

樓宇買賣款擬不經律師行

業界：須有明確指引

樓宇買賣找律師處理正常不過，但近年律師卻頻頻出事引起坊間熱議。律政司近期表示，正與金管局探討未來不經律師行戶口支付物業按揭貸款金額的安排。儘管還未有具體方案落實，但也惹來市場質疑，究竟該舉措是否可行？

香港商報記者 邱媛媛

財經放大鏡

去年年底，本港知名律師行黃馮律師行因涉挪用客戶款項，被香港律師會接管，多名客戶的買樓資金被即時凍結，涉逾150名客戶的逾3億元「買樓」血汗錢，另一間王潘律師行早前也捲入了「套丁」風波。這類個案不僅零星幾宗，根據律師會提供的資料，律師會2011至2020年的10年間共有23宗介入，涉及被凍結的客戶款項總額約5.38億元。就2011至2019年期間的21宗介入，律師會一共收到979宗申索，而根據紀錄，過去10年由介入到法庭就有關款項的處置和分配安排作出命令，平均需時2年7個月。作為本港樓宇買賣中最高專業且關鍵的一環，律師行因這樣頻頻出事令當局力圖改革，也就是探討未來不經律師行戶口支付物業按揭貸款，以減低對客戶的影響。

部分物業交易使用銀行本票

香港買樓不像內地，一紙合約就可以搞定，鮮少涉及律師行處理。香港物業買賣除了涉及地產代理之外，更多的一些重要工序均須交由律師行處理，包括樓契、轉讓契等，如買家同時申請按揭，律師亦會代為處理銀行的按揭文件。同時，律師還須將合約送交土地註冊處註冊、為物業進行查冊，以審查業權，並代付印花稅等。這一套流程下來，律師行在物業買賣中所擔任的位置孰輕孰重由此可見。

這套制度由來已久，當局想改革也非一朝一夕能成。金管局回覆本報記者查詢時指，正緊密地與銀行業界及有關持份者(包括香港律師會)就物業交易的替代付款機制作出研究，考慮容許銀行在不影響物業買賣各方(包括買家、賣家、雙方律師及雙方按揭銀行)的基本角色和法律責任的前提下，不經律師行戶口支付物業按揭貸款金額及其他相關的大額款項。事實上，現時亦有一些物業交易在特別情況下會使用銀行本票，而非律師行戶口支付物業按揭貸款和其他相關款項。

至於具體實施方案，金管局稱，會與銀行業界考慮

業界	看法
中銀香港	由於發放貸款屬於放款流程，不會影響銀行的貸款審批工作
立法會保安事務委員會委員、律師謝偉俊	買賣物業的過程仍需要律師幫助應對，相信對整體業務來說影響不大
經絡按揭轉介客戶服務部首席副總裁曹德明	當局的嘗試是好事，但須有詳細指引給銀行與律師行

所得的意見，修訂方案和敲定具體的操作流程及細節。

銀行多一步工序變相成本增加

那麼，究竟該建議的可行性幾何？立法會保安事務委員會委員、身兼律師的謝偉俊接受本報記者訪問時稱，同意該做法，並認為此舉對於保障客戶資金更加穩當，之前的黃馮律師行因接管太多客戶資金，若一有變故，可能對客戶的財產保障不足，儘管該事件極為罕見，但一旦出事影響頗大。

中銀香港(2388)回覆本報記者查詢指，會密切留意市場發展，不時與樓宇買賣交易的持份者積極研究不同的可行方案，按客戶需求及個別情況，提供合適的放款安排，並強調由於發放貸款屬於放款流程，不會影響銀行的貸款審批工作。

經絡轉介客戶服務部首席副總裁曹德明接受本報記者訪問時亦表示，該舉措是好事，但當局須提供詳細指引給銀行與律師行，緣於銀行在物業按揭買賣的最後步驟才出現，就是支付尾數，若這些行為直接在銀行與銀行間完成，風險會較小，對於客戶來說是好事。

「銀行這邊要多一步工序去分流，變相成本也會增加。」曹德明如是說。他解釋，儘管現在很多都用科技去完成，但並不能用標準化去處理不同的案件，因此在實行初期或有成本影響。至於是否對本港律師行業造成衝擊？謝偉俊認為，坊間可能會認為律師的公信力降低，但畢竟買賣物業的過程仍然需要律師幫助應對，因而對律師的整體業務來說影響可能有限。他亦稱與律師業界探討過，大多數對此措施持正面看法。

買樓如何避免中伏？

【香港商報訊】律師行被接管，客戶資金被凍結，儘管類似事件不多，但卻可以一擊致命。對於客戶而言，金管局與業界探討不經律師行戶口完成物業按揭貸款是好事，但在尚未落實之際，市民買賣物業時如何避免中伏？

