

# 財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2005 年 1 月 19 日

總目 46－公務員一般開支  
分目 009 可收回的薪金及津貼  
(土地註冊處營運基金)

請各委員向財務委員會建議－

(a) 由 2005 年 4 月 5 日起，在土地註冊處開設下述  
常額職位－

1 個副首席律師職位  
(首長級(律政人員)薪級第 2 點)(110,000 元至 116,800 元)

(b) 由 2005 年 4 月 5 日起，在土地註冊處開設下述  
編外職位，為期 30 個月－

1 個高級首席行政主任職位  
(首長級薪級第 2 點)(110,000 元至 116,800 元)

1 個助理首席律師職位  
(首長級(律政人員)薪級第 1 點)(92,650 元至 98,300 元)

1 個首席土地註冊主任職位  
(首長級薪級第 1 點)(92,650 元至 98,300 元)

1 個總系統經理職位  
(首長級薪級第 1 點)(92,650 元至 98,300 元)

## 問題

土地註冊處處長需要由首長級人員提供專責支援，以便為在本港實施《土地業權條例》和新的土地業權註冊制度作好準備，以及應付在上述條例生效後實施新制度涉及的所有法律和立法工作。

## 建議

2. 土地註冊處處長建議由 2005 年 4 月 5 日起開設下述職位：1 個副首席律師首長級常額職位(首長級(律政人員)薪級第 2 點)及 4 個開設期為 30 個月的首長級編外職位，包括 1 個高級首席行政主任職位(首長級薪級第 2 點)、1 個助理首席律師職位(首長級(律政人員)薪級第 1 點)、1 個首席土地註冊主任職位(首長級薪級第 1 點)及 1 個總系統經理職位(首長級薪級第 1 點)。

## 理由

### *《土地業權條例》及新的土地業權註冊制度*

3. 立法會在 2004 年 7 月 7 日通過《土地業權條例草案》。《土地業權條例》的目的，是引進新的土地業權註冊制度，以取代現行的契約註冊制度。在《土地業權條例》生效後，新土地會轉至土地業權註冊制度，而兩個土地註冊制度會在條例生效後的 12 年內並行實施。在 12 年滿時，仍然保留在契約註冊制度的現有本地物業均會由契約登記冊轉至業權註冊紀錄。

## 益處

4. 引進土地業權註冊制度是香港土地法律上的重大發展，對公眾、法律執業者和與物業有關的行業也有影響。土地業權註冊制度可更有效保障物業權益，並可精簡物業轉易程序。在新制度下，業權註冊紀錄是註冊土地業權不可推翻的證據。日後要確定業權時，不再需要如現時般翻查過往的業權契約。推行新制度後，本港的物業規管法例便與大部分相類海外司法管轄區所採用的標準更趨一致。土地業權註冊制度的主要特點載於附件 1。

### 準備工作

5. 立法會通過該條例時得悉，政府必須進行大量準備工作和進一步研究各項問題，才可讓法例生效。政府曾承諾在設定條例生效日期前，向立法會匯報上述事宜。當局預計，有關的準備工作可能至少需時兩年才告完成。

6. 在制定《土地業權條例》之前，當局曾在委員會審議階段就該條例草案作出大量修訂。土地註冊處處長須解決法案委員會所指出各項尚未能解決的問題，檢討《土地業權條例》，以及把有關的修訂提交立法會審議。他還須在《土地業權條例》生效前擬備和制定所有相關的規例和規則。土地註冊處並須重新檢視或進行該處以往就 2002 年刊憲的《土地業權條例草案》所作的大部分準備工作，包括大部分的規例草擬工作，以及再次評估新條例所訂彌償計劃的運作細節。此外，土地註冊處亦須重新策劃內部的組織架構、人員培訓和工作系統。因應新的轉換機制，現行的《土地註冊條例》和機制須作出重大修訂，並須改革現有制度。在《土地業權條例》生效時，當局必須落實上述的修訂和改革。

7. 政府應法案委員會和香港律師會的要求，承諾在《土地業權條例》制定後檢討該條例的幾項條文，確保已達成共識的原則和常規，已在經修訂的條例中完全反映出來，而該條例亦具備有效實施所需的各項特點。

