，並作出合適的支付方法選擇。不過，採用與否，主要由買賣雙方決定。

在新安排下，與二手住宅買賣交易相關的各方人士，包括地產代理、律師和銀行，其主要職責維持不變。

銀行公會主席、中銀香港副董事長兼總裁孫煜表示，銀行業界在「置易付」的操作系統、流程及內部指引等方面已經全面就緒，目前正為各前線單位提供培訓，確保各項配置同步到位。

### 未補價資助房不適用

在現階段，「置易付」將聚焦屬於二手住宅物業交易。如果物業交易涉及特別程序，暫時並不適用，例如商業物業買賣及一手住宅買賣、未補地價的資助房屋，以及物業除銀行一按外有其他轉讓限制或產權負擔。如果物業涉及二按、三按或被釘契，也不適用。

區毓麟補充，以2025年的物業交易為例，二手交易佔70%，一手交易佔30%左右，二手交易多於一手；加上一手交易涉及樓花按揭，其條款、流程與二手不同，故現階段未會考慮擴展至一手交易。

「置易付」的誕生，源於2020年底時，專做二手樓宇交易的黃馮律師行，有職員被指挪用公款及嚴重違反《律師賬目規則》，遭香港律師會介入接管，令數十名物業買賣人士受影響。由於其款項當時是由律師樓代收，在事件中被凍結，以致交易無法完成，慘變苦主。

「置易付」的誕生，源於2020年底時，專做二手樓宇交易的黃馮律師行，有職員被指挪用公款及嚴重違反《律師賬目規則》，遭香港律師會介入接管，令數十名物業買賣人士受影響。由於其款項當時是由律師樓代收，在事件中被凍結，以致交易無法完成，慘變苦主。

### 港銀歡迎新安排 助加快交易流程

多家在按揭市場佔主導地位的大型零售銀行，都歡迎將「置易付」安排擴展至二手住宅物業市場。滙豐發言人表示，「置易付」能以更高的速度、安全性和便利性提升交易流程，同時協助客戶應對突如其來的付款挑戰。滙豐將與合作夥伴攜手，確保這項新安排順利推行。

### 中銀：75%轉按交易用「置易付」

中銀香港個人金融產品部副總經理劉寶萍表示，「置易付」於2022年推出以來，該行逾七成半的轉按交易均選用「置易付」。中銀香港歡迎「置易付」的適用範圍擴展至二手住宅物業買賣，相信不僅保障客戶的按揭款項安全，同時提升按揭流程效率，有助推動按揭業務數碼化。

渣打香港兼大中華及北亞區行政總裁禦惠儀表示，渣打銀行一直積極參與及配合「置易付」電子物業交易支付安排的落實，並且在去年完成二手住宅物業交易的測試。她續指出，自「置易付」於2022年在物業轉按交易推出以來，渣打客戶的採用率亦有穩步提升。她相信，未來會有更多市民採取「置易付」，為買賣雙方提供更大保障。



▲多家大型銀行歡迎將「置易付」擴展至二手市場。

### 「置易付」三大好處

#### 提升支付效率

- 「置易付」簡化物業交易中按揭貸款的資金流向，省時快捷
- 提高支付安全
- 「置易付」透過銀行間系統直接進行電子轉賬，減低支付相關的風險
- 即日資金結算
- 賣方可望在成交日結束前收到銷售收益的餘款

### 使用「置易付」 主要資格要求

- 僅以現金對價之二手住宅物業買賣（包括住宅大廈內的獨立單位或住宅連車位的轉讓）
- 買方會向提供「置易付」服務的香港銀行獲取以港元計價的按揭貸款
- 賣方為提供「置易付」服務的香港銀行持有港元戶口
- 物業並無多於一項按揭，也沒有轉讓限制
- 買方及賣方必須是個人或於香港註冊成立的法人團體。如果買方是法人團體，必須為物業控股公司

