

供一九九九年三月二十三日會議討論

## 立法會規劃地政及工程事務委員會

### 為土地註冊處開設壹個編外職位專責推行策略計劃

#### 目的

本文件旨在向議員簡介有關為土地註冊處營運基金開設壹個編外職位，為期三年，由 1999 年 5 月 14 日起生效，專責推行策略計劃的建議 —

一個新職級和編外職位 —  
首席土地註冊主任  
(首長級薪級第 1 點) (98,250 元至 104,250 元)

並刪除下述常額職位，以作抵銷 —

1 個總土地註冊主任  
(總薪級第 45 點至 49 點) (76,485 元至 88,115 元)

#### 問題

2. 土地註冊處處長需要首長級人手支援，專責推行策略計劃。在這個計劃下，土地註冊處的註冊職能會集中由一個辦事處執行，並以業權註冊制度取代現行的契約註冊制度，藉此改善土地註冊處的運作。

## 建議

3. 我們建議開設一個屬於首席土地註冊主任新職級的編外職位（首長級薪級第 1 點），並刪除一個總土地註冊主任職位，以作抵銷，以加強土地註冊處的首長級架構，進一步探討和推行策略計劃。首席土地註冊主任負責掌管改革管理事務部，並統籌和管理策略計劃的所有事務。

## 理由

4. 目前，土地註冊處共設有九個分區土地註冊處。每個土地註冊處各自備有人手負責就所屬地區的物業提供土地註冊和查冊服務，這種安排在規模上欠缺經濟效益。

5. 為了向公眾提供更方便和更具成本效益的服務，土地註冊處處長提議實施策略計劃以達到下述目標 —

- (a) 推行中央註冊系統，把土地註冊處的註冊和查冊職能集中由一個辦事處執行；以及
- (b) 把土地文件的註冊由契約註冊改為土地業權註冊制度。

6. 立法會規劃地政及工程事務委員會亦分別於 1998 年 11 月 17 日及 1999 年 1 月 19 日的會議上聽取有關中央註冊系統及土地業權註冊制度的簡介。我們認為，為了推行策略計劃，土地註冊處需要額外的首長級支援，以檢討現行的土地註冊制度，以及管理和統籌預期策略計劃所帶來的各項改革。我們將會在 2001 年年中檢討策略計劃的進度和是否需要保留上述職位。

7. 改用中央註冊和業權註冊制度，過程十分複雜，其中牽涉人力資源管理、培訓，以及聯絡客戶、律師及地產界人士等棘手工作。土地註冊處處長最近成立了一個改革管理事務部，負責統籌策略計劃的所有事務。該部設有一名總土地註冊主任和一名高級土地註冊主任，兩人均由處內專責策略計劃研究工作的小組調往該部。

8. 土地註冊處處長認為，要成功推行策略計劃，必須由一名首長級人員出任改革管理事務經理，掌管改革管理事務部。改革管理事務經理將會負責為土地註冊處的各項工作編定和推行新運作程序，並且制定過渡策略，確保在不影響土地註冊處現行運作的前提下，達到策略計劃每一期的既定目標。為此，他會統籌參與策略計劃的人員（包括資訊科技人員、法律專業人員和部門人員）的工作，確保每期計劃皆能如期妥善地推行。他也要確保處內所有人員明瞭這個改革計劃、消滅他們對改革的抗拒感、取得各階層員工的支持，以及推動員工對計劃作出承擔。此外，他須因應員工的不足之處制定培訓計劃，使他們作好充分準備，應付工作上的主要轉變。他會與政府產業署商討，以物色新辦公地方，並制定新辦事處的辦公及設施用地列表和布置日程表。他也會舉辦諮詢和宣傳活動，以爭取土地註冊處客戶和其他有關機構的支持，使計劃得以順利推行。

9. 現時，在土地註冊處處長（首長級薪級第4點）之下有兩位首長級人員，即註冊處經理（首長級薪級第2點）和業務經理（首長級薪級第1點）。土註冊處經理須向土地註冊處處長負責。他的職責包括市區註冊處和八個新界註冊處的整體管理、監督、統籌、策劃和日常運作。他須確保提供有效率和具成本效益的土地註冊和查冊服務。業務經理則須就所有財務管理和會計職能向土地註冊處處長負責。他負責制定業務策略和計劃，使土地註冊處的運作在商業上是可行的，並達到業務及營運計劃所定的財務目標。他在制定收費政策、訂定和監管服務水平和資源分配方面，也擔當重要的角色，以確保業務策略能有效推行。這兩名現有的首長級人員忙於處理目前的工作，並無餘力兼顧改革管理事務經理的職責。這個職位的工作需由一名首長級人員專職處理。