8. 為順利實施土地業權註冊制度，土地註冊處處長須為法律執業者及處理物業交易的從業員制定全面的專業培訓計劃，確保他們了解新制度的運作及如何協助其委託人。處長須安排有關土地業權註冊制度的廣泛宣傳工作，亦須為本地市民和擁有本港物業或土地的海外人士提供公眾教育計劃，確保他們知悉這項重要的改革，並能採取適當行動保障任何未經註冊的土地權益。在土地註冊處方面，處長必須檢討現行的行政制度及營運系統、現有的設施和服務、建立所需的資訊科技系統以支援土地業權註冊制度，並制定新的營運程序和工作流程。在進行準備工作的過程中，他需要統籌政府部門的工作和相關人士的意見，並與相關人士達成共識，確保有效地實施《土地業權條例》。所需的準備工作詳情載於附件 2。

### 準備工作的人手需求

9. 為制定有效的法律架構、管理制度和資訊科技系統，以便按合理時間表實施土地業權註冊制度，土地註冊處處長需要 5 名職級恰當的首長級人員，組成一支專業和管理專責小組，向他提供支援。擬開設的各個首長級職位的理據詳載於下文。

### 常額職位

#### 副首席律師(首長級(律政人員)薪級第 2 點)

10. 部門需要 1 名副首席律師常額職位(首長級(律政人員)薪級第 2 點)的人員，向土地註冊處處長提供所需的法律支援，以督導所有目前及未來的法律工作。副首席律師掌管土地註冊處法律事務科，負責監督內部法律小組向部門提供法律服務的工作。他會籌劃和負責須在《土地業權條例》生效前進行的所有法律和立法工作，包括檢討《土地業權條例》、解決現有備受關注的問題及這項檢討可能導致的問題、建議所需的法例修訂，以及解決法案委員會所指出各項尚未解決的法律問題。他會監督規例籌備委員會的工作，該委員會負責檢討、制定和草擬規例，以及協助土地註冊處處長在《土地業權條例》生效前制定所有必需的規例和規則。此外，副首席律師須負責擬備專業指引守則及向法律執業者和處理物業交易的從業員提供培訓。副首席律師在執行這些職責時，須與部門其他高級管理人員緊密合作，確保有關的法律條文與實務規定一致。這項工作須由具備卓越領導才能、法律專業知識和能夠作出有效管理決定而且職級恰當的首長級人員擔任。

11. 在土地業權註冊制度準備工作完成並實施有關制度後，副首席律師會繼續督導土地註冊處的非首長級律政人員，並在往後 12 年及以後督導進一步的立法和法律政策工作。在這段期間，土地業權註冊制度須予以檢討和改善，確保在期限屆滿時所有在香港的物業都可妥善而順利地轉至業權註冊紀錄。在實施新制度的初期，土地註冊處特別需要高職級人員提供法律支援，因為預期須解決的問題範圍甚廣，必須由經驗豐富的律政人員提供意見和指引。副首席律師的職責說明載於附件 3。

## 編外職位

### *助理首席律師(首長級(律政人員)薪級第 1 點)*

12. 《土地業權條例》生效前必須處理的法律工作非常繁重和複雜，有關管理和提供指示方面的工作若只由 1 名首長級律政人員負責，實無法妥為執行。為確保所有必需的法律工作都能在指定的緊迫期間內有效進行，土地註冊處處長認為有需要開設 1 個助理首席律師(首長級(律政人員)薪級第 1 點)的編外職位，開設期為 30 個月。助理首席律師會協助副首席律師督導其轄下非首長級律政人員為部門提供日常法律諮詢服務的工作，以及督導法律研究及其他法律工作。他亦會協助在《土地業權條例》制定後進行檢討的工作及草擬所有必需的法例，包括修訂條例草案、土地業權規例、彌償基金規例、費用及徵費規例及安排制定法庭規則。他亦負責制定和擬備詳盡的業權註冊實務指引和說明，以及為律師、地產代理和銀行從業員安排專業培訓。此外，他會擔任規例籌備委員會主席、出任《土地業權條例》檢討委員會成員並統籌該委員會的工作，以及出席其他相關委員會和專責小組。助理首席律師的職責說明載於附件 4。

附件4

### *高級首席行政主任(首長級薪級第 2 點)*

13. 土地註冊處處長需要 1 名高級首席行政主任編外職位(首長級薪級第 2 點)的人員協助他處理所需的行政、營運、公眾教育及系統準備工作。高級首席行政主任會掌管業權註冊發展科，並協助處長就實施土地業權註冊制度，制定和執行有關策略和計劃。高級首席行政主任負責全面統籌所有與《土地業權條例》有關的非法律事宜，包括統籌部門營運程序的檢討和準備推行土地業權註冊制度的實際部署工作。他也會為公眾、擁有本地物業或土地的海外人士、客戶和相關人士，制定和推行全面的宣傳與教育計劃，加深他們對土地業權註冊制度的了解。此外，高級首席行政主任會監督部門新設的資訊科技系統，即綜合註冊資訊系統的改善工程，以支援經修訂的契約註冊制度。他又會督導綜合註冊資訊系統的進一步發展工作，以支援新的土地業權註冊制度，確保系統可適時投入服務。

