

資料文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會
土地註冊處推出中央註冊服務

目的

本文件旨在告知議員政府擬在憲報刊登《2002年土地註冊(修訂)條例》(“該條例”)餘下部分的生效公告，並且在憲報刊登《2004年土地註冊費用(修訂)規例》以削減土地註冊處若干費用。

背景

2. 土地註冊處計劃重整其架構，並引進新的資訊系統以改善服務已久。當局已於1998年11月12日在諮詢各團體前透過立法會文件編號CB(1)279/98-99，向議員簡介有關計劃，並其後於2000年12月4日在提交《2000年土地註冊(修訂)條例草案》前，透過立法會文件編號CB(1)52/00-01告知議員諮詢結果。該條例草案於2002年中通過，並為下述事宜提供法律依據：

- (a) 查閱暫止註冊契約、對個人資料和文件核證副本的註冊實施較嚴格管制；及
- (b) 重整土地註冊處的架構，把該處現有九個獨立註冊處合併為單一個土地註冊處，為全港市民提供服務，即引進“中央註冊系統”。

3. 該修訂條例與上述(a)項有關的部分條文於2002年12月12日生效。該條例與上述(b)項有關的其餘部分須待支援中央註冊系統的資訊科技系統的開發工作完成後才可生效。

4. 土地註冊處現建議設定2005年2月12日為開始提供服務的日期。該修訂條例的餘下部分需於這日生效，使中央註冊系統可投入運作。

5. 作為一相關事宜，引進「綜合註冊資訊系統」可以為客戶提供更有效率的資訊和複印服務，因此土地註冊處建議在「綜合註冊資訊系統」投入服務當日減低查冊及複印服務的收費。

中央註冊

6. 實施中央註冊後，在新界區負責註冊工作的員工會被重新調配至金鐘道政府合署土地註冊處總部工作。部門重組加上經改良的資訊科技系統，使土地註冊處提供更有效率的服務。

7. 雖然分區註冊辦事處會關閉，但現時各分區土地註冊處的所在地點會繼續設立公共服務辦事處(大埔除外，因為該辦事處會在一個更便利的地點設立)。部門重組後會集中處理註冊工作的同時，每個分區辦事處都能夠直接處理市民的查詢及提供查冊服務。

8. 正如立法會文件編號 CB(1)52/00-01 所述，這些建議是經過廣泛諮詢，而使用土地註冊處服務的人士也對有關改變表示歡迎。該修訂條例獲通過後，土地註冊處已於 2003 年向新界各區議會進一步簡介即將落實的各項改變措施，並透過不同渠道定期向客戶提供引進中央註冊的最新發展情況。

「綜合註冊資訊系統」

9. 土地註冊處服務的資訊科技現時由以下三個獨立系統提供支援：「土地註冊系統」、「直接查冊服務系統」及「文件影像處理系統」。這些系統已過時，也是為配合現時九個分區註冊辦事處的運作模式而設計的。「土地註冊系統」和「文件影像處理系統」都是根據舊有的資訊科技設計，因此在維持系統正常運作方面，日益困難。「直接查冊服務系統」讓客戶在其辦事處便可查閱資料，然而，他們不能透過互聯網而須僱用私人網絡供應商使用土地註冊處的服務，因而需支付額外費用。為支援中央註冊，土地註冊處現正以「綜合註冊資訊系統」取替所有系統，這個新系統可以提供最新的資訊科技基本設施，而這些設施可在註冊處內為更具效率的工作模式提供支援，又可透過互聯網為客戶提供服務。此外，又可不時加以發展以應付新的服務及不時轉變的工作量或部門需求。

10. 《土地註冊(修訂)條例》獲通過後，開發「綜合註冊資訊系統」的合約已於 2002 年訂立，涉及金額 6,670 萬元。土地註冊處營運基金負責支付這項費用。

11. 「綜合註冊資訊系統」(這個系統為中央註冊提供支援)第 I 期現正處於最後準備階段，將會投入服務。^{*}「綜合註冊資訊系統」會完全取替上文第 9 段所述的三個舊系統，舊系統資料的最後轉換工作需在舊系統停用後及在「綜合註冊資訊系統」投入服務前進行。新舊系統同時運作並不可行。此外，這項最後的轉換過程約需 72 小時完成。為免公共服務受影響，轉換過程需在週末連接公眾假期的期間進行。2005 年 2 月 9 日與 11 日之間的公眾假期(農曆新年)是首段實際可行展開轉換過程的時間。2 月 12 日星期六將是「綜合註冊資訊系統」首日為市民提供服務的日期，而中央註冊即時生效。

調整收費

12. 土地註冊處 75% 以上的交易都是要求查冊和複印服務。由於透過互聯網提供服務和減少櫃位員工的數目，因此「綜合註冊資訊系統」在為市民提供查冊和文件複印服務方面，較現時的運作系統更符合成本效益。因此，

^{*} 「綜合註冊資訊系統」第 II 期會處理在通過《土地業權條例》後，需為業權註冊提供支援的發展項目。這項工作會在實施第 I 期計劃後展開。

土地註冊處建議如附件列表所載減收查冊和複印費用。當局建議這些費用調整與「綜合註冊資訊系統」投入服務當天同時生效。

13. 根據 2003-04 年度的營業額，建議的收費調整會令土地註冊處營運基金每年的收入減少 2,370 萬元(相等於減少 6.5%)。

建議落實計劃的措施

14. 我們建議《土地註冊(修訂)條例》的生效公告和《土地註冊費用(修訂)規例》的立法時間表如下：

刊憲	2004 年 12 月 3 日
提交立法會進行先訂立後審議程序	2004 年 12 月 8 日
審議程序完結	2005 年 1 月 26 日
生效	2005 年 2 月 12 日

15. 土地註冊處已通知其主要客戶，即律師、物業代理、測量師、銀行及政府部門該處短期內擬實施中央註冊及涉及的重要改變，並正通知他們在推行各項改變措施前可提供的培訓。在議員考慮這份文件後，土地註冊處會直接明確通知所有主要客戶生效日期何時刊憲，他們也會在臨近該日前收到進一步通知。當局也會發放新聞稿和安排新聞簡報會，確保市民都知悉有關情況。土地註冊處會與客戶代表保持密切聯繫，確保所有有關人士在生效日期當日有關係統投入運作時作好準備。土地註冊處會特別在改革初期為到訪部門要求提供服務的市民提供協助，幫助他們熟習各項新程序，又會為電子服務的使用者在網上提供指引和客戶支援服務。

土地註冊處
2004 年 11 月

土地註冊處營運基金

減費建議：

	現時收費 \$	修訂費用 \$
以電腦印製本形式或任何其他形式提供資料，以顯示 -		
(a) 某一財產的現時詳情	15	10
(b) 某一財產的過去及現時詳情	30	25
提供任何文書、註冊摘要或政府租契的整份文件的副本，影像處理副本或微縮軟片硬副本，或以任何形式和藉任何方法提供該整份文件		
(a) 就所提供的每份註冊摘要及其任何附帶文書		
(b) 就所提供的每份政府租契	120	100
	190	120