



各位持牌人：

有关：物业买卖交易的支付安排及相关的临时买卖合约范本条款

地产代理监管局（「监管局」）致函提醒持牌人，由 2026 年 2 月 28 日起，银行业界就物业交易的支付安排（「置易付」）将扩展其适用范围至涵盖香港二手住宅物业买卖中涉及买方以一项按揭贷款支付有关物业的交易（「置易付（买卖交易）」）。

作为背景资料：置易付是在透过律师楼银行户口的传统支付安排外，提供多一种透过银行间电子转账的支付安排。由于在置易付下，相关物业的按揭贷款款项将会透过电子支付系统于银行之间直接同日转账，交易更安全快捷。卖方更能最快于交易完成当天收到楼价的余额。

置易付由银行业界于 2022 年 11 月推出，迄今仅涵盖香港住宅物业的转按交易。

在置易付（买卖交易）下，物业买卖交易的成交将透过一个安全的平台让按揭贷款资金直接从一间银行流向另一间银行。如同现行做法，置易付（买卖交易）下的按揭贷款以外的任何成交款项将以银行本票及／或律师楼开出的支票交收。

为了便利各方采用置易付（买卖交易），银行业界提供了范本条款（见附件一），供持牌人在买卖双方原则上同意采用置易付（买卖交易）的情况下，将该范本条款纳入临时买卖合约（「临约」）内。

尽管持牌人在香港二手住宅物业买卖交易中的角色维持不变，鉴于置易付（买卖交易）的推行，如买方需要按揭贷款以完成有关的买卖交易，监管局鼓励持牌人：

- (i) 藉提供一份由香港银行公会及香港金融管理局就置



易付拟备的小册子（「小册子」）的复本或超连结予交易各方参考（小册子的复本见附件二；或按此[https://www.hkab.org.hk/files/page/property-transaction/1/PAPT_for_Sale_and_Purchase_e-leaflet_\(SC\)-1769496827.pdf](https://www.hkab.org.hk/files/page/property-transaction/1/PAPT_for_Sale_and_Purchase_e-leaflet_(SC)-1769496827.pdf)查看电子版本），以提示交易各方可使用置易付（买卖交易）及其目的；及

- (ii) 告知其客户小册子已列出使用置易付（买卖交易）进行交易的主要资格要求，以及告知其有权选择是否采用置易付（买卖交易）。

按揭银行会在 2026 年 2 月 28 日起提供「置易付」（买卖交易）服务。倘若交易各方均希望在 **2026 年 2 月 28** 日或以后签署的临约中的相关交易采用置易付（买卖交易），在安排各方进行签署该临约之前，持牌人应：

- (i) 提供载于附件一的范本条款予其客户考虑；
- (ii) 向其客户解释该范本条款，并指出他们即使最终在签订临约后不采用置易付（买卖交易），将沿用传统支付方法完成交易。此支付方法的变更并不构成交易的任何一方撤销该交易的理由；及
- (iii) 建议其客户，如他们就采用置易付（买卖交易）有任何问题或疑虑及／或希望就范本条款作出任何修改，应咨询其银行及／或律师。

有关置易付（买卖交易）的更多详情，持牌人可浏览香港银行公会不时更新的专题网页（www.hkab.org.hk/sc/useful-information/papt）。



附件一

仅供参考

用于采用置易付（买卖交易）时
纳入临时买卖合约内的范本条款

买方及卖方知悉，物业交易支付安排（买卖交易）（「置易付（买卖交易）」）是另一种支付方式，用以在成交时，买方银行透过直接的银行间转账提供按揭贷款，以支付成交时之全数或部分楼价余款。在本买卖适用「置易付（买卖交易）」的情况下，买方和卖方原则上同意采用「置易付（买卖交易）」，并将经双方同意的相关条款纳入正式买卖合约，而该正式买卖合约将处理在成交时支付楼价余款的整个过程。若于本买卖的成交日期前八(8)个工作天或更早，(a)买方或卖方不再希望采用「置易付（买卖交易）」，或者(b)由于各种原因，买卖无法采用「置易付（买卖交易）」，则买方和卖方同意：(i)应使用银行本票及／或律师行签发支票方式支付楼价余款；以及(ii)支付方法的变更不得成为买方或卖方取消本买卖的理由。

在本条款中，「工作天」指星期一至星期五，不包括星期六、星期日及《公众假期条例》（《香港法例》第 149 章）所界定的公众假期。



「置易付」



「置易付」

为配合数码支付年代，并加强物业交易中的客户保障，银行业界已推出「置易付」，透过银行间的电子转账，在现有的物业交易支付安排以外，为客户提供多一种支付安排选项。「置易付」获香港金融管理局及香港银行公会全力支持，其适用范围已由转按交易扩展至涵盖香港二手房买卖。