14. 上述職責既廣泛又繁重，必須由一名有卓越才能和富管理、行政和組織工作經驗、薪級屬首長級薪級第 2 點的適當人員處理。有關職責也必須由具備良好溝通技巧和敏銳政治觸覺的人員執行，以應付各類利益不同的相關人士，並有效處理公眾關注的問題。高級首席行政主任的職責說明載於附件 5。

附件5

#### **首席土地註冊主任(首長級薪級第 1 點)**

15. 土地註冊處需要 1 名首席土地註冊主任(首長級薪級第 1 點)協助高級首席行政主任界定《土地業權條例》的各項營運規定、檢討現行運作模式，以及制定新的註冊流程及工作程序，以便有效地支援土地業權註冊制度。他會檢討現時的公眾查冊設施及部門的其他服務和建議適當的改革措施，確保這些設施及服務可以有效地支援兩個註冊制度並行實施。首席土地註冊主任會擬備相關的營運手冊和參考資料、為客戶和員工安排宣傳及培訓計劃，以及協助客戶和員工按新的營運模式運作。他會因應部門營運需要，向內部法律小組人員就有關的法律工作提供意見，又會向內部資訊科技人員就改善綜合註冊資訊系統提供意見。

16. 由於涉及土地業權註冊制度準備工作的職責繁重而且範圍廣泛，因此，高級首席行政主任需要內部 1 名具備豐富土地註冊工作經驗的首長級土地註冊主任提供支援，協助籌劃和引進必需的改革。首席土地註冊主任的職責說明載於附件 6。

附件6

#### **總系統經理(首長級薪級第 1 點)**

17. 土地註冊處需要 1 名總系統經理(首長級薪級第 1 點)掌管資訊科技管理部。總系統經理負責管理和督導內部所有資訊科技合約人員的工作、監督提供資訊科技服務的事宜，並就資訊科技的應用提供意見，以確保所有現行的資訊科技系統運作暢順。總系統經理亦會監督土地註冊處的大型資訊科技基本設施項目，即綜合註冊資訊系統第 I 期的改善工程，以支援經修訂的契約註冊制度。這個系統是根據《土地註冊條例》現行條文發展。此外，總系統經理還須界定可以支援業權註冊的新系統所需的功能，以及發展綜合註冊資訊系統第 II 期，以支援兩個註冊制度並行實施。他會擔任土地註冊處處長的資訊科技顧問，制定及實施資訊科技政策和策略、監督現行資訊科技系統的運作，

以及該等系統如何配合綜合註冊資訊系統及其他政府電子服務的事宜。

18. 目前，土地註冊處編制並沒有屬於公務員的資訊科技人員。現行與資訊科技有關的職務和職責由 5 名資訊科技人員執行，他們是按非公務員合約條款僱用或透過與資訊科技服務供應商所訂合約而聘用的。據土地註冊處在發展綜合註冊資訊系統第 I 期所汲取的經驗，實有迫切需要加強現時的資訊科技支援和由具備卓越領導才能的人員執行有關工作，以確保系統適時投入服務。總系統經理的職責說明載於附件 7。

附件7

19. 在準備工作已經完成及業權註冊生效後，我們預期不再需要上文所述的 4 個首長級編外職位。根據《土地業權條例》成立的彌償基金的額外管理職務，會由土地註冊處現有的財務科處理。其他實施工作，包括制定業權註冊紀錄及在《土地業權條例》訂明的期限屆滿時把所有在契約登記冊的物業轉至業權註冊紀錄的工作，預計可在進行適當培訓和架構重組後，由現有人手處理。

## 組織架構上的變動

20. 為確保能快捷有效地處理有關的準備工作，土地註冊處處長已重組土地註冊處的架構，並運用獲轉授的權力在 2004 年 10 月 5 日開設了 5 個首長級編外職位(即 1 個副首席律師、1 個高級首席行政主任、1 個助理首席律師、1 個首席土地註冊主任和 1 個總系統經理職位)，開設期為 6 個月。土地註冊處成立了新的業權註冊發展科，下設土地業權註冊行政分部、執行分部和資訊科技管理分部，專責發展業權註冊、支援資訊科技系統和進行實施新的土地業權註冊制度所需的準備工作。法律事務部亦已改稱法律事務科，以配合已擴充的法律人員編制。土地註冊處現行及建議組織圖載於附件 8。