選用銀行指定律師行

當然，買賣物業需要找律師行，這是避無可避，也是最能保障自身權益的一環。坊間律師行眾多，如何揀選？首先，撇除一手市場的情況，因為處理一手物業的律師行多數由發展商指派。在二手市場，則最好找在銀行的「On list」（指定名單）中的律師行，因為銀行只接受一些評級良好的律師行加入該名單。如果你採用的律師行，並不在銀行的指定名單中，買家可能需要委託兩名律師，分別處理「樓契」及「按揭契」，變相則會衍生兩筆律師費，一概也要由買方支付。

其次，須注意律師費用是否有隱藏收費。一般來說，律師提供「全包」費用，包括律師本身收費、按揭契及查冊費等因物業買賣而衍生的文件雜費，一般律師費開支大約由3000元到萬元不等，費用並不包由律師代付的印花稅。若買家遇上不良律師行，一些隱藏式條款，包括高昂的文件影印費、車馬費等或會需要報銷。另外，如以公司名義購買物業、購買連租約物業、轉按等，因涉及更多文件，有機會要支付額外費用。所以，必須在委託之前看清楚及問清楚合約條款。

應對人口變化三策

投視

距離2050年尚有30年，筆者預期國家屆時早已成為全球最大的經濟體。為維持發展優勢，適時釋放新內需及新產能，為重要的發展策略。人口基數是內需的基礎，國家統計局早前公布了第七次全國人口普查結果，特別受到關注，觸發國家對人口政策的重新思考。為應對挑戰，除了三孩政策，教育水平的提升，以及勞動力的重新有效分配，三管齊下，將帶領國家經濟發展至更高的層次。

延遲退休年齡穩住勞動力

隨著勞動力成本上升，必須更有效運用勞動力。內地經濟三個主構成部分存在明顯生產率差異，其實可從重新分配勞動力，釋放潛能。提高生產率的重要方式就是教育，當人力資本累積時，生產率將明顯提升。參考環球數據，人力資本與教育年期成正比。參考人口普查數據，內地人口受教育程度不斷提升。在未來30年，整體人口教育程度將持續提升。若人力資本隨著受教育年限的增加而同步增長，普通勞動者的生產率將持續大幅上揚。

對比其他經濟體，2020年中國經濟在勞動人口基數比例中佔了優勢，勞動年齡人口比例位列G20第三，居沙特阿拉伯和韓國之後，但到2050年，中國的排名或將明顯下降。究竟該如何應對？其中策略之一延遲退休年齡。目前中國的退休年齡是女性55歲、男性60歲。環顧世界，這是一個非常早的退休年齡。隨著人口老化，養老系統壓力巨大，各國都想盡辦法延長就業年限，內地亦難避免。

總人口數量增長放緩及人口老化問題成為投資界關注的焦點，當然，中國並不是唯一的面臨人口挑戰的國家，但預計未來30年中國面對的轉型挑戰最為巨大。作為應對，中央已確定或放寬三孩政策，不過，因生活成本高昂，生育孩子確實存在挑戰。若延長退休年齡，政策同樣存在眾多考量。故此，從另一角度出發，提升勞動力受教育水平，以及有效重新分配勞動力，可作為應對人口變化的輔助政策。

資深金融及投資銀行家 溫天鈞



未來30年內地整體人口教育程度將持續提升。

「鯨落」深港澳海洋保護聯盟世界海洋日系列活動成功舉辦

深港青年聯動 宣誓保護大鵬灣

6月8日是第十三個「世界海洋日」和第十四個「全國海洋宣傳日」，今年中國宣傳主題為「保護海洋生物多樣性，人與自然和諧共生」。當天，由深圳市大鵬新區綜合辦公室指導，香港商報、潛愛大鵬、佳兆業國際樂園主辦的「鯨落」深港澳海洋保護聯盟世界海洋日活動在大鵬半島美麗海灘舉行，而在此前的5月26日，香港站活動已經成功舉辦。此次活動首次以深港聯動的方式，積極為深港兩地青年搭建交流平台，匯聚合力，為共同保護大鵬灣、建設美麗中國貢獻智慧和力量。

羅國淮 朱開芝 楊建超

香港學子宣誓保護大鵬灣

5月26日，「鯨落」深港澳海洋保護聯盟世界海洋日香港站活動，在香港新界鄉議局大埔區中學舉行。香港環境保護協會主席樊熙泰，香港公開大學原科技學院院長、「伍振環環境科學與生態保育」教授、上海海洋大學生態與環境學院特聘教授兼博士導師、香港大學地理系名譽教授何建宗等重要嘉賓出席活動。

當天，樊熙泰表示，大鵬灣部分海域屬香港大埔區範圍，因此選擇在香港大埔中學舉行大鵬灣海洋環保課堂，可讓學生有一個更切實的體驗感覺，有利於學生參與大鵬灣海洋環保工作。

