

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2007 年 6 月 13 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，保留土地註冊處下述 4 個編外職位，由 2007 年 10 月 5 日起至 2010 年 10 月 4 日止，為期 3 年－

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)

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)

問題

土地註冊處下述 4 個首長級編外職位會在 2007 年 10 月 5 日到期撤銷－

業權註冊發展科

- (a) 1 個高級首席行政主任職位(首長級薪級第 2 點)；
- (b) 1 個首席土地註冊主任職位(首長級薪級第 1 點)；
- (c) 1 個總系統經理職位(首長級薪級第 1 點)；以及

法律事務科

- (d) 1 個助理首席律師職位(首長級(律政人員)薪級第 1 點)。

土地註冊處處長需要上述首長級職位的出任人員繼續提供 3 年支援，為實施《土地業權條例》和新的土地業權註冊制度作好準備。

建議

2. 我們建議保留上述 4 個編外職位，即 1 個高級首席行政主任職位(首長級薪級第 2 點)、1 個首席土地註冊主任職位(首長級薪級第 1 點)、1 個總系統經理職位(首長級薪級第 1 點)及 1 個助理首席律師職位(首長級(律政人員)薪級第 1 點)，由 2007 年 10 月 5 日至 2010 年 10 月 4 日止，為期 3 年。

理由**《土地業權條例》制定後的檢討**

3. 《土地業權條例》在 2004 年 7 月制定，目的是引進新的土地業權註冊制度，以取代現行的契據註冊制度。由於在法案委員會審議草案期間，當局在短時間內對條例草案作出了若干大規模的修改，所以在《土地業權條例》制定時，附帶條件是當局必須在實施條例之前先進行檢討。立法會通過該條例時，已知悉當局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。當局當時預計，有關的準備工作可能至少需時兩年才能完成。是項估計，是假定未完成的主要工作只關乎附屬法例而非主體條例。財務委員會(下稱「財委會」)在 2005 年 2 月 25 日批准在土地註冊處開設上文第 1 段所述的 4 個編外職位，開設期由 2005 年 4 月 5 日起，為期 30 個月(見 EC(2004-05)15 號文件)，以便為實施《土地業權條例》和新的土地業權註冊制度作好準備。該 4 個職位原來的職責說明載於附件 1 至 4。

4. 《土地業權條例》制定後，土地註冊處處長諮詢各主要持份者，對條例進行了檢討，所得結論如下－

- (a) 2004 年法案委員會報告所載述須予進一步檢討的若干事項，必須以修訂《土地業權條例》的方式處理，條例才可實施；
- (b) 有很多其他事項須以修訂《土地業權條例》或其他有關條例的方式處理，《土地業權條例》才可實施；
- (c) 根據「白晝」轉換機制¹，把現有 270 萬份契據註冊紀錄轉換至土地業權註冊制度，須進行詳細的評估工作，以訂定所需的跟進行動，以及找出相關的法律規定及所需資源；以及
- (d) 土地註冊處的資訊科技策略須作出重大改動，以配合依據 2004 年 7 月制定的《土地業權條例》及其後檢討所提出的修訂轉換機制及其他改動。

檢討後的跟進行動

法案委員會要求的跟進行動

5. 法案委員會報告所載立法會要求進一步檢討的事項涉及不同範疇，須予實質跟進。有關事項包括研究和解決若干法律問題；擬備支援《土地業權條例》的規例；擬備指引、運作手冊、說明、實務手冊，以及各種物業轉易及申請表格，為實施土地業權註冊制度作好準備。許多事項涉及複雜的法律和技術問題，不但需要時間和資源處理，而且必須審慎計劃，才能確保日後的註冊制度成功實施。許多問題亦須諮詢其他政府部門和相關持份者的意見，以及進行相應的協調工作。對於當中大部分問題，我們已予以解決或找到解決方案。當中有些須對《土地業權條例》進行修訂，以及對其他條例作出相應修訂。我們現正草擬《土地業權(修訂)條例草案》(下稱「《修訂草案》」)。至於有關上述的指引、手冊和表格的擬備工作亦正在進行。有關《土地業權條例》的法案委員會報告所載要求的各項跟進行動的詳細進度報告載於附件 5。

附件5

¹ 根據《土地業權條例》所採用的「白晝」轉換機制，在 12 年醞釀期屆滿時，所有契據註冊紀錄都會作相同處理，除若干例外情況以外，所有契據註冊紀錄均會同時轉換為土地業權註冊紀錄。這個轉換機制有別於土地註冊處原本建議的「逐步」轉換機制，因為有關的轉換程序是自動進行而不只是交易時才進行。

與《土地業權條例》有關的其他跟進行動

6. 除了法案委員會報告載述的事項外，當局在檢討《土地業權條例》期間亦提出了大量的其他項目，其中涉及重要的法律、政策和運作事宜。這些事宜必須妥善處理，以確保為法律執業者和公眾人士提供一個完善和穩健的土地業權註冊制度；其中不少問題需要修訂《土地業權條例》才能解決。至於有關所提出的主要問題的撮要，以及已採取的跟進行動的進度，則載於附件 6。

7. 此外，《土地業權條例》及《修訂草案》的修訂均需作徹底檢討，以確保條例的內容一致，也與其他相關條例一致，這需要大量時間作仔細分析。由於《土地業權條例》內各項條文互相有緊密關連，當局必須透徹分析現有條文字眼所產生的作用。《土地業權條例》須承接《土地註冊條例》，支援大量其他條例，要確保現行條例與新的《土地業權條例》配合得宜和清楚明確，亦需大量時間、資源和諮詢工作。雖然迄今不少工作已經完成，但仍有很多事項尚待處理。土地註冊處亦藉此機會，透過《修訂草案》一併全面修訂《土地業權條例》的用語和架構，這些工作未能在《土地業權條例》制定前討論原草案的個別修訂條文時獲得處理。

為現有契據註冊紀錄的轉制作好準備

8. 土地註冊處必須為現有 270 萬份契據註冊紀錄的轉制事宜作好準備。根據《土地業權條例》採納的「白畫」轉換機制，土地註冊處須負責確保土地業權註冊紀錄妥為開立和易於使用。過去兩年，土地註冊處已竭力就轉制所需的工作，進行詳細的評估(包括潛在的問題和困難及可能的解決方法)。土地註冊處已確定必須進行下列工作 –

