

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碼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選擇。

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) 數據顯示, 於 2025 年, 零售銀行中超過 75% 符合資格的按揭再融資交易已採用置易付。¹

立法會討論與持份者意見

立法會曾討論置易付²。政府於 2021 年 4 月向立法會表示, 金管局正與銀行業研究替代性付款安排, 讓按揭撥款在毋須經過律師行帳戶的情況下結算按揭款項, 同時保留買方、賣方、律師及按揭銀行各自的角色及法律責任。期後政府於 2022 年 4 月進一步闡述了置易付的框架。政府亦指出, 置易付框架在制定期間, 曾諮詢銀行界及持份者, 並獲得支持。³

擴展至二手住宅物業買賣

香港銀行公會 (HKAB) 憑藉住宅按揭再融資的應用經驗, 在金管局支持下, 進一步將置易付擴展至香港住宅物業二手市場的交易買賣, 為買賣雙方提供額外的付款選項。

在二手物業買賣採用置易付時, 合資格交易的買方按揭貸款資金將由買方按揭機構透過「結算所自動轉帳系統」(CHATS), 直接支付至賣方按揭機構, 以結清尚欠按揭貸款; 如有盈餘, 則予於最早同日匯入賣方指定的銀行帳戶。若賣方並無未清償按揭, 則款項全數將直接匯入其銀行帳戶。

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，於 2026 年 2 月 28 日或之後簽署的臨時買賣合約的香港住宅物業二手買賣交易，按揭銀行將提供置易付安排。如有意採用置易付的買賣雙方，可要求地產代理於買賣合約中加入相關條款。

金管局認為，置易付有助減低銀行業從事按揭業務時面對的信貸及操作風險。⁴

結語

置易付的推出，標誌著香港物業交易付款安排邁向現代化的一個審慎步伐。作為與傳統物業轉讓模式並行的選用框架，它透過更廣泛採用銀行相互間電子結算方式，提升資金轉移的安全性與效率。

一如所有新框架，置易付實際應用都需要時間累積經驗，並在實務中檢視、釐清及解決操作與程序上的問題。儘管如此，置易付反映了數碼金融及支付基礎設施的更廣泛發展趨勢，預期將影響未來物業交易的模式。鑑於置易付對交易流程及風險分配的潛在影響，替代爭議解決從業員與相關持份者，或有必要持續留意該框架的發展、運作特點，以及實施過程中的進一步優化。

發佈日期：2026 年 3 月

第六期

參考資料

香港銀行公會（無日期）。置易付（PAPT）。摘自：<https://www.hkab.org.hk/tc/useful-information/papt>

⁴ <https://news.rthk.hk/rthk/en/component/k2/1842830-20260205.htm> ; 詳見：<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（無日期）。物業交易支付安排（PAPT）。摘自：

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

香港特別行政區立法會會議過程紀錄（不同日期）。立法會問答資料。摘自：香港特別行政區政府新聞公報，例如

<https://www.info.gov.hk/gia/general/202204/06/P2022040600219.htm>

香港律師會（無日期）。摘自：<https://www.hklawsoc.org.hk/zh-HK/>

註：

- i. 本通訊僅供一般參考，不構成任何建議。金融糾紛調解中心對其中所載資料不作任何陳述，亦無意作出任何陳述。對於任何依賴本通訊所載資訊的行為，金融糾紛調解中心概不承擔任何責任。
- ii. 金融糾紛調解中心是一所非牟利擔保有限公司。在財經事務及庫務局、香港金融管理局及香港證券及期貨事務監察委員會的支持下，本中心獨立且公正地管理金融糾紛調解計劃，協助金融機構及其客戶解決金錢糾紛。