10. 鑑於上述工作的重要性、規模和複雜程度，我們認為這個改革管理事務經理職位應定於首長級薪級第 1 點，並由熟悉土地註冊處資訊科技系統和法例制度的土地註冊主任職系人員出任。由於目前土地註冊主任職系未有開設首長級薪級第 1 點的職級，我們建議設立一個屬首長級薪級第 1 點的首席土地註冊主任新職級，並開設一個為期三年的編外職位。當策略計劃全面推行後，這個編外職位和新職級便會撤銷。我們會在 2001 年年中檢討策略計劃的進度。建議的首席土地註冊主任職位開設後，我們即會刪除現有的總土地註冊主任。擬設的首席土地註冊主任職位的部門職銜定為改革管理事務經理，其建議職責說明載於附件 1。

附件 1

附件 1 11. 土地註冊處的建議組織圖載於附件 2。我們會在策略計劃展開後，檢討是否需要保留這個編外職位。

### 對財政的影響

12. 按薪級中點估計，實施這項建議所需增加的年薪開支如下 —

	元	職位數目
新設編外職位		
首席土地註冊主任（首長級薪級第 1 點）	1,213,200	1
減去		
將刪除的常額職位		
總土地註冊主任（總薪級 45 至 49 點）	985,260	1
	<hr/>	<hr/>
額外開支	<u>227,940</u>	<u>0</u>

13. 實施這項建議所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工間接費用)為 309,087 元。我們已在土地註冊處營運基金 1998-99 年度業務計劃下預留足夠款項,以支付這項建議所需的開支。

14. 實行上述建議所需的費用佔土地註冊處估計經常開支總額的 0.08%,預計有關建議對各項收費的影響極微。

15. 土地註冊處處長的目標是在全面推行策略計劃後,減少土地註冊處編制內 71 個職位。按薪級中點計算,每年可節省年薪開支 1,420 萬元。此外,他預期對辦公地方的需求會減少 1 985 平方米。至於在用紙方面,每年則可節省約 1 600 萬頁紙張。總括來說,土地註冊處處長打算在員工和其他開支方面每年節省 2,000 萬元。

### 背景資料

16. 土地註冊處處長是土地註冊處營運基金的總經理。該營運基金是根據『營運基金條例』設立,以自負盈虧的形式運作。土地註冊處處長須就營運基金的表現,向規劃環境地政局局長負責;以及就土地註冊和土地業權註冊的政策和立法事宜向局長提供意見。土地註冊處營運基金旨在維持一個效率與效益兼備的土地註冊及查冊系統,使土地交易能更有條理地進行。

17. 經檢討土地註冊處營運基金的運作效率後,土地註冊處處長制定一項策略計劃,當中他計劃在 2001 年或以前建立全面電腦化的綜合土地註冊系統,以提供更方便快捷和合乎成本效益的服務。該計劃的構想是

把現有九個分區土地註冊處合併為一個中央註冊辦事處，以提供無區域限制的「一站式」查冊服務；以及以更精簡和更有保障的業權註冊制度，取代現有的契約註冊制度。土地註冊處處長認為，進行這些改革，再配合以掃描、光學閱讀技術和自動文件追縱等最新發展的資訊科技提升土地註冊系統的功能，可使土地註冊處大大提高服務質素、改善提供服務的速度和效率，並減省服務的成本。預期策略計劃可帶來的效益撮述於附件 3。

### 公務員事務局的意見

18. 考慮上述理由後，公務員事務局支持在土地註冊處開設建議的首長級編外職位。該局考慮出任有關職位的人員須肩負的職責和有關計劃的複雜性，認為建議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