- (a) 在轉制之前，須個別審視約 16 000 宗個案；
- (b) 須在《土地業權條例》內加入有關不獲轉制個案條文，容許土地註冊處處長限制某些契據註冊紀錄轉制。這做法是必須的，因為目前已發現有些個案在同一物業下有多名業主。土地註冊處處長可能無法確定有關物業的業權誰屬；以及

(c) 土地註冊處須與其他政府部門作多方面協調，確保備妥各項必需的準備措施，以配合把契據註冊紀錄轉換成土地業權註冊紀錄的工作。

9. 土地註冊處正試行審視上文第 8(a)段所述 16 000 宗複雜的個案，以評估在轉制之前適時完成全面調查工作所需的資源。土地註冊處已開始查找可能受這些安排影響的個案，以期在轉制日之前，能有充裕時間知會受影響的當事人。此外，土地註冊處亦已着手與其他相關政府部門進行所需的協調工作。

開發資訊科技支援系統

10. 為確保土地業權註冊的記錄過程穩妥、處理程序具效率和便於查冊，資訊科技系統是土地業權註冊制度不可或缺的一部分。假如在《修訂草案》及有關附屬法例制定後才展開開發工作，土地業權註冊制度的實施時間會延誤至少兩年。為此，土地註冊處已對其資訊科技策略作出檢討。由於採用「白畫」轉換機制，並因應委員會審議階段就《土地業權條例》作出的修訂，以及其後就《土地業權條例》制定後的檢討所提出的修訂，土地註冊處認為原擬改造該處現有用作契據註冊的綜合註冊資訊系統(下稱「綜合系統」)以辦理土地業權註冊的計劃不再可行。土地註冊處決定－

- (a) 開發一套支援土地業權註冊的獨立資訊科技系統，即業權註冊資訊系統(下稱「業權系統」)；
- (b) 開發一套獨立於綜合系統和業權系統的統一查冊系統，讓市民、地產代理、律師事務所、銀行及其他相關團體可利用該系統，方便取得儲存在綜合系統或業權系統內的土地註冊資料；以及
- (c) 繼續保養和改良綜合系統，為市民提供契據註冊服務。至少在契據註冊紀錄轉換成土地業權註冊紀錄之前的 12 年醞釀期內，綜合系統仍將與業權系統並行運作。

土地註冊處正為業權系統和統一查冊系統進行設計工作。土地註冊處必須為回應客戶不斷轉變的要求和需要，為現有的綜合系統進行大量持續的保養和改良工作。

其他準備工作

諮詢持份者

11. 自《土地業權條例》在 2004 年制定後，土地註冊處分別成立了督導委員會和檢討委員會，負責檢討該條例。這兩個委員會的成員包括來自香港律師會、香港大律師公會、香港銀行公會、消費者委員會及鄉議局等的代表。在《修訂草案》的草擬階段，土地註冊處亦一直有諮詢主要持份者和各有關政府部門。鑑於有關事宜的重要性和複雜程度，必須進行大規模的諮詢工作。

運作準備和培訓工作

12. 為確保新土地業權註冊制度能夠順利實施，我們須為該制度的運作擬備相關的規則、程序、表格和指引，以及培訓員工和物業轉易執業者，以為《土地業權條例》的實施作好準備。我們亦須推出多項公眾教育計劃，讓業主為土地業權註冊制度的實施作好準備。由於這些事項需要大量統籌工作，所以並不易為。土地註冊處的目標，是要適時完成這些準備工作，以便在《修訂草案》制定後，可盡快實施土地業權註冊制度。

《土地業權條例》的實施時間表

13. 雖然在上述 4 個首長級編外職位人員的支援及在諮詢律政司和主要持份者下，土地註冊處在解決剩餘的問題方面已取得重大進展，但我們預計至少需要額外 1 年才可完成《修訂草案》的準備工作。在考慮過涉及的工作的性質和數量後，我們擬在 2009 年年初把《修訂草案》提交立法會。假設審議草案的工作約需時 1 年，我們預期有關修訂案會在 2010 年年初制定。我們將再需約 1 年時間為推行新土地業權註冊制度作最後準備，有關的工作包括制定《土地業權條例》下的規則、為各種表格定稿和落實各項程序，以及進行公眾教育和宣傳工作。因此，我們預計最早實施新土地業權註冊制度的日期會是 2010 年年底或之前。

保留首長級編外職位的建議

14. 由於如上文第 5 至 12 段所述，要把《修訂草案》提交立法會和實施土地業權註冊制度仍然需要進行的工作範圍廣泛、性質複雜和數量龐大，我們認為必須保留上述 4 個編外職位，以便有關工作可維持運作上的連貫性，並由首長級人員負責監管。把契據註冊轉制為土地業權註冊，是關乎本港每位業主的重要事項，必須妥善準備和審慎處理，確保能為業主、銀行及擁有物業權益的有關各方提供確實資料。此外，有效管理和開發土地註冊處的資訊科技系統亦同樣重要，因為有關系統為銀行、律師事務所、地產代理及公眾提供關鍵服務。在考慮上文第 13 段所述的預計時間表後，我們建議由 2007 年 10 月 5 日起保留上述 4 個首長級編外職位，為期 3 年，直至 2010 年 10 月 4 日止。土地註冊處現行組織圖(包括建議保留的首長級編外職位)載於附件 7。以下的段落闡述需要保留上述 4 個首長級編外職位 3 年的理由。

附件7

高級首席行政主任編外職位(首長級薪級第 2 點)

15. 高級首席行政主任負責整體統籌關於實施新土地業權註冊制度的所有準備工作，並協助土地註冊處處長處理相關的政策事務。高級首席行政主任亦協助土地註冊處處長就行政、運作、公眾教育及資訊科技系統方面進行有關的準備工作。從上文有關在《土地業權條例》制定後進行檢討所提事項的範疇可見，高級首席行政主任須參與處理政策事務和解決該等問題對準備工作的影響的程度遠較開設該職位時所預計的為多。出任人員是業權註冊發展科的主管，負責督導首席土地註冊主任和總系統經理這兩個編外職位。該職位須提供妥善的首長級督導，確保土地業權註冊制度能有效實施。若沒有這個職位支援土地註冊處處長，有關工作的質量控制和執行效率都會受到嚴重影響。如建議獲得批准，高級首席行政主任在未來 3 年須負責處理的主要工作如下 –