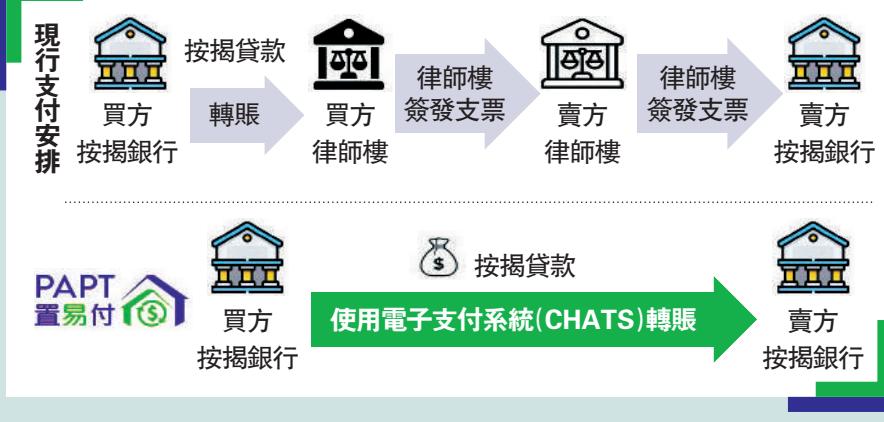
### 不符合「置易付」 資格要求的物業買賣

- 一手住宅及商業物業買賣
- 有關物業屬資助房屋計劃，而其轉讓限制尚未解除
- 涉及任何非現金對價元素的物業交易
- 有關物業受制於押記令或其他產權負擔（第一按揭除外）



▲住宅物業交易中，二手交易佔達七成。

### 現行支付安排和「置易付」的按揭資金流向比較



### 按揭界：消除資金風險 推動數碼化

**順應潮流**  
物業交易電子支付安排「置易付」由轉按交易擴展至二手住宅物業買賣，多位按揭業界人士對此表示歡迎，認為此舉能大幅降低資金風險、加快交易流程，並推動本港物業交易數碼化。



▲「置易付」為二手樓買賣雙方提供高效率且安全的雙重保障。

形容，新安排將物業按揭的資金風險「歸零」。按揭貸款可由「銀行對銀行」直接轉賬，資金毋須經過律師樓託管帳戶，消除因第三方因素導致資金被凍結的潛在風險。莊錦輝透露，過去三年已有超過1.5萬宗轉按個案採用「置易付」，運作流暢；考慮二手私人住宅買賣佔整體成交約三分之二，擴展至二手市場將為主流樓市築起重要安全網。

### 未來料擴至新盤及工商舖

此外，業界普遍預期，隨着「置易付」在二手市場累積經驗，未來有望進一步擴展至一手住宅及商業物業交易，全面推動香港物業交易走向更安全、高效的電子化新階段。

### 中原按揭業界歡迎「置易付」

**中原按揭  
董事總經理 王美鳳**  
新安排不僅能讓流程更快捷，更可避免過去因律師樓資金問題導致交易延誤或凍結的風險

**經絡按揭轉介  
首席副總裁 曹德明**  
「置易付」順應數碼支付趨勢，為買賣雙方提供高效率且安全的雙重保障

**星之谷按揭轉介  
行政總裁 莊錦輝**  
新安排將物業按揭的資金風險「歸零」，按揭貸款直接銀行轉賬，消除第三方託管可能引致的凍結風險

### 報告：港拓代幣化金融 基金業規模料倍增

**基建升級**  
香港金融基座不斷升級，由波士頓諮詢公司（BCG）與Aptos Labs聯合發布、並獲恒生銀行提供重要支持的白皮書《數字貨幣：香港基金行業倍增式發展機遇》指出，香港若從傳統基礎設施轉型至代幣化金融系統，基金業規模有望倍增。這份白皮書以「數碼港元+」項目下「數碼港元」先導計劃第二階段試點成果為基礎，提供清晰的戰略發展路線圖。

「數碼港元」先導計劃第二階段試

點結果顯示，投資者對數碼金融所帶來的新功能（如24/7全天候交易）需求強勁。報告稱，以往交易透過中介機構交換指令以更新各自獨立的賬本，過程常受制於結算延遲和對賬成本，代幣化金融則將價值、擁有權和合規邏輯直接嵌入數碼代幣中，令資產能在共享賬本上實現即時、安全的結算。

### 區塊鏈金融今年有望落地

BCG董事總經理兼全球合夥人陳威震表示，公司已完成技術驗證和商業

可行性測試，認為一旦市場摩擦點被消除，投資者將迅速增加配置，金融機構必須從試點走向規模化應用，將代幣化能力整合到核心業務，才能抓住這一歷史性機遇。

Aptos Labs首席商務官Solomon Tesfaye相信，區塊鏈的最大影響力在於作為可靠的基礎設施，默默地為機構與用戶於幕後運作，而香港已進入行業由實驗階段走向落地的關鍵時刻，料2026年將成為區塊鏈金融真正走向現實的關鍵一年。