

香港金管局及銀行公會昨聯同香港律師會及地監局公布，現名為「置易付」的物業交易電子支付安排（PAPT）將由今年2月28日起，擴展至香港的二手住宅物業買賣，新按揭款項可直接支付予原按揭銀行，而賣方最快在成交當日收到賣樓收益，無須再經律師行託管。金管局指，「置易付」為市民買賣二手樓提供多一項安全快捷的支付選項，當局將在未來數周繼續與業界和持份者緊密合作，並加強宣傳，期望市民能更多選用「置易付」。

●香港文匯報記者 曾業俊

該安排源於2020年底黃馮律師行被揭發不誠實挪用客戶款項，導致數千銀行客戶的按揭款項和樓價尾數被凍結，需另找資金始能完成交易，金管局為加強保障按揭客戶而推出PAPT，首階段自2022年11月實施，率先涵蓋住宅物業轉按交易，按揭款項可透過銀行間的即時支付系統直接支付予原有按揭銀行，而無須再將款項預支予託管律師，PAPT至今服務逾1.5萬宗交易。

按揭貸款直接轉賬至賣方銀行

金管局副總裁阮國恒昨在記者會上表示，自2026年2月28日起，所有提供住宅樓宇按揭服務的持牌銀行都會將PAPT拓展至二手住宅物業買賣，同時將新安排正式命名為「置易付」，讓市民更易認識新支付安排。在新安排下，買方的按揭貸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，款項須經雙方律師的銀行戶口以支票進行交收，一般需待成交後兩個工作天及支票收妥後方可完成收款，「置易付」是更快、更直接、更安全的選擇，同時可減低銀行業進行按揭業務時所面對的信用和操作風險。如有意採用「置易付」，買賣雙方可通知其地產代理在臨時買賣合約加入相關條款。

阮國恒相信，「置易付」涵蓋二手住宅買賣，標誌香港採納電子支付優化住宅物業交易流程的重要里程碑。未來幾星期，金管局會繼續與銀行業、律師會及地監局保持密切合作，為本月底順利推出「置易付」做好必要準備。銀行業界亦會展開相關宣傳工作，希望向市民推廣此項安排，同時呼籲市民能透過各自選用的銀行、律師及地產代理了解詳情，更多使用「置易付」。

阮國恒補充，過去3年，PAPT運作暢順，市民的選用比率穩步上升。金管局及銀行公會有見及此，在過去一段時間研究將PAPT擴展至二手住宅物業交易。相對轉按交易，二手住宅交易涉及的持份者多，包括買賣雙方各自採用的銀行、律師和地產代理，情況更加複雜，要眾多持份者同意採納電子支付安排、同時改變以往的支付習慣都並不容易。當局經2年多的磋商，最終達成共識，達成切實可行的安排。

轉按交易已使用逾2年 運作順暢

銀行公會主席、中國銀行（香港）有限公司副董事長兼總裁孫煜在同一場合表示，過去6個月超過75%的合資格轉按交易採用PAPT，整體流程運作順暢。目前，銀行業界已準備一系列的宣傳及教育工作，包括透過銀行公會網站和各銀行的線上線下渠道，發布淺白易明的宣傳資料及短片，提升公眾對「置易付」服務的認知和了解。銀行亦會透過地監局向地產代理業界做好宣傳推廣，共同推動物業市場採用「置易付」。

他補充，為確保「置易付」可順利推行，銀行業界於去年第二季度開展試點計劃，邀請按揭客戶與律師樓共同參與，採用這一付款方案支付物業交易款項，該試點計劃於第三季度順利完成，所有個案交易均成功完成，進一步印證方案的可行性，為「置易付」服務或二手住宅物業買賣交易提供堅實的基礎和信心。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）律師會會長湯文龍昨在「置易付」記者會上表示，「置易付」為現行制度新增一項可靠的電子支付選擇，強調該安排並非強制要求，純粹為市民提供多一項處理付款的方式。市民可按個別交易情況、銀行安排和涉及金額等因素，與代表律師商議後而選擇最合適的支付方式，傳統模式下的銀行本票及律師行的支票交收方式仍可進行。他補充，不同支付方式適合不同交易，每宗物業交易的情況均有所不同，律師在交易中為客戶把關，提供法律意見，協助妥善管理風險。

