

《土地業權條例草案》條例草案委員會
土地註冊處的運作情況

目的

本文件概述根據《土地業權條例草案》訂明土地註冊處的基本組織和行政規定。文件載述條例草案第5至10條的背景。

公共辦事處

2. 為實施業權註冊，與現行契約註冊一樣，土地註冊處為一公共機構，製備紀錄供市民查閱。

紀錄

3. 根據業權註冊，土地註冊處必須保存下述紀錄：

(a) 每幅土地的業權註冊紀錄；

(b) 土地業權紀錄；及

(c) 申請紀錄。

4. 有關第 3(a)段，業權註冊紀錄會分為兩類-擁有權註冊紀錄和長期租契註冊紀錄。擁有權註冊紀錄會述明政府租契的承租人是土地擁有人，並列明物業、擁有人及土地任何轉讓的詳情。

5. 長期租契註冊紀錄述明長期租契的承租人為承租人、並且列明物業詳情、長期租契的說明、承租人及有關轉讓的詳情。長期租契註冊紀錄會與出租人的擁有權註冊紀錄相互參照。

6. 長期租契是指符合以下說明的租契：由某註冊土地的擁有人於首次註冊日期當日或之後授予、契約必須給予為期不少於 21 年的土地獨有管有權、並非繳付市面租金而是預繳一筆租金代價，以及租契註冊時其租契之尚餘年期不少於 21 年。這類長期租契的權益屬土地的實質權益，經常在本港出現。雍景臺便是一個例子，該處的單位業主根據 999 年年期的政府租

契持有 99 年年期的租契。為免在條例草案實施後引起業權誰屬的問題，政府實有必要為這類權益制定特別條文。

7. 每一業權註冊紀錄須載有以下事項：

- (a) 業權編號；
- (b) 土地地段編號；
- (c) 土地的不分割份數詳情；
- (d) 地址；
- (e) 政府租契的開始日期；
- (f) 有關土地的擁有人或有關長期租契的承租人的姓名或名稱及身分(即以其本身的權利或以受託人身分行事)；及
- (g) 支持在該業權註冊紀錄上當時有效的記項的所有文書及文書的註冊日期等。

支持在業權註冊紀錄上列明的當時有效的記項的文書，包括現時註冊業主的轉讓契、任何相關的公契、佔用許可證、押記、租契及其他當時有效的轆轤。

8. 至於第 3(b)段，“土地業權紀錄”指-

- (a) 任何根據《土地註冊條例》註冊而支持在業權註冊紀錄上一項當時有效的記項的註冊摘要及附於註冊摘要的文件；及
- (b) 任何根據《土地業權條例草案》註冊而支持在業權註冊紀錄上一項當時有效的記項的註冊申請及所有附於申請的文件。

9. 至於第 3(c)段，申請紀錄提供註冊申請的通知，包括-

- (a) 記錄每日收到的申請詳情的申請日誌；

- (b) 業權註冊紀錄中稱為“有待註冊的申請”的部分(如相關物業已經開立業權註冊紀錄); 以及
- (c) 尚未註冊的申請的索引(如有關物業還未開立業權註冊紀錄)。

10. 土地註冊處處長負責確保土地註冊處遵守該條例的條文, 他有權要求有關人士出示所需文件或提供資料或解釋, 以便履行他的職能; 他也可以規定有關人士作出宣誓或法定聲明。如有關人士未有提供所需的資料或文件, 或未有作出條例規定的行為或未繳付費用, 他可拒絕為任何事項辦理註冊。他可拒絕註冊不可予註冊的事項。他也有權轉授部分職能。如處長或協助他的公職人員根據條例的條文真誠地行事, 他們個人不會負上支付損害賠償的法律責任。

過往文件

11. 較早前的諮詢關注到土地註冊處會否保存過往的文件或銷毀不再支持在業權註冊紀錄中當時有效記項的紀錄。雖然過往紀錄不會在業權註冊紀錄顯示, 但會保留紀錄供有關各方參考。

房屋及規劃地局
二〇〇三年四月