「大鵬灣是粵港澳大灣區「唯一」最主要高生態海灣，今年大鵬新區政府率先作出行動，指導香港環境保護協會與深圳及澳門各環保團體及專家聯合組成「鯨落」深港澳海洋保護聯盟，主要目的是加強深圳、香港、澳門在海域保育合作，聯合對鯨類

及豚類生物恆常以及突發情況進行聯合保育和拯救行動，推動深港澳環保組織、專家、義工及學生共同進行地區與國際合作的保育項目，具有積極而深遠的意義。」樊熙泰說。

在當天的活動中，何建宗教授向學生進行了大鵬灣生態保護與海洋保育的保費分享。何教授介紹，大鵬灣所屬之大埔區還包括有香港人熟悉的東平洲古澳島嶼與海域，當中包括多項對有特殊保育價值的地質、海洋生物、鳥類、植物、藻類、海洋污染與海洋氣候的精彩介紹。何教授還向學生列出了保護大鵬灣優先次序的建議，包括保護棲息地，保育幼苗及繁殖能力，防止污染，打擊非法販賣，科學研究，公眾參與，社區教育及國際合作等，希望學生共同守護環境。

活動最後，出席活動的學生為保護大鵬灣及海洋保護進行了莊嚴的宣誓。學生們均表示，將共同用實際行動帶動更多人一起參與關愛海洋、保護海洋、守護海洋，為守護美麗深圳、香港、澳門藍色海岸線，建設美麗中國貢獻自己的力量。



「鯨落」深港澳海洋保護聯盟世界海洋日大鵬活動現場

為建設美麗中國提供大鵬經驗

在6月8日大鵬活動現場，雖然受疫情影響活動流程比較簡短，但內容卻很豐富。大鵬新區綜合辦公室副主任羅元元，深圳大學客座教授、潛愛大鵬專家委員會委員王炳，潛愛大鵬理事長沈曉鳴，佳兆業國際樂園總裁助理楊華，SenseTeam 感觀體創始人黑一梓等出席活動。

記者注意到，活動一開始便向現場嘉賓和志願者們分享了香港站活動的視頻，視頻中專家們的遠見卓識以及學生們莊嚴的宣誓，瞬間點燃了現場氣氛。大家都覺得，保護海洋是一件非常緊迫而又有意義的事情。

活動現場，潛愛大鵬有關負責人向大家介紹了大鵬半島珊瑚調查一年來所取得的階段成果。據悉，為了更好地了解大鵬半島珊瑚現狀，潛愛大鵬在大鵬新區政府的支持指導下，於2020年6月8日開啓「大鵬半島珊瑚調查」，計劃用三年時間進行一次珊瑚的「人口普查」，為守護海底花園提供更多數據支持。歷經一年，潛愛在各界支持下發展出成型的定性調查系統，綜合衛星定位、無人機摸排與固定潛水隊伍拍攝，收集大量水下影像資料，並匯總上傳發布「大鵬半島珊瑚調查圖庫熱力圖」，定性反應大鵬半島珊瑚分布。特別是在調查過程中，志願者們發現大鵬半島

柚柑灣水域珊瑚分布集中、珊瑚直徑較大，且該地點在以往調查中並未被重點記錄。

同時，活動發布了《深圳海洋生物圖集》。這本圖集是王炳老師多年來在深圳東部所拍攝的珊瑚、珊瑚礁無脊椎動物以及珊瑚礁魚類圖鑑集錦，是珍貴的海底科普生態資料，為海洋愛好者更好地認識海洋提供了參考。活動現場上，潛愛大鵬還發布了今後的相關行動計劃，包括建立海洋生物視頻媒體庫等，目的是讓更多的人認識海洋，認識海洋生物多樣性，認識到保護海洋工作的重要性，從而吸引更多投入到保護海洋的行列中。

據了解，「鯨落」深港澳海洋保護聯盟於今年初成立，是由深圳市大鵬新區綜合辦公室指導、由深港澳民間環保協會共同發起設立的公益性社會環保組織，旨在推動深港澳三地攜手共同保護海洋。

大鵬新區綜合辦公室有關負責人表示，大鵬新區即將啓動高質量發展「黃金十年」新征程，這既是經濟發展的「黃金十年」、生態文明建設的「黃金十年」，也是保護海洋、經略海洋向海圖強的「黃金十年」。接下來，大鵬新區將充分利用「鯨落」深港澳海洋保護聯盟平台，進一步推動大鵬社會環保組織、青年學生等與香港、澳門開展更多的交流與合作，匯聚強大合力，為大鵬新區建設全球海洋中心城市集中承載區增添新動能，為建設美麗中國提供鮮活基層實踐經驗。



「鯨落」深港澳海洋保護聯盟世界海洋日香港站活動現場