- (a) 評估契據註冊紀錄轉制問題個案的試行調查對資源及運作方面的影響，並制定土地註冊處和其他政府部門的跟進計劃；
- (b) 統籌和管理部門內為配合《土地業權條例》的擬議修訂所進行的所有額外工作，包括實施轉換契據註冊紀錄有關不獲轉制個案的條文所需的措施；

- (c) 協助土地註冊處處長就《修訂草案》的修訂擬稿籌備和進行諮詢工作、制定實施體制，並統籌跟進工作；
- (d) 協助土地註冊處處長擬備所須提交的政策文件、報告和其他文件，以便為《修訂草案》定稿和實施土地業權註冊制度；
- (e) 根據《修訂草案》所載的安排擬備訂立彌償計劃²，並評估運作需求；
- (f) 擬訂公眾教育計劃，以支援土地業權註冊制度的實施工作；以及
- (g) 統籌資訊科技發展和專業培訓工作，確保在《修訂草案》及相關附屬法例制定後，土地業權註冊制度可盡快實施。

附件8 16. 高級首席行政主任的修訂職責說明載於附件 8。

首席土地註冊主任編外職位(首長級薪級第 1 點)

17. 首席土地註冊主任協助高級首席行政主任釐定《土地業權條例》下的運作要求、檢討運作模式，以及制定能有效支援土地業權註冊制度的新註冊流程和工作程序。首席土地註冊主任掌管業權註冊執行部，負責就檢討引起的法例修訂工作以及規劃和設計所需的資訊科技系統方面，提供運作方面的意見。在運作前線方面，這些工作須由首席土地註冊主任提供專業支援，而不能單由高級首席行政主任獨自有效地處理。如建議獲得批准，首席土地註冊主任在未來 3 年須負責處理的主要工作如下 –

² 《土地業權條例》訂明彌償計劃，在某些情況下可根據該計劃提出彌償申索，例如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的記項或遺漏記項而造成損失，或由於任何人的欺詐行為，導致因業權註冊紀錄載有的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。土地註冊處營運基金會向彌償基金補還任何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支付的彌償款項。

- (a) 就與《修訂草案》有關附屬法例的擬備和定稿工作，提供運作上的意見，並協助進行相關的諮詢工作；
- (b) 評估在《土地業權條例》下將採用的轉換機制對運作的影響；指導調查小組工作，並評估試行調查複雜個案的成效，以提出所需的進一步工作計劃，確保妥善處理所有個案；
- (c) 評核海外實習課程的實用價值，並為土地業權註冊人員培訓需要的未來發展定立路向；
- (d) 監督就開發支援土地業權註冊的資訊科技系統及擬備彌償計劃、專業和公眾教育計劃從運作方面提供意見的工作；以及
- (e) 為一切所需的表格、程序指引和運作手冊的擬備工作，提供高層次的指導及監督，並就持續進行的諮詢工作提供協助。

附件9 18. 首席土地註冊主任的修訂職責說明載於附件 9。

總系統經理編外職位(首長級薪級第 1 點)

19. 總系統經理掌管資訊科技管理部，負責管理和督導所有內部資訊科技人員的工作、監管提供資訊科技服務的情況、就資訊科技的應用提供意見，以及確保一切現有的資訊科技系統運作暢順。出任人員須就資訊科技的發展策略提供意見和管理資訊科技管理部，以提供有效和安全的系統，支援新的土地業權註冊及仍然運作的契據註冊。這些系統不單為土地註冊處的內部註冊工作提供業務上的關鍵服務，亦為從事物業轉易工作的所有律師事務所、提供按揭借貸服務的銀行、地產代理和多個政府部門提供同樣的服務。

20. 在 2005 年開設這個職位時，原本預計該職位的主要工作是為現有綜合系統第二期發展進行規劃，以支援新的土地業權註冊制度。如上文第 10 段所闡釋，為配合最新的發展，當局須制定一套新的資訊科技策略，當中涉及為此準備大型的新系統。因此，必須由一名首長級專業人員提供策略意見、規劃和督導有關工作，才可確保適時提供有效的資訊科技支援，以便在《修訂草案》制定後，盡快實施新的土地業權註冊制度。如建議獲得批准，總系統經理在未來 3 年須負責處理的主要工作如下 –

- (a) 檢討有關的資訊科技策略，並在有需要時加以修訂，以配合實施土地業權註冊制度的立法和其他準備工作的進度；
- (b) 計劃、統籌和督導執行資訊科技策略的具體實施計劃，特別是要確保在《修訂草案》制定後，可盡快提供主要的資訊科技支援，以便能早日實施土地業權註冊制度；
- (c) 監管新的業權系統及公眾查冊系統的開發和推行情況；以及
- (d) 監管持續營運現有綜合系統的合約，以及就開發或營運新系統而簽訂的合約，確保該兩個系統有效地並行運作。

附件10 21. 總系統經理的修訂職責說明載於附件 10。

助理首席律師編外職位(首長級(律政人員)薪級第 1 點)

22. 開設助理首席律師職位，是為協助土地註冊處內的副首席律師(首長級(律政人員)薪級第 2 點)，以處理檢討《土地業權條例》和準備實施土地業權註冊制度所涉及的大量工作。助理首席律師掌管法律事務部，亦協助副首席律師督導土地註冊處的其他律政人員提供日常法律顧問服務，以及監督法律研究和其他法律工作。檢討《土地業權條例》所需的工作遠較原來預計的廣泛，並須為此擬備主要修訂條例草案。如建議獲得批准，助理首席律師在未來 3 年須處理的主要工作如下－

- (a) 協助完成在檢討《土地業權條例》時認為要進行的法律工作，特別是為《修訂草案》擬備草擬指示定稿；
- (b) 諮詢持份者的意見，協助擬備《土地業權條例》附屬法例的草擬指示，並統籌就《修訂草案》在立法會審議期間或草案制定後所需的修訂指示；
- (c) 協助就主要法律事項諮詢屬資深法律專業人士的持份者及政府部門；
- (d) 協助向立法會提交《修訂草案》及審議草案的工作；

