



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

有關：物業買賣交易的支付安排及相關的臨時買賣合約範本條款

地產代理監管局（「監管局」）致函提醒持牌人，由 2026 年 2 月 28 日起，銀行業界就物業交易的支付安排（「置易付」）將擴展其適用範圍至涵蓋香港二手住宅物業買賣中涉及買方以一項按揭貸款支付有關物業的交易（「置易付（買賣交易）」）。

作為背景資料：置易付是在透過律師樓銀行戶口的傳統支付安排外，提供多一種透過銀行間電子轉賬的支付安排。由於在置易付下，相關物業的按揭貸款款項將會透過電子支付系統於銀行之間直接同日轉賬，交易更安全快捷。賣方更能最快於交易完成當天收到樓價的餘額。

置易付由銀行業界於 2022 年 11 月推出，迄今僅涵蓋香港住宅物業的轉按交易。

在置易付（買賣交易）下，物業買賣交易的成交將透過一個安全的平台讓按揭貸款資金直接從一間銀行流向另一間銀行。如同現行做法，置易付（買賣交易）下的按揭貸款以外的任何成交款項將以銀行本票及／或律師樓開出的支票交收。

為了便利各方採用置易付（買賣交易），銀行業界提供了範本條款（見附件一），供持牌人在買賣雙方原則上同意採用置易付（買賣交易）的情況下，將該範本條款納入臨時買賣合約（「臨約」）內。

儘管持牌人在香港二手住宅物業買賣交易中的角色維持不變，鑑於置易付（買賣交易）的推行，如買方需要按揭貸款以完成有關的買賣交易，監管局鼓勵持牌人：

- (i) 藉提供一份由香港銀行公會及香港金融管理局就置



易付擬備的小冊子（「小冊子」）的複本或超連結予交易各方參考（小冊子的複本見附件二；或按此[https://www.hkab.org.hk/files/page/property-transaction/1/PAPT_for_Sale_and_Purchase_e-leaflet_\(TC\)-1769496764.pdf](https://www.hkab.org.hk/files/page/property-transaction/1/PAPT_for_Sale_and_Purchase_e-leaflet_(TC)-1769496764.pdf) 查看電子版本），以提示交易各方可使用置易付（買賣交易）及其目的；及

- (ii) 告知其客戶小冊子已列出使用置易付（買賣交易）進行交易的主要資格要求，以及告知其有權選擇是否採用置易付（買賣交易）。

按揭銀行會在 2026 年 2 月 28 日起提供「置易付」（買賣交易）服務。倘若交易各方均希望在 **2026 年 2 月 28 日**或以後簽署的臨約中的相關交易採用置易付（買賣交易），在安排各方進行簽署該臨約之前，持牌人應：

- (i) 提供載於附件一的範本條款予其客戶考慮；
- (ii) 向其客戶解釋該範本條款，並指出他們即使最終在簽訂臨約後不採用置易付（買賣交易），將沿用傳統支付方法完成交易。此支付方法的變更並不構成交易的任何一方撤銷該交易的理由；及
- (iii) 建議其客戶，如他們就採用置易付（買賣交易）有任何問題或疑慮及／或希望就範本條款作出任何修改，應諮詢其銀行及／或律師。

有關置易付（買賣交易）的更多詳情，持牌人可瀏覽香港銀行公會不時更新的專題網頁（www.hkab.org.hk/tc/useful-information/papt）。

地產代理監管局

2026 年 2 月 5 日



僅供參考

用於採用置易付（買賣交易）時
納入臨時買賣合約內的範本條款

買方及賣方知悉，物業交易支付安排（買賣交易）（「置易付（買賣交易）」）是另一種支付方式，用以在成交時，買方銀行透過直接的銀行間轉賬提供按揭貸款，以支付成交時之全數或部分樓價餘款。在本買賣適用「置易付（買賣交易）」的情況下，買方和賣方原則上同意採用「置易付（買賣交易）」，並將經雙方同意的相關條款納入正式買賣合約，而該正式買賣合約將處理在成交時支付樓價餘款的整個過程。若於本買賣的成交日期前八(8)個工作天或更早，(a)買方或賣方不再希望採用「置易付（買賣交易）」，或者(b)由於各種原因，買賣無法採用「置易付（買賣交易）」，則買方和賣方同意：(i)應使用銀行本票及／或律師行簽發支票方式支付樓價餘款；以及(ii)支付方法的變更不得成為買方或賣方取消本買賣的理由。

在本條款中，「工作天」指星期一至星期五，不包括星期六、星期日及《公眾假期條例》（《香港法例》第 149 章）所界定的公眾假期。



「置易付」



「置易付」

為配合數碼支付年代，並加強物業交易中的客戶保障，銀行業界已推出「置易付」，透過銀行間的電子轉賬，在現有的物業交易支付安排以外，為客戶提供多一種支付安排選項。「置易付」獲香港金融管理局及香港銀行公會全力支持，其適用範圍已由轉按交易擴展至涵蓋香港二手住宅物業買賣。

