

E-NEWS

FDRC | 金融糾紛調解中心
FINANCIAL DISPUTE RESOLUTION CENTRE



香港物業交易付款新制度：「置易付」框架

由傳統支付方式走向「置易付」

香港物業的買賣模式不斷演進。現時物業交易支付安排「置易付」已可選擇性地應用於二手住宅物業的買賣，為該市場提供新付款方式。

過往物業買賣主要依靠律師之間互相交換的專業承諾，而資金通常以實體支票為主透過處理交易的律師行客戶帳戶轉移。這種做法雖然行之有年，但流程可說是勞動密集、需時較長，亦可能令物業交易承受內在的營運及結算風險，並未完全符合當今數字環境下對現代化及穩健性的期望。

因應此背景，置易付框架被引入作為傳統交易方式以外的一項可選替代方案。雖然其採用將視乎個別交易的情況及買賣雙方的意願決定，但置易付透過銀行電子資金轉賬，為客戶提供了另一種付款安排的选择。

背景及初期應用範圍

置易付最初於 2022 年 11 月推出，應用於住宅按揭再融資，旨在提升物業交易的付款效率與安全性，並減低認可機構所面對的信貸及營運風險。香港金融管理局（金

管局) 数据显示, 于 2025 年, 零售银行中超过 75% 符合资格的按揭再融资交易已采用置易付。¹

立法会讨论与持份者意见

立法会曾讨论置易付²。政府于 2021 年 4 月向立法会表示, 金管局正与银行业研究替代性付款安排, 让按揭拨款在毋须经过律师行帐户的情况下结算按揭款项, 同时保留买方、卖方、律师及按揭银行各自的角色及法律责任。期后政府于 2022 年 4 月进一步阐述了置易付的框架。政府亦指出, 置易付框架在制定期间, 曾咨询银行界及持份者, 并获得支持。³

扩展至二手住宅物业买卖

香港银行公会 (HKAB) 凭借住宅按揭再融资的应用经验, 在金管局支持下, 进一步将置易付扩展至香港住宅物业二手市场的交易买卖, 为买卖双方提供额外的付款选项。

在二手物业买卖采用置易付时, 合格交易的买方按揭贷款资金将由买方按揭机构透过「结算所自动转账系统」(CHATS), 直接支付至卖方按揭机构, 以结清尚欠按揭贷款; 如有盈余, 则予以最早同日汇入卖方指定的银行帐户。若卖方并无未清偿按揭, 则款项全数将直接汇入其银行帐户。

¹ <https://brdr.hkma.gov.hk/eng/doc-ldg/docId/getPdf/20260205-1-EN/20260205-1-EN.pdf#:~:text=PAPT%20for%20Mortgage%20Refinancing%20The%20PAPT%2C%20initially,banks%20having%20adopted%20the%20PAPT%20in%202025>

² <https://www.legco.gov.hk/yr20-21/english/counmtg/hansard/cm20210421-translate-e.pdf#nameddest=wrq19>; <https://www.info.gov.hk/gia/general/202204/06/P2022040600219.htm>

³ <https://www.hkma.gov.hk/eng/news-and-media/press-releases/2026/02/20260205-4/>

金管局指出，于 2026 年 2 月 28 日或之后签署的临时买卖合约的香港住宅物业二手买卖交易，按揭银行将提供置易付安排。如有意采用置易付的买卖双方，可要求地产中介于买卖合同中加入相关条款。

金管局认为，置易付有助减低银行业从事按揭业务时面对的信贷及操作风险。⁴

结语

置易付的推出，标志着香港物业交易付款安排迈向现代化的一个审慎步伐。作为与传统物业转让模式并行的选用框架，它透过更广泛采用银行相互间电子结算方式，提升资金转移的安全性及效率。

一如所有新框架，置易付实际应用都需要时间累积经验，并在实务中检视、厘清及解决操作与程序上的问题。尽管如此，置易付反映了数字金融及支付基础设施的更广泛发展趋势，预期将影响未来物业交易的模式。鉴于置易付对交易流程及风险分配的潜在影响，替代争议解决从业员与相关持份者，或有必要持续留意该框架的发展、运作特点，以及实施过程中的进一步优化。

发布日期：2026 年 3 月

第六期

参考资料

香港银行公会（无日期）。置易付（PAPT）。摘自：<https://www.hkab.org.hk/sc/useful-information/papt>

⁴ <https://news.rthk.hk/rthk/en/component/k2/1842830-20260205.htm>；详见：<https://www.thestandard.com.hk/market/article/323749/PAPT-to-cover-sale-and-purchase-of-residential-properties-in-secondary-market>

香港金融管理局（无日期）。物业交易支付安排（PAPT）。摘自：

https://www.hkma.gov.hk/gb_chi/smart-consumers/payment-arrangements-for-property-transactions/

香港特别行政区立法会会议过程纪录（不同日期）。立法会问答资料。摘自：香港特别行政区政府新闻公报，例如

<https://sc.isd.gov.hk/TuniS//www.info.gov.hk/gia/general/202204/06/P2022040600219.htm?fontSize=1>

香港律师会（无日期）。摘自：<https://www.hklawsoc.org.hk/zh-CN/>

注：

- i. 本通讯仅供一般参考，不构成任何建议。金融纠纷调解中心对其中所载资料不作任何陈述，亦无意作出任何陈述。对于任何依赖本通讯所载资讯的行为，金融纠纷调解中心概不承担任何责任。
- ii. 金融纠纷调解中心是一所非牟利担保有限公司。在财经事务及库务局、香港金融管理局及香港证券及期货事务监察委员会的支持下，本中心独立且公正地管理金融纠纷调解计划，协助金融机构及其客户解决金钱纠纷。