- (e) 指導律政人員研究在檢討《土地業權條例》時出現的相關事項，並處理因籌備契據註冊紀錄轉制而須進行的個案調查所產生的事宜；以及
- (f) 協助培訓和發展內部律政團隊，為實施土地業權註冊制度作好準備，以及為從事土地業權註冊工作的外界團體制訂所需的專業培訓計劃。

附件11 23. 助理首席律師的修訂職責說明載於附件 11。

24. 上文第 15 至第 23 段所述的職責和工作各不相同，而且要求嚴謹，必須由具足夠能力，在管理、行政和運作方面饒富經驗，並具備資訊科技和法律專門知識的適當首長級人員承擔。我們認為，上述 4 名首長級編外職位人員必須繼續提供支援，以確保能如期完成《修訂草案》和土地業權註冊制度的準備工作，而且能提供充分支援，以協助立法會審議《修訂草案》及隨後實施土地業權註冊制度的工作。

曾考慮的其他方法

25. 目前只有 3 名首長級人員在土地註冊處處長(首長級薪級第 4 點)屬下工作，分別是土地註冊處經理(首長級薪級第 2 點)、副首席律師(首長級(律政人員)薪級第 2 點)和業務經理(首長級薪級第 1 點)。我們曾研究由這些首長級人員分擔有關《修訂草案》準備工作及實施新土地業權註冊制度的職務，並考慮到基於以下原因，這個方案並不可行 –

- (a) 副首席律師是法律事務科的主管，主要負責就土地註冊處的日常運作及現正推出的新措施，為土地註冊處處長提供法律支援。除日常的工作外，該職位亦須監管實施《土地業權條例》前須處理的所有檢討和法律工作，並須為法律界和物業從業人員擬備專業指南及提供培訓；
- (b) 土地註冊處經理是契約註冊及部門服務科的主管，全力管理土地註冊處的日常運作和推行各項優質管理措施，致力改善服務，滿足客戶需要；以及
- (c) 業務經理屬總庫務會計師(首長級薪級第 1 點)職級，負責土地註冊處的財務及會計管理工作，並協助土地註冊處處長管理土地註冊處營運基金(下稱「基金」)。該職位的出任人員目前

須參與制定《土地業權條例》下的費用規例和根據該條例營運的彌償基金的有關安排，並須在實施土地業權註冊制度後負責管理彌償基金。

26. 我們亦曾探討讓該 4 個編外職位在到期後撤銷的可能性，但考慮到上述所需準備工作的範圍、重要程度和工作量，我們認為有需要保留這些編外職位，以確保新土地業權註冊制度能適時、順利和有效實施。

對財政的影響

27. 按薪級中點估計，建議保留 4 個首長級編外職位所需增加的年薪開支為 4,793,400 元，詳情如下－

編外職位	按薪級中點 估計的年薪開支 (元)	職位數目
高級首席行政主任 (首長級薪級第 2 點)	1,360,800	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
助理首席律師 (首長級(律政人員)薪級 第 1 點)	1,144,200	1
<hr/>		<hr/>
總計	4,793,400	4

實施這項建議所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)為 6,888,000 元。基金已有足夠撥備支付有關建議所需的開支。我們在 ECI(2006-07)8 號「有關首長級編制整體情況的最新資料」文件中，原擬保留高級首席行政主任和首席土地註冊主任兩個編外職位，並把總系統經理和助理首席律師兩個職位轉為常額職位。然而，經慎重考慮後，我們認為土地註冊處的首長級人員編制須在《修訂草案》制定後作出檢討，因此建議保留全部 4 個編外職位。

諮詢立法會事務委員會

28. 我們曾在 2007 年 5 月 22 日就這項建議諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會。委員促請當局加快進行實施《土地業權條例》和土地業權註冊制度的準備工作。他們普遍支持延長上述 4 個首長級編外職位開設期的建議，讓有關工作能妥善完成。

背景

29. 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。

30. 在 2004 年 10 月 5 日，土地註冊處根據獲轉授的權力開設了 5 個首長級編外職位(1 個副首席律師職位(首長級(律政人員)薪級第 2 點)、1 個高級首席行政主任職位(首長級薪級第 2 點)、1 個首席土地註冊主任職位(首長級薪級第 1 點)、1 個總系統經理職位(首長級薪級第 1 點)和 1 個助理首席律師職位(首長級(律政人員)薪級第 1 點)), 以便為實施土地業權註冊制度作好準備。財委會在 2005 年 2 月 25 日批准開設 1 個副首席律師常額職位(首長級(律政人員)薪級第 2 點)和其餘 4 個屬編外性質的首長級職位，任期由 2005 年 4 月 5 日起生效，為期 30 個月(見 EC(2004-05)15 號文件)，以進行在香港實施《土地業權條例》及新土地業權註冊制度的準備工作，並處理《土地業權條例》生效後新制度帶來的所有法律和立法工作。上述 4 個首長級編外職位的聘任期將在 2007 年 10 月 5 日撤銷。

編制上的變動

31. 過去 2 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 (2007 年 4 月 1 日)	2006年 4月1日 的情況	2005年 4月1日 的情況
A	4+(4) #	4+(4)	3+(5)
B	35	24	22
C	435	438	449
總計	474+(4)	466+(4)	474+(5)

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
- # – 截至 2007 年 4 月 1 日，土地註冊處並無懸空的首長級職位

公務員事務局的意見

32. 公務員事務局支持保留上述 4 個編外職位為期 3 年的建議，以便繼續維持所需的首長級支援，為實施《土地業權條例》和土地業權註冊制度作好準備。該局考慮到出任擬保留職位的人員須承擔的職責及掌管的職務範圍，以及所須參與的專業工作後，認為擬保留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. 由於建議保留的職位屬編外性質，如獲准保留，定當按照議定程序，向首長級薪俸及服務條件常務委員會報告。

高級首席行政主任
職責說明

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 -

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(契據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；以及
7. 監督綜合註冊資訊系統第 I 期的系統改善工程，以支援契據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。

首席土地註冊主任
職責說明

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 -

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(即契據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據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，支援契據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；以及
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。

總系統經理
職責說明

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 -

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. 簽劃、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，以便有效支援契據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；以及
 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。
-

土地註冊處助理首席律師
職責說明

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 -

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. 制定和擬備詳盡的土地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；以及
 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。
-