「置易付」為客戶帶來的好處



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」的主要資格要求

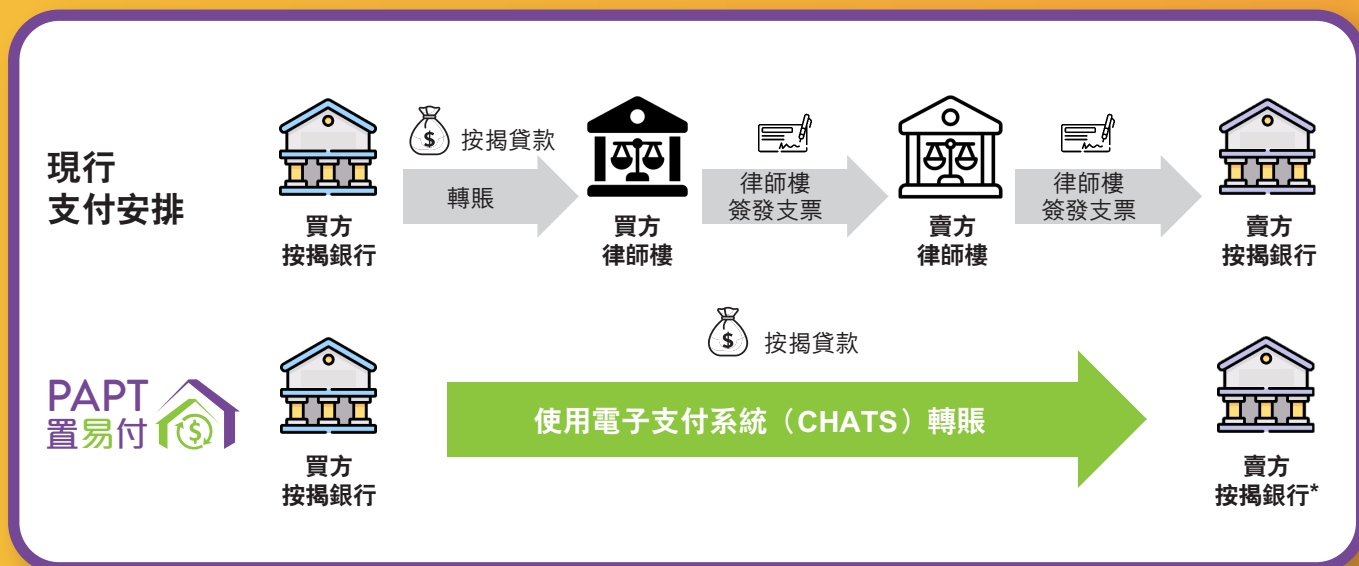
- ✓ 僅以現金對價之香港二手住宅物業買賣（包括住宅大廈內的獨立車位或住宅連車位的轉讓）；
- ✓ 買方會向提供「置易付」服務的香港銀行獲取以港元計價的按揭貸款；
- ✓ 賣方於提供「置易付」服務的香港銀行持有港元戶口；
- ✓ 物業並無多於一項按揭，也沒有轉讓限制；及
- ✓ 買方及賣方必須是個人或於香港註冊成立的法人團體。如果買方是法人團體，必須為物業控股公司。

如需進一步了解資格要求，請聯絡您的銀行或律師。

不符合「置易付」資格要求的物業買賣交易例子

- 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；及
- 有關物業受制於押記令或其他產權負擔（第一按揭除外）。

現行支付安排和「置易付」下的按揭資金流向比較



此典型場景簡化流程圖僅供參考，並不代表物業買賣交易中所有可能的按揭資金流向的實際情景。

*無論買賣雙方使用不同或相同的按揭銀行，或賣方並無現有按揭，均可使用「置易付」。

現行支付安排	「置易付」	為買方和賣方帶來的好處
經律師樓銀行戶口交收	買賣雙方銀行專用戶口 直接電子轉賬	✓ 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

您的選擇

您可向您的地產代理表達希望就您的物業買賣交易採用「置易付」，並在臨時買賣合約中加入相關的「置易付」條款。您所委任的律師及銀行將根據臨時買賣合約上的條款處理您的新按揭（作為買方）或贖回按揭/收取電子轉賬款項（作為賣方）。

查詢

若您希望進一步了解「置易付」及其好處，請聯絡您的銀行或律師了解更多詳情。



參考資訊：
<https://www.hkab.org.hk/tc/useful-information/papt>



HONG KONG MONETARY AUTHORITY
香港金融管理局