

(翻譯本)

本局檔號： B1/15C
B9/67C

致： 所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

物業交易支付安排

謹通知貴機構留意有關香港住宅物業交易按揭貸款款項支付安排的檢討及建議方案的最新進展，並鼓勵貴機構就物業交易支付安排建議方案的操作可行性向業界公會提出意見，及檢視貴機構本身所需資源，以為物業交易支付安排作準備並在安排敲定及推出後實施。

背景

為盡量減少一旦受託處理物業交易的律師行被暫停營業令有關交易完成受阻而可能對銀行住宅按揭客戶造成重大影響，香港銀行公會、存款公司公會及香港持牌放債人公會(統稱「業界公會」)致力探討其他方法，以進行住宅物業轉讓交易所涉及的大額支付，從而取代現行透過處理交易的律師行的客戶帳戶進行支付的做法。

香港金融管理局(「金管局」)支持此舉，以能更有效地保障進行物業交易的銀行客戶，並減低認可機構按揭業務的信用及業務操作風險。

業界公會經諮詢金管局後制定物業交易支付安排建議方案，並於制定過程中徵詢持分者的意見，包括香港律師會(「律師會」)、消費者委員會及地產代理監管局，而這方面的工作仍在進行。

物業交易支付安排建議方案

總括而言，根據物業交易支付安排建議方案，住宅物業按揭貸款款項將透過結算所自動轉帳系統(簡稱「CHATS」)由買方的按揭機構直接支付予賣方的按揭機構(假設賣方未清繳按揭貸款)。此舉可讓賣方按揭貸款的未償還部份得以清繳，而剩餘部份(即超出該按揭貸款未償還餘額的部份)隨之會同樣透過 CHATS，由賣方的按揭機構支付至賣方指定的銀行戶口。

如果賣方已清繳按揭貸款，買方的按揭貸款款項便會透過 CHATS 直接支付予賣方的銀行戶口。利用上述電子方式由銀行直接支付款項予銀行，好處是穩妥、確定及便捷，同時可減少甚至避免有關各方承受一旦處理物業轉讓交易的律師行出現無法預見的營運受阻而令大額支付遭到延誤的風險。至於買方需支付的物業交易餘額，則由買方安排的本票支付。

在買方無需申請按揭貸款的情境下，建議買方利用本票向賣方支付所需款項；如果賣方未清繳按揭貸款，買方亦可以相同方式向賣方的按揭機構支付相關款項。在可行的情況下盡量使用本票，以取代律師行支票，同樣可減低如所聘用處理有關交易的律師行被介入暫停營運因而對轉讓交易支付造成的風險。

在實施初期，物業交易支付安排建議方案只適用於二手市場的住宅物業交易及轉按，並且只有持牌銀行會就按揭貸款交易採用物業交易支付安排建議方案。因應實施過程取得的經驗，業界公會其後或會擴大物業交易支付安排建議方案於交易類別及參與機構上所涵蓋的範圍。

準備工作

香港銀行公會及存款公司公會今日已就物業交易支付安排建議方案致函其成員，以徵詢成員機構對建議方案的操作可行性的意見，並讓成員機構盡早為實施建議方案作準備。業界公會將繼續與律師會討論物業交易支付安排建議方案，以確保有關方案能夠在整個物業轉讓交易過程中有效運作，並可能會因應律師會、成員機構及其他相關持份者的意見進一步完善物業交易支付安排建議方案。與此同時，有關實施物業交易支付安排建議方案所需的文件範本(諮詢中已概述部份內容)仍在擬備中。此外，香港銀行公會及存款公司公會正準備以物業交易支付安排建議方案進行一系列試點交易，以測試操作流程，及有否可作改善之處。

待業界公會與金管局進一步商議後，預計首階段的物業交易支付安排會在定出最終方案後 3 至 6 個月內開始實施。因此，認可機構(尤其上文所述在首階段會採用物業交易支付安排建議方案的持牌銀行)應細閱業界公會發放的物業交易支付安排建議方案及提出意見，並評估及計劃為實施建議方案可能涉及的資源，包括所需的系統及流程開發，以及日後人手部署。為使物業交易支付安排建議方案能夠順利推行，認可機構需進行系統及流程的全面測試，並制定適當的員工培訓及向客戶傳達有關資訊的計劃。

如對本通告有任何疑問，請聯絡沈建宇先生(2878 1594)或鄭雁茜女士(2597 0848)。有關物業交易支付安排的查詢，請聯絡業界公會。

副總裁
阮國恒

2021年12月29日

副本送：香港銀行公會(收件人：秘書蔡兆昌先生)
存款公司公會(收件人：秘書龍沛蒼先生)
財經事務及庫務局局長(收件：首席助理秘書長(財經事務) 吳家
進先生)
香港律師會(收件人：秘書長朱潔冰女士)
消費者委員會(收件人：總幹事黃鳳嫻女士)
地產代理監管局(收件人：行政總裁韓婉萍女士)