**《土地業權條例》制定後
當局的跟進行動**

註：本附件所列的項目編號與《土地業權條例草案》委員會報告附錄 VI 所列者相同。

A 部：訂立規則及規例

項目編號	跟進行動	目前情況
1.	在 <u>條例草案原有第4(a)條(現為第13(a)條)</u> 的相關規例中，指明其他條例(例如《刑事罪行條例》(第200章)第153M條)所訂與處所有關的通知及命令，可透過甚麼方法根據第4(a)條(現為第13(a)條)註冊為其他成文法則明文規定的事項(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第26項)。	<p>檢討所得的結論是，無須訂立具體規例或規則。有兩類發出的法庭命令可作考慮 –</p> <p>(a) 不涉及業權歸屬的法庭命令，例如建築命令或封閉令；以及</p> <p>(b) 適用於支持傳轉的情況，例如根據《受託人條例》(第29章)第45條發出的歸屬令。</p> <p>就(a)項而言，命令本身會作為文書註冊；(b)項會按照註冊傳轉的程序。因此，無須就法庭命令的註冊事宜訂立特別規例或規則。這項原則也適用於通知，同樣無須就註冊事宜訂立特別規例或規則。</p>
2.	查證現時有否任何關乎法庭的法例，對土地註冊處處長根據 <u>條例草案新的第6A條(現為第9條)</u> 行使權力作出規管，並研究是否需要訂立規例，以訂明有關的實施程序(2004年6月1日法	查證後未有發現任何法庭法例規管土地註冊處處長行使權力。有關《土地業權條例》的法院規則(不論是否作為《高等法院規則》的一部分，還是作為一套獨立的規則)會為此訂立條文。

項目編號	跟進行動	目前情況
	案委員會第三十三次會議的跟進行動一覽第6項)。	
3.	制定建議予終審法院首席法官訂立規則，規管根據 <u>條例草案第95條(現為第97條)</u> 向法庭提出申請的事宜(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第29頁)。	有關法院規則的法律草擬指示草稿已送交律政司審閱和草擬有關規則。我們會檢討有關規則的工作擬本，然後發出進一步的修訂指示。其後工作擬本將呈交終審法院首席法官以給予高等法院規則委員會審議。
4.	在《土地業權條例》生效之前訂立規例，訂明 <u>條例草案第77(5)(c)條(現為第78(5)(c)條)</u> 界定的“有利害關係的人”所指的人屬何類別(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第4項)。	檢討所得的結論是，有關土地註冊處處長作出、更改和刪除限制令的條文應予刪除。法庭作出的制止令，與土地註冊處處長作出的限制令基本上沒有區別，故兩種權力毋需重複。再者，法庭作出的制止令屬最終命令，而土地註冊處處長作出的限制令則仍受法庭審核。
5.	有關上文第4項，在《土地業權條例》生效之前訂立各項相關規例，並在適當時候就《土地業權條例》的擬議生效日期，諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登該條例的生效日期公告(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第5項)。	須制定修訂條例草案。有關修訂條例草案將連同所有必需的規例或規則提交立法會。當局在制定修訂條例草案時，會定出條例的生效日期。

B 部：擬備指引、指南及類似的文件

項目編號	跟進行動	目前情況
6.	<p>條例草案一經制定，即為律師、地產代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他指引刊物。在草擬這些文件時會諮詢相關專業團體的意見，並會在條例草案生效前印發該等文件(立法會CB(1) 1425/03-04(02)號文件第4項)。</p>	<p>土地註冊處已參考其他司法管轄區所擬備的同類指引，並已決定本港須擬備的文件的性質及範圍。待修訂條例草案的諮詢工作完成後，便會立即展開草擬工作。在立法會審議修訂條例草案及規則期間，當局會同時就指引的草稿內容，諮詢香港律師會、地產代理監管局和香港銀行公會及其他相關團體的代表。在法例餘下部分通過時所要求的最終修訂(如有的話)完成後，上述文件將會在土地業權註冊制度實施的最後準備階段公布，以供使用。</p>
7.	<p>擬備類似英國土地註冊處處長發出的執行指引及說明摘要，解釋警告書、限制令及制止令的使用事宜，供市民及執業人士參考。當局也會確保上述文件，以及就條例草案所訂事項的註冊事宜發出的所有執行指引及說明摘要，在土地業權註冊制度實施之前備妥，而該等指引和摘要也會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽(立法會CB(1) 1425/03-04(02)號文件第40項)。</p>	<p>一如項目 6 所述，待修訂條例草案定案後，草擬工作便會展開。有關指引將作為按照項目 6 擬備的刊物的一部分。所有指引都可在土地註冊處網站或通過其他途徑查閱。土地註冊處已就契據註冊制度製備互動指引，說明應如何擬備註冊摘要。日後會利用類似的工具協助執業人士進行土地業權註冊的準備工作，並向他們講解這方面的最新知識。</p> <p>土地註冊處正派遣人員前往已經實施土地業權註冊制度的海外司法管轄區接受培訓，確保員工能夠應付實際情況及新制度使用者的查詢，並能向所有客戶提供快捷有效的支援。</p>