附件8

## 曾考慮的其他方法

21. 我們已審慎研究土地註冊處的人手情況，認為有充分理據為該處提供額外人手，以協助進行業權註冊的準備工作。除此以外，我們認為沒有其他可行方案，原因如下－

- (a) 土地註冊處現有的管理人員和員工，須致力處理《2002 年土地註冊(修訂)條例》制定後所產生的其他重大改革工作。上述修訂條例引進了中央註冊制度，由新的資訊科技基本設施提供支援。新制度會在 2005 年 2 月開始運作。在制度實施後的初期，部門仍須繼續發展該套系統；
- (b) 業權註冊的準備工作事關重要，涉及的範疇廣泛，而且工作量甚大，因此必須由適當級別的人員提供妥善支援。有關的工作過程也必須審慎策劃和管理，以確保新的註冊制度可以妥善及有效地實施；以及
- (c) 土地註冊處現行的首長級人員編制及管理層規模甚小，在尚未開設上文第 20 段所述的首長級編外職位之前，土地註冊處只有 3 名首長級人員，包括土地註冊處處長(首長級薪級第 4 點)、土地註冊處經理(首長級薪級第 2 點)及業務經理(首長級薪級第 1 點)。如須由他們督導業權註冊計劃而又不增加人手支援，現行服務會受影響。此外，實施業權註冊制度所須的時間，估計遠較通過法例時所預期的時間為長，並會影響準備工作的質素。

## 對財政的影響

22. 按薪級中點估計，實施開設 1 個首長級常額職位和 4 個編外職位的建議所需增加的年薪開支為 6,154,200 元，詳情如下－

	按薪級中點 估計的年薪開支 (元)	職位數目
<b>常額職位</b>		
副首席律師 (首長級(律政人員)薪級第 2 點)	1,360,800	1
<b>編外職位</b>		
高級首席行政主任 (首長級薪級第 2 點)	1,360,800	1



	按薪級中點 估計的年薪開支 (元)	職位數目
<b>編外職位</b>		
助理首席律師 (首長級(律政人員)薪級第 1 點)	1,144,200	1
首席土地註冊主任 (首長級薪級第 1 點)	1,144,200	1
總系統經理 (首長級薪級第 1 點)	1,144,200	1
<b>總計</b>	<b>6,154,200</b>	<b>5</b>

23. 實施這項建議所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和附帶福利開支)為 9,057,000 元。我們已在土地註冊處營運基金(下稱「基金」)內預留足夠款項，支付這項建議所需的開支。

## 背景資料

24. 土地註冊處處長是基金的總經理，該基金是根據《營運基金條例》成立，以自負盈虧的形式運作。土地註冊處處長直屬房屋及規劃地政局局長，負責基金的營運表現，並就有關土地註冊和土地業權註冊的政策和立法事宜提供意見。基金的使命是為市民提供穩妥及具效率的土地註冊和資訊服務、保護證明土地和物業權益的證據，以及為市民提供查閱該等資料的途徑，以便支援開放的物業市場。

25. 自當局解散註冊總署並取消註冊總署署長的職位後，土地註冊處處長在 1994 年年初接管前註冊總署署長(首長級(律政人員)薪級第 7 點)有關《土地業權條例草案》的職責。在 1994 年 2 月 25 日的財務委員會會議上，委員批准開設 1 個副首席律師編外職位(首長級(律政人員)薪級第 2 點)，直至 1995 年 3 月 31 日為止(見 EC(93-94)60 號文件)，以便出任人員接管註冊總署署長有關《土地業權條例草案》的職責。該條例草案在 1994 年 11 月 16 日首次提交立法會，法案委員會隨之成立，負責審議該草案。為協助土地註冊處處長開展有關工作，委員批准保

留該副首席律師編外職位至 1996 年 6 月 30 日(見 EC(94-95)61 號文件)。隨着法案委員會的工作終止，這個職位也在 1996 年 7 月 1 日撤銷。

26. 財務委員會在於 1999 年 6 月 11 日批准開設 1 個副首席律師編外職位，為期 4 年，直至 2003 年 6 月 20 日為止，以便土地註冊處處長為條例草案擬本定稿，該職位在開設期屆滿時撤銷。經修訂的條例草案在 2002 年 12 月提交立法會審議，並最終在 2004 年 7 月 7 日獲得通過。