「置易付」已處理逾1.5萬宗交易

為配合本月底正式推行「置易付」，銀行公會將於下星期為律師會會員舉辦簡介會，講解「置易付」的最新安排、運作原則、流程及相關文件，協助業界作好準備。律師會一直有對「置易付」作深入研究，並為銀行公會提供專業的法律和實務意見；未來會繼續與各界持份者緊密合作，適時提供專業意見。「置易付」已順利運行3年，處理逾1.5萬宗交易，運作順利。

採用與否由買賣雙方決定

函件亦會提醒地產代理業界，選擇採用「置易付」與否，是由買賣雙方決定。為便利交易方採用「置易付」，函件亦會附上採用「置易付」時，納入臨時買賣合約內的範本條款，當買賣雙方原則上採用「置易付」時，地產代理就可以將範本條款加入2月28日或以後簽署的臨時買賣合約內。地產代理監管局期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」，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。

「置易付」月底擴至二手樓 賣家最快成交當日收錢

免卻經律師行交收款項 電子支付置業里程碑

「置易付」主要資格要求 ✓

- 僅以現金對價之香港二手住宅物業買賣（包括住宅大廈內的獨立單位或住宅連單位的轉讓）
- 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
- 賣方於提供「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」要求物業 買賣交易例子 ✗

- 香港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）

銀行界回應摘要

匯豐發言人：

●支持將「置易付」這項物業交易支付安排擴展至二手市場。這個方案能以更高的速度、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。

渣打香港兼大中華及北亞區行政總裁 禤惠儀：

●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，並在去年完成二手住宅物業交易的測試。事實上，自「置易付」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。

中銀香港個人金融產品部副總經理 劉寶萍：

●至去年底，該行逾七成半的轉按交易均選用「置易付」，最新「置易付」適用範圍擴展至二手住宅物業買賣，不僅保障客戶按揭款項安全，同時提升按揭流程效率，有助推動按揭業務數碼化。

「黃馮律師行事件」 600宗按揭受累

話你知

「黃馮律師行事件」是香港法 律界近年極具爭議的接管事件。

2020年底，該律師行因涉嫌嚴重違規及挪用客戶款項，遭香港律師會介入接管並即時結業，導致大批物業交易客戶的資金被凍結，導致有客戶樓宇買賣受影響。事件涉及逾600宗個案，凍結款項超過3億元。

事源一名前黃馮律師行文員涉嫌利用空白支票，挪用約610萬元客戶款項。香港律師會於2020年平安夜前夕因黃馮律師行因涉違反《律師帳目規則》而接管該行業務，凍結所有客戶賬戶，金額高達3.8億元。後來律師會聘請了「徐伯鳴劉永強律師行」作為中介人處理後續事宜。

業主首期或按揭尾數被凍結，無法完成樓宇交易，需重新籌措資金，甚至需供兩筆按揭。2021年7月，高等法院頒令批准解凍款項。律師會核實約635宗申索，於2021年8月4日前向合資格申索人發還逾3.1億元。

按照以往一般樓宇買賣流程，律師行的角色主要為客戶暫時保管物業買賣的資金，直到買賣雙方完成交易。事件之前，黃馮律師行是香港二手物業市場買賣處理行的龍頭，處理大量二手樓宇買賣，事件凸顯了律師行代管鉅額買賣資金的風險，促使金管局與律師會檢討物業交易支付安排，並提倡推出「置易付」服務，轉按時款項可直接由銀行過戶，不再強制經過律師行賬戶。

●香港文匯報記者 黎梓田



●金管局及銀行公會昨聯同香港律師會及地監局公布，現名為「置易付」的物業交易電子支付安排（PAPT）將由今年2月28日起，擴展至二手住宅物業買賣。

「置易付」較現行支付安排的好處

現行支付安排	「置易付」	「置易付」好處
經律師樓銀行戶口交收	買賣雙方銀行專用戶口	資金到賬更安全
以實體支票/本票交收，未必可即日完成結算	使用電子支付系統（CHATS）轉賬最快即日完成結算	提升支付效率
賣方自行存入支票	由賣方按揭銀行提供結算憑證	即時可透過網上銀行查詢到賬款項

資料來源：金管局、銀行公會

一手物業涉及樓花 下階段才考慮推行

香港文匯報訊（記者 曾業俊）是次「置易付」第二階段安排擴展至本港二手住宅物業買賣，惟並未涵蓋一手住宅買賣、未補地價資助房屋及商業物業。金管局助理總裁（銀行操作）區毓麟強調，未來會將「置易付」擴展至一手住宅交易，但現階段會集中推廣「置易付」至二手住宅交易，期望運作暢順，有更多人使用，下一步會在適當時間考慮一手住宅交易的電子支付安排。