C 部：在條例草案獲制定後提出的進一步相應修訂

項目編號	跟進行動	目前情況
8.	<p>由於現時以契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此相關法例會作出其他相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽第11項)。</p>	<p>《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 4(1)條規定，法定產業權須以契據處置。香港律師會與當局都同意，《物業轉易及財產條例》和《土地業權條例》應獨立施行。對於可否根據《物業轉易及財產條例》第 4(1)條藉簽立契據來設定、終絕或處置土地的法定產業權，當局建議透過修訂第 4(1)條來訂明註冊土地的法定產業權的設定、終絕或處置，必須同時符合《土地業權條例》第 32(1)條和《物業轉易及財產條例》第 4(1)條的規定。但香港律師會認為無須作出修訂。在檢討後，當局同意《土地業權條例》(適用於註冊土地)所訂立的規定，可為《物業轉易及財產條例》(適用於一般土地)作補充，因此不建議對《物業轉易及財產條例》第 4(1)條作出修訂。</p>
9.	<p>向民政事務局局長轉述以下意見，以便局長考慮修訂《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條“公用部分”的定義：“公用部分”的原有定義和擬議修訂定義未夠全面，未能涵蓋一切相關情況，例如有關定義未必涵蓋補充公契。有關定義亦未必能夠排除一種情況，即建築物有若干部分專供公共用途，因而不屬於公用部分(2004年</p>	<p>助理法律顧問已釐清，他最關注的是《土地業權條例》第 53(5)條所載有關“公契”的定義，並不涵蓋現有業權轉易機制下的各類公契。當局已要求法律草擬專員修訂“公契”的定義，以便把公契的分契包括在內，並指示法律草擬專員修訂“業主”的定義，以便把同一屋邨內不擁有整個地段中任何不分割份數的業主包括在內。</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
	6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第9項)。	
10.	在條例草案的範圍以外，考慮應如何處理與“祖”有關的情況下註冊為擁有人的事宜，以解決法案委員會所關注的問題，即《新界條例》(第97章)第15條只規管與宗族、家族或“堂”有關的情況(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第14項)。	檢討所得的結論是，“祖”與《新界條例》(第97章)第15條所載的宗族、家族或“堂”相若。因此，“祖”可註冊成為擁有人，情況跟“堂”相同，如有司理獲委任，則可連同司理的姓名一併註冊。當局會在《土地業權條例》內增訂有關宗族、家族或“堂”的司理註冊事宜的條文。
11.	邀請香港律師會處理《律師(一般)事務費規則》(第159章，附屬法例)的相應修訂，作為實施土地業權註冊制度的整體安排的一部分(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第35頁)。	當局已邀請香港律師會處理此事。
12.	在條例草案制定日期與生效日期之間的兩年期間，檢討條例草案中對現行契據註冊制度下備存的註冊紀錄的描述，即“在土地註冊處內備存的土地註冊紀錄”或“根據《土地註冊條例》備存的土地註冊紀錄”，並因應需要精簡有關用語(2004年6月15日法案委	<p>當局已檢討有關描述，並建議在《土地註冊條例》(第128章)內增訂條文，以表明－</p> <p>(a) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關“土地註冊紀錄冊”、“土地註冊處註冊紀錄冊”、“土地註冊處的紀錄”、“土地註冊處紀錄”、“在土地註冊處內備存的註冊紀錄”或類似用語的任何描述，一律解釋作根據</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
	員會第三十六次會議的跟進行動一覽第15項)。	<p>《土地註冊條例》或《土地業權條例》備存的註冊紀錄或紀錄(視情況需要而定)；以及</p> <p>(b) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關“土地註冊處註冊紀錄冊”、“土地註冊紀錄冊”、“土地註冊處的紀錄”、“土地註冊處紀錄”、“在土地註冊處內備存的註冊紀錄”、“根據《土地註冊條例》備存的註冊紀錄”或類似用語的任何提述，一律解釋作土地註冊處處長儲存在註冊資料卡和註冊電腦(《土地註冊規例》(第128A章)第2條所界定者)內的紀錄。</p>
13.	確保任何與《物業轉易及財產條例》(第219章)不相符的條文，都會在條例草案制定日期與生效日期之間的兩年期間作出更正(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第28項)。	<p>有關比較《土地業權條例》與《物業轉易及財產條例》(第219章)的討論文件已送交香港律師會，以徵詢其意見。當局與香港律師會都同意，《物業轉易及財產條例》和《土地業權條例》應獨立施行。雙方都同意修訂《物業轉易及財產條例》第12A條，但對於該條例的下述條文，卻未能取得一致意見－</p> <p>(a) 第23A條－是否須明文規定這項條文不適用於註冊土地；</p> <p>(b) 第53條－是否須訂明註冊規定；</p> <p>(c) 第56(1)條－是否須予修訂，以表明即使刪除《土地業權條例》附表3第90條，第56(1)條所載的任何規定也不會影響《土地業權條例》的條文。</p> <p>當局會與香港律師會再行磋商，以期取得一致意見。</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
14.	在條例草案獲得通過的日期至土地業權註冊制度開始實施的日期的一段期間，以附屬法例形式提出任何其他需再作的相應修訂，由立法會按先審議後訂立的程序審批制定（立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第33項）。	贊同此舉。當局會在審議修訂條例草案時，一併審議所有新增的相應修訂。經過立法程序後，修訂條例草案和相應修訂便會同時制定。

D 部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文

項目編號	跟進行動	目前情況
15.	在條例草案制定日期與生效日期之間的兩年期間，進行若干研究，並與香港律師會及其他有關各方磋商，重新考慮助理法律顧問關注的下述事項：條例草案第29(1)條（現為第32(1)條）一律禁止透過根據條例草案註冊以外的其他方法，來設立、終絕、轉移、更改或影響土地，而第(2)款又對此作出說明，將會大大影響擁有人處置其物業的權力（2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第2項）；	<p>檢討委員會已審議第 32(1)和 32(2)條，並已決定任何土地處置都須註冊。這項決定與土地業權註冊制度旨在確保業權清晰明確的精神一致。</p> <p>助理法律顧問曾就保留第 32(1)和 32(2)條的決定提出意見，並就退回租契和藉時效歸益權設定地役權的事宜進一步提問。關於退回或終止租契事宜，當局提出下列建議 –</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 如以終止文書形式終止一份已註冊的租契，該份文書必須註冊；或 (b) 如以其他形式終止一份已註冊的租契，必須提出申請才可刪除相關記項。