19. 首長級薪俸及服務條件常務委員會表示，如開設首席土地註冊主任職位，建議的職級是恰當的。

### 徵詢意見

20. 請議員就上述為土地註冊處營運基金開設壹個編外職位的建議提供意見。

規劃環境地政局  
1999 年 3 月

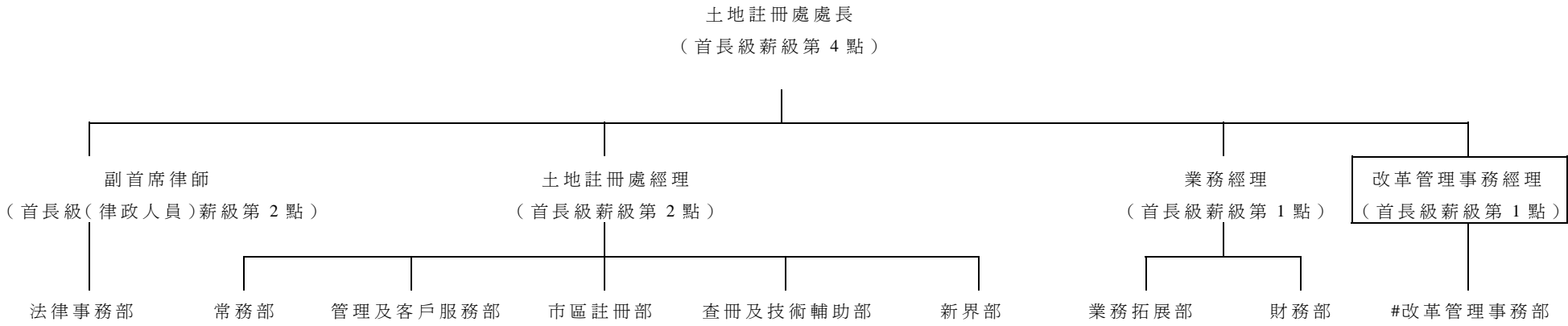
## 改革管理事務經理職責說明

職級：首席土地註冊主任（首長級薪級第 1 點）

就下述主要職務和職責向土地註冊處處長負責 —

1. 確保及時推行土地註冊處策略計劃的建議，特別是中央註冊系統和土地業權註冊系統這兩項主要改革項目，並順利實施有關建議。
2. 掌管改革計劃事務部，並與資訊科技部和法律事務部保持密切聯繫，藉 優良的資訊管理，為土地註冊處安裝一套全自動的土地業權註冊系統；並且統籌實施『土地業權條例草案』和『土地業權規例』所涉及的工作，使土業權註冊制度能順利推行。
3. 確保土地註冊處各階層員工均投入和支持策略計劃，並制定各項策略以協助員工就推行兩項改革項目作好準備，特別是 —
  - (a) 為中央註冊系統和土地業權註冊制度所帶來的新業務運作程序，制定新的綜合流程系統，以及因應這些改變，檢討和重新設定土地註冊處總部對辦公地方的需求；
  - (b) 制定和推行工作計劃，以便把新界各辦事處的註冊服務撥歸土地註冊處總部處理，並修訂新界各辦事處改組後在辦公設備和人手方面的需求；
  - (c) 按照關鍵才能制定培訓計劃；以及
  - (d) 與客戶和有關團體聯絡，確保取得他們的支持，以便順利推行中央註冊系統，特別是籌備和統籌合適的諮詢和宣傳活動，包括印發土地註冊處通函。
4. 就諮詢香港律師會、客戶和有關團體，與副首席律師聯絡，確保取得他們的支持，使土地業權制度順利推行和運作，特別是籌備和統籌合適的諮詢和宣傳活動。
5. 就土地註冊處由契約註冊制度轉為業權制度，籌備和統籌合適的安排，為《土地業權條例草案》通過成為法例的程序作出準備。
6. 執行土地註冊處處長所指派的其他職務。

### 土地註冊處建議組織圖



這份討論文件建議開設的新職位

# 目前由總土地註冊主任掌管，在建議的改革管理事務經理職位開設後，這個職位便會刪除。



### 策略計劃的效益撮要

- (1) 為置業提供清晰的業權資料。
- (2) 為業主提供其物業的業權證明。
- (3) 簡化物業轉易程序，從而減低物業轉易費用。
- (4) 精簡查冊及註冊程序，從而縮減物業交易所需的時間。
- (5) 使資料更完整。
- (6) 使土地註冊處的編制減少 71 名人員(10%)。
- (7) 使土地註冊處對辦公地方的需求減少 1 985 平方米(18%)。
- (8) 節省 2,000 萬元的員工開支和其他經常開支（佔每年成本 5%）。
- (9) 每年節省 1600 萬頁紙。
- (10) 加快推行改善土地註冊處各項業務運作方式的可行性研究。
- (11) 如能找到更具成本效益的方法，以提供土地註冊系統資訊科技服務，便可進一步節省開支。