「置易付」为客户带来的好处



提升支付效率

「置易付」简化物业交易中按揭贷款的资金流向，省时快捷。



提高支付安全

「置易付」透过银行间系统直接进行电子转账，减低支付相关的风险。



即日资金结算

卖方可望在成交日结束前收到销售收益的餘款。

使用「置易付」的主要资格要求

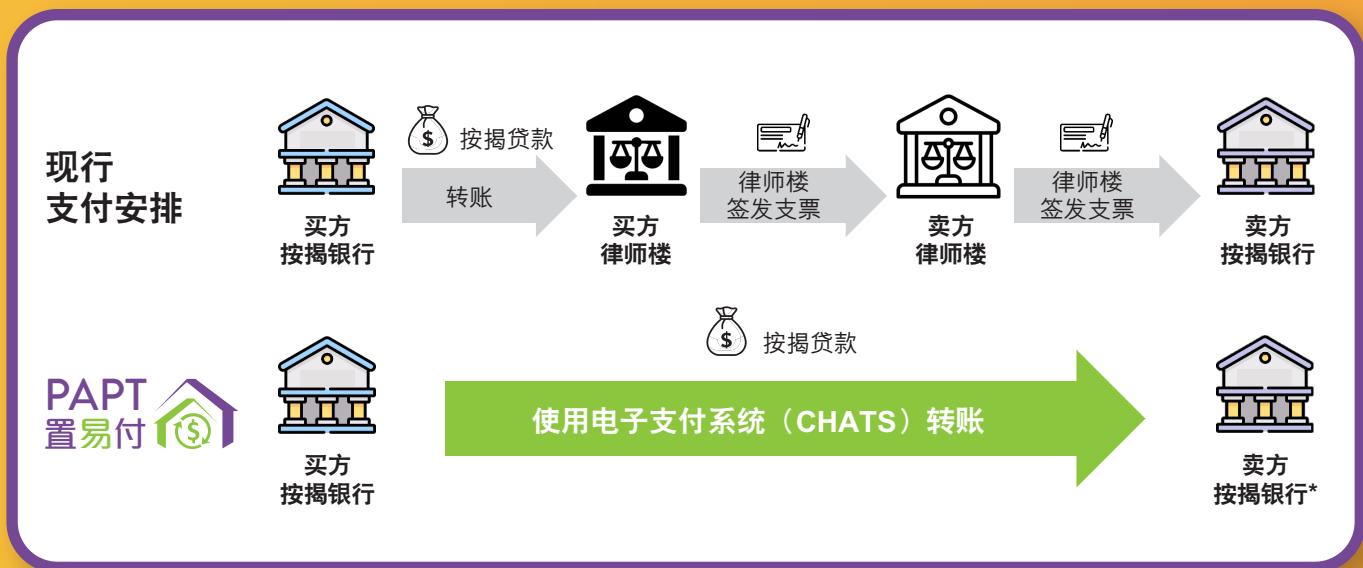
- ✓ 仅以现金对价之香港二手房买卖（包括住宅大厦内的独立车位或住宅连车位的转让）；
- ✓ 买方会向提供「置易付」服务的香港银行获取以港元计价的按揭贷款；
- ✓ 卖方于提供「置易付」服务的香港银行持有港元户口；
- ✓ 物业并无多于一项按揭，也没有转让限制；及
- ✓ 买方及卖方必须是个人或于香港注册成立的法人团体。如果买方是法人团体，必须为物业控股公司。

如需进一步了解资格要求，请联络您的银行或律师。

不符合「置易付」资格要求的物业买卖交易例子

- 香港一手住宅及商业物业买卖；
- 有关物业属资助房屋计划，而其转让限制尚未解除；
- 涉及任何非现金对价元素的物业交易；及
- 有关物业受制于押记令或其他产权负担（第一按揭除外）。

现行支付安排和「置易付」下的按揭资金流向比较



此典型场景简化流程图仅供参考，并不代表物业买卖交易中所有可能的按揭资金流向的实际情景。

*无论买卖双方使用不同或相同的按揭银行，或卖方并无现有按揭，均可使用「置易付」。

现行支付安排	「置易付」	为买方和卖方带来的好处
经律师楼银行户口交收	买卖双方银行专用户口 直接电子转账	✓ 资金到账更安全
以实体支票 / 本票交收， 未必可即日完成结算	使用电子支付系统 (CHATS) 转账最快即日完成结算	✓ 提升支付效率
卖方自行存入支票	由卖方按揭银行 提供结算凭证	✓ 即时可透过网上银行 查询到账款项

您的选择

您可向您的地产代理表达希望就您的物业买卖交易采用「置易付」，并在临时买卖合约中加入相关的「置易付」条款。您所委任的律师及银行将根据临时买卖合约上的条款处理您的新按揭（作为买方）或赎回按揭/收取电子转账款项（作为卖方）。

查询

若您希望进一步了解「置易付」及其好处，请联络您的银行或律师了解更多详情。



HONG KONG MONETARY AUTHORITY
香港金融管理局



參考資訊:

<https://www.hkab.org.hk/sc/useful-information/papt>