27. 土地註冊主任職系屬土地註冊處的核心部門職系。財務委員會在 1999 年 5 月 7 日批准開設新的首席土地註冊主任職級和 1 個首席土地註冊主任編外職位，為期 3 年，直至 2002 年 5 月 13 日為止(見 EC(1999-2000)9 和 FCR(1999-2000)7 兩份文件)。當時，該名首席土地註冊主任負責推行土地註冊處的改革計劃，即「策略計劃」。該計劃建議推行的策略，當中包括引進中央註冊系統，並由一個綜合資訊科技系統，即分兩期實施的綜合註冊資訊系統作出支援。綜合註冊資訊系統第 I 期已經開發，用以支援在 2005 年 2 月實施的中央註冊系統；綜合註冊資訊系統第 II 期會在日後開發，以支援業權註冊工作。該首席土地註冊主任職位在 2002 年 5 月 13 日撤銷後，其原有的職務便交由 1 名總土地註冊主任(總薪級第 45 至 49 點)接辦。

## 編制上的變動

28. 過去兩年，土地註冊處在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2004 年 12 月 1 日)	2004 年 4 月 1 日 的情況	2003 年 4 月 1 日 的情況	2002 年 4 月 1 日 的情況
A	3*#	3	3+(1)	3+(2)
B	51	51	51	50
C	449	448	471	498
總計	<b>503</b>	<b>502</b>	<b>525+(1)</b>	<b>551+(2)</b>

註：

- A — 相等於首長級或相同薪級的職級
- B — 頂薪點在總薪級第 33 點以上或相同薪點的非首長級職級
- C — 頂薪點在總薪級第 33 點或以下或相同薪點的非首長級職級
- ( ) — 首長級編外職位數目。
- \* — 不包括根據獲轉授的權力開設、為期 6 個月的 5 個首長級編外職位數目
- # — 截至 2004 年 12 月 1 日，土地註冊處並無懸空的首長級職位。

## 諮詢立法會事務委員會

29. 我們已在 2004 年 12 月 21 日就這項建議徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見。委員支持這項建議。

30. 我們知悉，委員關注到開設擬設職位會否增加政府首長級職位總數目。政府一向致力在可行的情況下，削減常額人員的數目。自 2002 年 1 月 1 日起，政府已批准淨額刪除 70 個首長級常額職位。至於編外職位，政府只會在有充分理據的情況下才開設這些職位，以期在指定時限內應付特定的需要。首長級編外職位的數目已由 2002 年年初的 60 個削減至目前的 22 個，即刪除了 38 個此等職位。

31. 我們注意到有需要控制和縮減首長級的編制，並已着力精簡組織架構的範圍，務求提高效率、加強施政成效，以及為市民提供更優質的服務。舉例來說，我們曾檢討房屋署的編制，其後建議刪除合共 21 個首長級常額職位(見 EC(2004-05)9 號文件)。此外，在 2005 年 1 月 19 日人事編制小組委員會同一會議上，政府提交了 3 份文件(即 EC(2004-05)12 號文件)、(EC(2004-05)13 號文件)及(EC(2004-05)14 號文件)，建議刪除 5 個首長級常額職位，同時開設 4 個首長級常額職位和保留 4 個首長級編外職位。

## 公務員事務局的意見

32. 公務員事務局認為，本文所載的人員編制建議在職能上均具充分理據。考慮到出任擬設職位的人員須承擔的職責、掌管的職務範圍參與的專業工作，該局亦認為擬設職位的職系和職級均屬恰當。

## 首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

33. 首長級薪俸及服務條件常務委員會表示，如開設上述副首席律師常額職位，有關職位的建議職級是恰當的。如獲准開設上述助理首席律師、高級首席行政主任、首席土地註冊主任和總系統經理等編外職位，我們會按照議定程序向常務委員會報告。

-----

房屋及規劃地政局  
2005 年 1 月

## 土地業權註冊制度的主要特點

### A. 明確穩妥的土地業權

根據現行的契約註冊制度，已註冊的契約只會獲訂定契約的優先次序，有關人士則不會獲賦予業權。在《土地業權條例》的新土地業權註冊制度下，註冊為業主的人士會同時獲賦予土地業權。業權註冊紀錄在法律上是證明業權的不可推翻的證據。

### B. 簡化物業轉易程序

由於業權註冊紀錄是證明土地業權的不可推翻的證據，因此，在物業轉易過程中查核業權的程序可予簡化，交易時間亦可縮短。

### C. 「白晝轉換機制」

「白晝轉換機制」是分兩個階段進行的轉換機制，《土地業權條例》生效時，轉換機制會開始運作如下－

#### 新土地

- (a) 所有新土地都會根據土地業權註冊制度註冊，土地業權會賦予該土地的承批人，即註冊業主。在《土地業權條例》生效日期起計 12 年內，所有其他土地仍會受《土地註冊條例》所規管，直至 12 年期滿為止(即「12 年醞釀期」)；
- (b) 任何因新土地產生非書面衡平法權益而引致的申索，只會在有關申索通知已獲註冊為「非同意警告書」的情況下，才可影響付出價值的買方。