項目編號	跟進行動	目前情況
		<p>關於藉時效歸益權設定地役權事宜，或須以非同意警告書註冊。</p> <p>根據法律草擬專員的意見，條例草案應明文規定，除非或直至有關文書已經註冊，否則任何文書都不能有效地設立、終絕、轉移、更改或影響註冊土地或註冊長期租契或任何在土地或土地之上或租契的權益。傳轉或凌駕性權益則屬例外。《土地業權條例》會加入有關該等例外情況的條文。</p>
16.	<p>重新研究條例草案第33(8)條(現為第35(5)條)，並處理香港律師會因該條款保留當中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”字眼而提出的關注事項(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第3項)；</p>	<p>香港律師會建議刪除第35(5)條中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”字眼，使第35(5)條不僅適用於有關臨時買賣協議或買賣協議下權益的同意警告書，也適用於其他同意警告書。當局擬接納香港律師會的建議。</p>
17.	<p>重新研究條例草案第35(3)條(現為第37(3)(b)條)，以釋除香港律師會的疑慮，因該會認為條例草案為註冊押記提供的保障恐怕過於有限(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第5項)；</p>	<p>《土地業權條例》第37(3)(b)條是要澄清，根據《土地業權條例》註冊押記，不會影響施行《物業轉易和財產條例》(第219章)第44(2)條。《物業轉易和財產條例》第44(2)條保留根據以法定押記方式作出的按揭，按揭人及承按人所享有的保障、權力及補救方法，猶如該按揭是以轉讓方式作出者一樣。《物業轉易和財產條例》還有其他條文就按揭人及承按人可享的權力和補救方法作出規定，例如第49、第50和第51條。當局因此同意，如果《土地業權條例》第37(3)(b)條只參考《物</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
		業轉易和財產條例》第 44(2)條，便會過於局限。經與香港律師會討論後，當局亦同意《物業轉易和財產條例》現時作出的保障應予保留。為了達到這個目的，第 37(3)(b)條應予刪除，並應在《土地業權條例》加入新條文。
18.	檢討條例草案 第43條(現為第45條) ，當中應考慮助理法律顧問的意見，就是隱含契諾應在註冊後而非在有關轉移簽署時生效(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第14項)；	香港律師會認為，隱含契諾應在文書日期生效。隱含契諾以及任何隱含契諾的摒除、更改和擴展均應在簽立文書的日期生效。此外，《物業轉易和財產條例》(第 219 章)第 35 條的效力將予保留，而不會受《土地業權條例》干擾。
19.	考慮如何處理助理法律顧問所關注的下述事項：由於條例草案 第81(4)條(現為第82(4)條) 提述“在業權註冊紀錄上的記項”，以致有一點並不清楚，就是對於根據《土地註冊條例》(第 128 章)註冊的土地，當有人因欺詐或可使無效的交易而就該等土地提出更正要求時，可否在《土地業權條例》生效後作出更正(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第8項)；	若欺詐情況發生在首次註冊日期之前，當局不會作出彌償。法律草擬專員已收到指示，考慮是否需要作出修訂釐清這點，如果有需要，會在修訂條例草案中提出。

項目編號	跟進行動	目前情況
20.	在適合的條例中訂立與條例草案 第92條(現為第94條) 相若而適用於尚未根據《土地業權條例》註冊的土地的條文後，檢討條例草案 第92條 的規定(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第13項)。	當局決定不會在《土地業權條例》或《土地註冊條例》(第 128 章)和《土地測量條例》(第 473 章)分別加入條文處理同類事宜。我們會考慮在《土地測量條例》加入一系列條文，涵蓋為根據《土地註冊條例》或《土地業權條例》註冊的土地確定地界以及為定出的土地界線圖註冊的事宜。我們亦會考慮廢除《土地業權條例》第 94 條，以《土地測量條例》的新條文取代；以及在《土地業權修訂條例草案》中加入相應修訂，以修訂《土地測量條例》。

E 部：其他事項

項目編號	跟進行動	目前情況
21.	在土地業權註冊制度臨近實施時，重新計算“彌償計劃：徵費率及其他事項”文件(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件)附件 A 所載價值超過 3,000 萬元的物業的估計徵費率，然後考慮適用於每一物業價值的徵費率(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第15項)。	工作正在進行。土地註冊處已聘請精算師覆檢營運彌償基金計劃的規劃假設及計算方法。由於已制定的《土地業權條例》訂明修訂轉換機制，因此徵費計劃也須作出調整。建議的徵費會在現正擬備的《土地業權(收費與徵費)規則》內訂明。

項目編號	跟進行動	目前情況
22.	<p>待擬妥條例草案的條款後，會與有關各方討論相關的程序、表格和文件。這項工作會與擬備條例草案所訂規例的工作同步進行，而在有關規例提交審批之前，會向委員介紹規例內容(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第18項)。</p>	<p>有關程序和表格的擬稿已經擬就，但在修訂條例草案的諮詢工作完成後還須作出檢討；之後會連同主要的規則交予香港律師會考慮。在有關規則提交委員會審批時，土地註冊處會向委員介紹該等規則，包括簡介擬定的程序及表格。</p>
23.	<p>考慮公眾人士或公眾人士的代表律師在符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定的情況下，可如何按擁有人的名字對物業進行查冊(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第20項)。</p>	<p>為容許公眾在符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)所訂豁免情況下按擁有人名字對物業進行查冊，當局擬制訂條文，讓未獲履行裁決或法庭命令的人士可以提出申請，按擁有人的名字進行查冊。當局現正草擬詳細條文，以便與個人資料私隱專員公署及律政司磋商，並會透過《修訂草案》，把有關條文一併納入《土地業權條例》及《土地註冊條例》(第128章)。</p> <p>原本的《土地業權條例》第5條(申請註冊紀錄)將予以刪除，並會加上有關備存其他註冊紀錄、目錄及紀錄的條文。</p>
24.	<p>就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，諮詢香港律師會的意見，以便法律執業者日後知道如何處理該註冊紀錄(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第16項)。</p>	<p>土地註冊處建議，《土地業權條例》所定的申請註冊紀錄，應按《土地註冊條例》(第128章)所訂明的註冊摘要日誌形式備存，這項建議已獲香港律師會接納。</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
25.	在條例草案生效前解決若干問題，例如根據條例草案第 44(1)條（現為第 46(1)條），在土地業權註冊制度下須備存哪些文件。當局同意在條例草案獲通過成為法例後，與律師會解決此等問題（2004 年 6 月 17 日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第 23 項）。	業權人只須提供支持現有記項的文書。土地業權註冊的原則在於無須追查交易的背景資料，故無須以過往文書來證明業權。即使在現有的契據註冊制度下，業權契據的核證複本與契據的正本同樣獲得認受。因此，若要求提供文書的正本，便會較現行的制度更為繁苛。要證實文件是否偽造，也可依靠次要證據。
26.	在適當時候提供英國相關判例法的資料，說明法庭如何詮釋條例草案第 81 條（現為第 82 條）中“缺乏適當的謹慎”一詞（2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 7(b) 項）。	土地註冊處已徵詢一名英國御用大律師的意見，並已查閱有關判例法，將會基於有關法律意見，建議修訂《土地業權條例》第 82 條。
27.	就鄉議局對有關“對轉換機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件（立法會 CB(1)1230/03-04(04) 號文件）所提的意見，盡快向鄉議局作出回覆，並把有關覆函副本送交法案委員會（2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 25 項）。	土地註冊處已邀請鄉議局提名代表加入督導委員會。