區毓麟解釋，此安排由於二手住宅物業交易量向來比一手多，去年二手成交量就佔整體住宅成交近七成，反觀一手只有約三成。雖然一、二手的成交佔比每年都會變動，但整體而言，二手成交比例都高過一手。此外，一手住宅買賣通常涉及樓花，一手樓花按揭與二手住宅按揭的條款和流程都有分別，特別是預售樓花同意書要求款項須要託管安排，這與二手住宅按揭不同。由於兩者流程不同，因此法律條文、合約範本及銀行流程上的條文都需要兼顧，因此先在二手住宅買賣方面推行「置易付」。

商業物業按揭流程較複雜

他續指，商業物業涉及品類繁多，買賣及按揭流程都較住宅交易更為複雜，因此「置易付」暫時未覆蓋商業物業交易。至於未補地價資助房屋的轉讓受限制，需要與房委會協商安排，在研究和設計「置易付」時需要做額外工夫。當局明白市場需要，因此未來會逐步進行工作，將「置易付」擴至未補地價資助屋交

易。他補充，2025年二手住宅成交量約4萬宗，資助房屋只佔當中約一成，過去幾年佔比均只有個位數百分比，因此雖然現時「置易付」未涵蓋未補地價資助屋，但整體二手住宅交易之中已有八至九成交易納入服務範圍。惟當局暫時未有「置易付」第三階段的時間表。

區毓麟提到，由於轉按不會出現業權變更，但二手買賣牽涉業權轉讓安排，買賣過程中涉及雙方按揭銀行、律師、地產代理及客戶本身，因此需要顧及的情況較為複雜。為按部就班推展「置易付」，便先在轉按交易方面着手。他補充，如物業除銀行一按外，有其他如二三按、「釘契」等轉讓限制或產權負擔，在二手交易時會更為複雜，因此並未納入現時的「置易付」服務範圍內。律師將做好把關工作，為客戶提供專業法律意見，讓客戶選擇最合適的支付安排。但相信大部分簡單的交易，選用「置易付」會獲得更大好處。

問及轉按交易使用「置易付」的比率自2023年起升幅開始收窄，區毓麟解釋，市民在措施推出初期需時適應，因此使用比率一直穩步上升，截至2025年下半年已有逾75%的合資格轉按交易採用「置易付」。過程中部分市民或未認識「置易付」，或有不同交易安排的選擇，期望當「置易付」擴展至二手住宅買賣後，會有更多市民認識該電子支付安排，帶動轉按交易使用「置易付」的比率上升。金管局希望「按部就班、循序漸進」地推展「置易付」，未來愈來愈多人採用電子支付進行物業交易。

按揭界：加快物業交易數碼化轉型

香港文匯報訊（記者 黎梓田）「置易付」（PAPT）最新由轉按交易擴展至二手住宅物業買賣，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，PAPT新安排有嚴謹且清晰的指引，不僅確保交易的規範性及避免潛在風險，亦為樓按市場縮減更安全、有序的交易環境，並能加速本港物業交易的數碼化轉型，提升市場競爭力。

解決過往結算緩慢等問題

曹德明續指，相比傳統支付方式，「置易付」透過銀行間電子支付系統（CHATS），大幅優化按揭貸款資金流向，不僅帶來省時快捷的支付體驗，亦能有效降低相關支付風險。賣方更有望在成交日完結前收取餘款，解決以往物業交易中資金結算緩慢的問題，切實保障買賣雙方的合法權益。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，「置易付」擴展至二手住宅物業買賣，買方的按揭金

額會由按揭銀行透過即時支付結算系統直接過數至賣家之按揭銀行及指定銀行戶口，除了讓流程更直接快捷外，無須如以往需經由律師樓處理轉賬有關金額，同時亦可避免過去曾出現律師樓營運或被凍結資金問題而令按揭款項交付甚至交易頓時受影響。

王美鳳指出，「置易付」首階段於2022年7月推出，主要適用於住宅物業的轉按交易及加按套現，運作順暢有效，銀行積極鼓勵轉按客戶採用PAPT，而客戶亦普遍樂於接納此新方式，原因是對客戶更具保障且更安全直接，故此PAPT於轉按流程已廣泛使用。

王美鳳續指，過去幾年轉按及加按交易「置易付」安排已經為銀行及客戶累積經驗，相信最新延至二手住宅交易之安排可較易銜接暢順，客戶亦較易適應及接納新安排做法。相信當局在累積一定經驗後，未來會再將置易付安排延至一手買賣交易及其他商業樓宇類別。