#### 經《土地註冊條例》註冊的土地

- (c) 在 12 年醞釀期滿時，除非「抗轉換警告書」仍然有效，或根據《土地註冊條例》提交的文書尚未完成註冊，否則所有未經註冊的土地都會自動轉由土地業權註冊制度規管。名列《土

地註冊條例》所訂的土地登記冊的現時業主，會成為《土地業權條例》所訂的業權註冊紀錄的首名業主；以及

- (d) 在 12 年醞釀期內，所有足以影響未經註冊土地的現行或新增的非書面衡平法權益，都可根據《土地註冊條例》，藉着「知會備忘」警告通知書而註冊並獲得保障。

物業在 12 年醞釀期屆滿並轉至業權註冊紀錄後，除非有關權益受「非同意警告書」保障，否則對於其後付出價值的買方或承押記人來說，在轉制時或轉制前已存在的所有非書面衡平法權益(凌駕性權益除外)，均屬無效。

#### **D. 知會備忘和警告書**

- (a) 知會備忘是根據《土地註冊條例》產生的新文書，是申索非書面權益的通知書，申索人須將該通知書登記在《土地註冊條例》所訂的土地登記冊內。知會備忘可減低非書面權益在土地由舊有註冊制度轉換至新制度時蒙受損失的風險。
- (b) 警告書是根據《土地業權條例》產生的文書，效力強大，容許申索人阻止物業或土地轉至新的土地業權註冊制度，直至有關申索獲得解決為止。

知會備忘和警告書具多重保障，可以同時採用。然而，任何人如沒有合理因由而把知會備忘和抗轉換警告書註冊，必須承擔賠償責任。

#### **E. 凌駕性權益**

凌駕性權益是影響土地而又未經註冊的權利，例如通行權、中國習俗或傳統權利、逆權管有權或收地的法定權利。凌駕性權益是土地的重要權利，即使未經註冊，也須受到保障。《土地業權條例》清楚界定哪些凌駕性權益可就土地和物業提出申索。

**F. 彌償計劃**

《土地業權條例》訂明彌償計劃，在下述情況下可根據該計劃提出彌償申索－

- (a) 由於土地註冊處處長或協助其工作的公職人員的錯失或遺漏，導致因業權註冊紀錄載有記項或遺漏記項而造成損失；以及
- (b) 由於任何人的欺詐行為，導致因業權註冊紀錄載有記項或遺漏記項而喪失業權。

彌償基金根據《土地業權條例》成立，支付所有彌償款項，不論有關彌償是否因欺詐、錯失或遺漏而產生。如有關損失是因土地註冊處處長或協助其工作的公職人員的錯失或遺漏而造成，彌償款額並無上限。土地註冊處營運基金會向彌償基金補還任何因該等錯失或遺漏而支付的彌償款項。如屬欺詐個案，彌償款額的上限會按每宗個案而定，現時建議的上限為港幣 3,000 萬元。

-----

## 實施《土地業權條例》及土地業權註冊制度的準備工作

### A. 法律事宜

1. 《土地業權條例》制定後的檢討－完成和研究法案委員會所指出各項尚未解決問題的工作、進行內部檢討及把《土地業權條例》所需的修訂建議提交立法會審議。
2. 制定規則及規例－在《土地業權條例》生效前檢討、擬備和制定所有必需的附屬法例及規則。
3. 專業指引及培訓－在實施土地業權註冊制度前，制定和擬備詳盡的業權註冊實務守則，以及為律師、物業代理及銀行從業員安排全面的專業培訓。
4. 彌償計劃－制定規例和法律程序，以便實施彌償計劃。
5. 相應修訂－對相關法例作出相應修訂，包括現行的《土地註冊條例》、《建築物管理條例》、《新界條例》、《物業轉易及財產條例》。
6. 尚未解決的問題－考慮在不違反《個人資料(私隱)條例》的情況下，准許以業主姓名查閱物業資料；就根據土地業權註冊制度而制定的申請註冊紀錄徵詢香港律師會意見；解決在土地業權註冊制度下須予保存的文件的有關問題；提供相關的英國判例法。

