

土地註冊處
中央註冊系統建議諮詢文件

引言

本文件旨在諮詢各有關方面對香港土地註冊處計劃推行中央註冊系統的意見。中央註冊的目的，是藉加快和簡化註冊程序，從而令本處的主要客戶，特別是物業轉易律師受惠；其他客戶亦會因本處同時建議的跨越地區查冊服務而受惠。

背景

2. 土地註冊處是根據《土地註冊條例》（第 128 章）的規定成立，為香港提供土地註冊服務。本處由一九八零年代開始，接替當時的政務處，為新界地區辦理土地註冊，並在九個區域，即市區、離島、荃灣、屯門、元朗、北區、大埔、沙田及西貢設立註冊辦事處。每個辦事處均獨立運作，各自保存一套屬於其註冊區域的記錄，並為該區物業提供下列服務：

- 辦理文件註冊
- 查閱土地記錄及文件
- 業主立案法團事務

3. 因此，物業轉易律師需要把成交物業的文件，送交相關地區的註冊處辦理註冊。有些時候，如某項交易涉及的物業分處於不同註冊區域，有關的文件便需交往不同的土地註冊處，重覆相同的註冊程序。鑑於目前約有 98% 的物業轉易律師行位於市區，這樣的安排對物業轉易律師來說，既不方便，又費時間，而且是不必要的耗費。

4. 自一九九六年七月起，土地註冊處利用全面電腦化的文件影像處理系統，把儲存、查閱及複製土地記錄的系統自動化。文件影像處理系統把新註冊的文件，經掃描後儲存在光碟上。而在一九九六

年七月，本處開始把登記於新界土地註冊處的紙張土地文件轉換為電子影像，並在一九九七年六月手把市區的微形縮影記錄轉換為電子影像。有關的轉換工作將於一九九八年年底完成，屆時所有土地文件均會儲存在這個統一的文件影像處理系統內。〔土地註冊處通函第 4/97 號〕

5. 當文件影像處理系統在一九九八年年底全面應用後，所有土地記錄均可不受區域限制，透過電腦聯繫查閱，從而俾土地註冊處可以更快捷、更簡便和易於操作的土地註冊程序，來代替低效率、不符經濟效益的分區註冊系統，並改善註冊服務。

建議

中央註冊系統

6. 有見及此，土地註冊處處長建議推行中央註冊系統，取消註冊區域的地域界限，而所有文件祇需派送往位於市區的中央註冊處登記。該市區的新中央註冊處將會設於金鐘道 66 號金鐘道政府合署的土地註冊處總部。

7. 在新的中央註冊系統內，現有九個註冊區域的註冊職能將會合併，而成為中央辦事處。該中央辦事處會保存一套綜合註冊記錄，以釐定每份註冊文件的權益優先次序。市民可經由他們的物業轉易律師代表，使用該項註冊服務。一如現在，該辦事處仍會繼續接受以郵遞方式寄交文件。

新界辦事處

8. 然而，為了滿足各區客戶的需求，土地註冊處仍會保留新界區的辦事處，以便提供更完善、涵概全香港各區物業的查冊服務，以及業主立案法團服務。換言之，除了註冊服務會由中央處理外，土地註冊處仍會繼續現時直接向各區客戶提供的種種服務。

優點

9. 中央註冊系統將為土地註冊處的客戶帶來莫大益處，包括：

- (a) 簡化註冊程序，毋須按照所屬註冊區域分發文件；
- (b) 縮短交易時間，即使交易牽涉位於不同註冊區域的物業，亦毋須重覆相同的註冊程序；
- (c) 明確的客戶聯絡點，在選擇派送往適當註冊處時不會混淆；
- (d) 查核註冊進度會更簡單，因只有單一的註冊次序；以及
- (e) 對律師行及土地註冊處來說，運作成本降低。

實行該系統後，我們的客戶會享有更方便、快捷、符合經濟效益的註冊及查冊服務。

時間安排

10. 為推行中央註冊系統，土地註冊處需發展一套全新的綜合電腦系統，以便把整個註冊過程自動化。為此，註冊程序和表格須稍作改動，法例亦須輕微修改。預計新的電腦系統及有關程序約於二零零一年十一月完成妥當。

成本

11. 雖然本處需為中央註冊系統引進新的電腦系統，根據現階段的評估，毋須提高現時的收費來為建議的中央註冊提供財務支持。

抱負

12. 爲了達致改善客戶服務的目標，土地註冊處將會邁進巨大轉變的時代，我們的新抱負是：

「在二零零一年建立一個全面電腦化的綜合土地註冊及查冊系統，提供方便、快捷、合乎經濟效益的服務，包括中央註冊系統、土地業權的保證及跨越區域的綜合查冊服務。」

簡介會

13. 本處提議舉行下述簡介會

- 爲來自公營及私營機構的客戶聯絡小組及地政總署舉行簡介會
- 爲土地註冊處聯合常務委員會舉行簡介會
- 爲鄉議局及新界區議會舉行簡介會

我們即將接觸上述團體的代表以確定簡介會的安排。

意見

14. 上述簡介會即將舉行，以闡釋中央註冊系統計劃及詳細解答有關提問。在舉行該系列簡介會後，請於一九九八年十一月十八日前把對中央註冊系統建議的意見交往：

香港金鐘道 66 號（請交王韓珍蓮女士）

金鐘道政府合署 28 樓

土地註冊處處長

電話號碼：2867 8007

傳真號號：2596 0281

電子郵件：lrinfo@landreg.gcn.gov.hk

而目前各界若有任何初步議見或提議，亦歡迎交往上述地址。

土地註冊處

一九九八年九月三十日