### B. 行政及營運事宜

1. 籌劃及執行所有必需的準備工作；統籌部門內部的工作及相關人士的意見，以及與有關各方達成共識，確保《土地業權條例》可以在預定的時間內順利生效。
2. 檢討現行的行政和營運制度、部門的設施及服務；籌劃及制定新的機制、運作程序和工作流程，以便在 12 年醞釀期內可以有效地並行實施兩個土地註冊制度。



3. 擬備所有必需的文件，包括行政會議文件、立法會參考資料摘要、事務委員會文件及相關文件；協助土地註冊處處長把新的政策、規則及法例修訂提交政府和立法機關審議。
4. 為公眾、客戶及員工籌劃及制定教育與宣傳計劃，增加公眾對土地業權註冊制度的認識和了解。
5. 制定實施彌償計劃的機制、擬定處理彌償申索和彌償款項的行政指引，以免因土地註冊處人員的錯失或遺漏而令政府利益受損。
6. 為實施土地業權註冊制度而成立的多個工作委員會及專責小組擔任主席、出任成員並統籌有關工作。
7. 與各相關人士聯繫並解答他們的疑問，以及處理關注新制度的市民的查詢。

### C. 發展資訊科技

改善現有的資訊科技基本設施項目，即綜合註冊資訊系統第 I 期，以支援經修訂後的契約註冊制度。另外，籌劃、發展和實施「綜合註冊資訊系統」第 II 期，以支援新的土地業權註冊制度。

-----

## 職責說明

職銜：土地註冊處副首席律師

職級：副首席律師(首長級(律政人員)薪級第 2 點)

直屬上司：土地註冊處處長

### 職務和職責一

1. 掌管法律事務科，監督內部法律小組的工作，該小組就下述事宜向部門提供法律服務：現行《土地註冊條例》及其契約註冊制度、《建築物管理條例》、新的《土地業權條例》及其土地業權註冊制度，以及經修訂的契約註冊制度(有待制定和實施)。
2. 籌劃和處理所有相關的法律工作，以便在大約 2 年內實施《土地業權條例》和引進土地業權註冊制度；協助制定有關的法律政策和處理法律問題。
3. 負責在《土地業權條例》制定後進行檢討；完成研究法案委員會所指出各項尚未解決問題的工作；進行內部檢討，並把將有關《土地業權條例》的修訂建議提交立法會審議。
4. 擔任《土地業權條例》檢討委員會主席，並就修訂法例和附屬法例提出建議。該委員會的成員包括法律草擬專員、香港律師會、香港大律師公會、其他有利益關係的各方和土地註冊處律政人員。
5. 以委員身分參與《土地業權條例》督導委員會工作。督導委員會由關注業權註冊制度的團體組成，負責監督業權註冊制度的實施情況，以及為進行監督工作而成立的其他委員會的工作。
6. 監督規例籌備委員會的工作(該委員會與法律草擬專員共同檢討、制訂和草擬規例和表格)；協助土地註冊處處長在《土地業權條例》生效前制定所有必需的規例和規則。

7. 檢討其他現行法例，包括《土地註冊條例》、《建築物管理條例》、《新界條例》及《物業轉易及財產條例》，並提出相應的修訂建議。
  8. 協助解決所有尚未解決的法律問題，並就這些問題提供意見。有關問題包括以業主姓名查閱物業資料、根據土地業權註冊系統保存的申請註冊紀錄和文件、把資料由契約註冊制度的資料庫轉至土地業權註冊制度的資料庫，以及提供相關的英國判例法。
  9. 出席立法會會議，協助土地註冊處處長把有關法例提交立法會審議。
-

## 職責說明

職銜：土地註冊處助理首席律師

職級：助理首席律師(首長級(律政人員)薪級第 1 點)

直屬上司：土地註冊處副首席律師

### 職務和職責一

1. 協助副首席律師督導法律事務科 3 組非首長級律政人員；為部門提供日常法律諮詢服務；督導法律研究及其他法律工作。
2. 協助在《土地業權條例》制定後進行檢討及草擬所有必需的法例，包括修訂條例草案；土地業權規例、彌償基金規例、費用及徵費規例及過渡性規例，以及安排制定法庭規則。
3. 制定和擬備詳盡的業權註冊實務指引和說明；為律師、地產代理和銀行從業員安排專業培訓，並協助培訓土地註冊處員工。
4. 擔任規例籌備委員會主席；出任《土地業權條例》檢討委員會成員並統籌該委員會的工作；以成員身分出席其他相關的委員會和專責小組，以提供法律方面的協助。
5. 監察針對土地註冊處或其員工的民事訴訟的情況，並處理有關事宜。
6. 就所有與實施《土地業權條例》和土地業權註冊制度有關的法律事宜，與相關人士及其他政府部門／機構聯繫和徵詢意見。
7. 協助土地註冊處處長提交任何修訂法例、規例及生效通知書予立法會審議。

-----

## 職責說明

職銜：高級首席行政主任

職級：高級首席行政主任(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：土地註冊處處長

### 職務和職責一

1. 掌管業權註冊發展科，向土地註冊處處長提供行政和政策上的支援；協助處長制定策略和計劃，以便《土地業權條例》能夠適時和順利生效，並妥善實施土地業權註冊制度。
  2. 檢討現行的行政和營運制度、設施和服務；制定新機制和引進所需的改革，使兩個土地註冊制度(契約註冊制度和土地業權註冊制度)可以在 12 年醞釀期內有效地並行運作。
  3. 擬備所有必需的文件，包括行政會議文件、立法會參考資料摘要、事務委員會文件及相關文件；協助土地註冊處處長把新的政策、規則及法例修訂提交政府和立法會審議。
  4. 為客戶、公眾及相關人士籌劃和制定教育與宣傳計劃，以加深公眾對土地業權註冊制度的認識和了解。
  5. 制定實施彌償計劃的機制；擬定彌償申索和彌償款項的行政指引，以免因土地註冊處人員的錯失或遺漏而令政府利益受損。
  6. 擔任業權註冊實施事宜委員會主席；出任由土地註冊處處長擔任主席的業權註冊督導委員會和業權註冊教育事宜委員會的成員；統籌有關政府部門、土地註冊處內部和其他相關人士的工作。
  7. 監督綜合註冊資訊系統第 I 期的系統改善工程，以支援契約註冊制度的中央註冊工作；督導綜合註冊資訊系統第 II 期的發展，使該系統能適時投入服務，以支援新的土地業權註冊制度。
-

## 職責說明

職銜：首席土地註冊主任

職級：首席土地註冊主任(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：高級首席行政主任

### 職務和職責一

1. 界定《土地業權條例》的各項營運規定；檢討現行的運作模式；制定新的註冊流程及工作程序，以便有效地支援新的土地業權註冊制度；為員工擬備相關的營運手冊和參考資料。
2. 檢討現有的公眾查冊設施及部門的其他服務；建議改革措施，確保這些設施及服務可以有效地配合在 12 年醞釀期內並行實施的兩個註冊制度(即契約註冊制度及土地業權註冊制度)。
3. 為客戶和員工安排宣傳及培訓計劃；制定合適的電腦輔助及課堂培訓課程和參考資料；在《土地業權條例》生效後，協助客戶和員工按經修訂的契約註冊制度和新土地業權註冊制度的新模式運作。
4. 因應部門的營運需要，向內部資訊科技人員提供意見，以改善綜合註冊資訊系統，支援契約註冊制度下的中央處理服務；並按照部門資訊系統策略計劃的建議，發展綜合註冊資訊系統第 II 期，以支援新的土地業權註冊制度。
5. 因應部門的營運需要，向內部法律小組提供意見，以制定規例和相應的法例修訂、設計法定表格及程序，以及協助他們研究與營運模式相關而尚未解決的問題。
6. 擔任為實施土地業權註冊制度而成立的業權註冊教育事宜專責小組及其他相關委員會／專責小組的成員。

-----

## 職責說明

職銜：總系統經理

職級：總系統經理(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：高級首席行政主任

### 職務和職責一

1. 掌管資訊科技管理部；管理和督導內部所有資訊科技人員的工作；監督為部門提供資訊科技服務的事宜；就資訊科技的應用提供意見，以及確保所有現行的資訊科技系統運作暢順。
2. 籌劃、制定及推行資訊科技基本設施項目(包括綜合註冊資訊系統)；管理承辦商及用戶界面事宜；確保順利改善綜合註冊資訊系統第 I 期及發展綜合註冊資訊系統第 II 期，以便有效支援契約註冊制度和土地業權註冊制度，並確保有關項目可適時在預定時間內投入服務。
3. 制定及實施資訊科技政策和策略、設定電腦設施的使用標準，以及建議確保系統安全和資料完整的措施。
4. 監督局部區域網絡和寬廣區域網絡的運作；以及這兩個網絡如何配合綜合註冊資訊系統及其他政府電子服務的事宜。
5. 就資訊科技資源和設備是否足以支援部門運作的事宜，提供意見，並為應付業務和發展的需要建議資訊科技解決方案。
6. 擔任部門的電子政府統籌員；籌劃、發展和應用部門與部門和政府與僱員的電子項目，並向客戶和員工推廣電子政府和電子服務的使用。

-----

土地註冊處現行及建議組織圖