檢討後提出的其他主要項

A. 為文書註冊的概念

根據《土地業權條例》的原本條文，任何處置(相對於文書而言的作為)均須註冊。就有關處置作出的文書，是用以支持註冊該處置的申請，而文書本身並無獲得註冊。

2. 為文書註冊是較為簡單直接的方法。如某宗交易須以文書形式才可達成，該宗交易在有關文書獲註冊前，不具效力。有關文書一經註冊，與該宗交易有關的註冊土地所涉權益便獲註冊。至於註冊土地的業權轉移，有關土地的業權在轉移文書獲註冊後歸屬受讓人。當局建議在《土地業權修訂條例草案》(下稱「《修訂草案》」)的工作擬本重訂有關內容。建議獲各方接納。

B. 文書須經註冊才具效力

3. 《土地業權條例》第 32(1)條規定，任何處置在獲註冊前，均不具效力。現建議重新草擬第 32 條，規定任何文書在獲註冊前，均不具影響註冊財產或註冊押記的效力，傳轉和凌駕性權益除外。不過，目前，根據其他的成文法則，有些證明書、命令、通知書及其他文件是無須獲註冊也具效力的。當局正檢討在土地業權註冊制度下，處理上述每種文件的方法。

C. 註冊日期

4. 根據《土地業權條例》，業權註冊紀錄所載的所有事項都不可推翻。任何處置在獲註冊前，均不具效力，因此註冊日期至為重要，必須明確。

5. 《土地業權條例》第 35 條規定註冊事項的優先次序。不論文書所示的日期為何，向土地註冊處處長遞交申請的先後次序，對於決定註冊事項的優先次序至為重要。換言之，遞交申請的日期決定優先次序，而註冊日期(不論其定義為何)則是決定授予有關土地業權的日期。

6. 除非即時進行註冊，否則遞交申請日期與實際註冊日期之間會有一段周轉期。由於有周轉期，如註冊日期就是在業權註冊紀錄上實際作出記項的日期，周轉期內便會出現擁有權真空的情況。在完成註冊前，業權會不明確。因此，我們準備建議在《修訂草案》中訂明註冊日期即是遞交申請日期，此舉可確定某人成為註冊擁有人的日期。由於註冊日期亦即有關人士選擇遞交註冊申請的日期，因此有利害關係的人(通過其律師)可自行決定註冊日期。

D. 凌駕性權益

7. 《土地業權條例》規定，所有註冊物業均受《土地業權條例》第 28 條所述的凌駕性權益規限，不論該等權益是否已在業權註冊紀錄上登記。該等權益包括收地權、終絕權利或設定地役權及工程費用的相關成文法則訂明的權利，以及任何關於該等權利的通知、命令及證明書。檢討發現，其他成文法則有關上述權利的條文與《土地業權條例》有抵觸。以下是一些例子 –

(a) 註冊的需要

有些條例強制規定必須註冊，但根據《土地業權條例》，凌駕性權益無須註冊。

(b) 法定押記的註冊

若干法定押記的處理方式不明確。

(c) 法定押記的解除

有些條例明確規定押記必須註冊，但沒有條文清楚說明如何解除已註冊的押記。

(d) 土地權的重收或轉歸

《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)，對有關重收的註冊摘要的註冊有明確規定。不過，重收或轉歸均可予撤銷，但撤銷的處理卻欠缺明確規定。

8. 當局正審議因應這些抵觸情況而作的修訂。

因時效歸益權而獲得的權利

9. 考慮到 “Kong Sau Ching v Kong Pak Yan [2004]1 HKC 119” 一案，有意見要求擴大凌駕性權益的範疇，以便明確地涵蓋藉時效歸益權取得的權利。當局決定，在現階段無須擴大凌駕性權益的範疇。申索人如提出這類申索，可就有關物業註冊非同意警告書。如藉時效歸益權而獲得的權利經法律程序確立後，當局便可就有關物業註冊法庭命令。

逆權管有

10. 法律改革委員會已成立小組委員會，專責審議有關逆權管有的法律。根據《時效條例》(第 347 章)取得或將取得的權利將予保留，以作為《土地業權條例》第 28(k)條所述的凌駕性權益。土地註冊處會與該小組委員會保持緊密聯繫，並會在適當時考慮就《土地業權條例》增訂條文的建議。

E. 聯權共有的劃分

11. 根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 8(1)條，要劃分聯權共有，在法律上只可藉通知方式進行，由一名聯權共有人將通知送達其他聯權共有人，或藉文書方式進行。現建議《土地業權條例》增訂條文，以概括的方法處理劃分聯權共有事宜。不過，《土地業權條例》所訂的註冊規定，帶出一個劃分聯權共有生效時間的問題，例如生效時間是在簽立或註冊劃分文書後，還是在送達通知書或更改有關聯權共有的記項後。《修訂草案》會就此加入修訂條文，予以闡明。

F. 其他法例須作出的相應修訂

12. 《土地業權條例》附表 3 就條例制定後其他法例須作出相關修訂事宜，訂定條文。在檢討期間，當局發現了多個問題，須再作修訂予以釐清，包括 –

(a) 與其他條例的配合

《土地業權條例》中有些條文指出，《土地業權條例》不會影響或妨礙其他條例施行，但是否對每宗個案均能如此，則須予覆檢。須就配合方面進行覆檢的其他例子包括某條例強制要求某項文書註冊，但在《土地業權條例》下，該文書可能屬凌駕性權益而無須註冊；某條例規定的註冊效力，可如何在《土地業權條例》的註冊紀錄中反映；以及根據其他條例設定的押記，可如何按照《土地業權條例》得以註冊或解除。當局必須清除任何這類矛盾或不一致的地方。

(b) 其他成文法則內有關註冊文書的提述

在其他成文法則常會提述「《土地註冊條例》註冊文書」的權力。當局須就《土地業權條例》的文意，釐清這些提述是指「根據《土地業權條例》註冊的文書」，還是「支持業權註冊紀錄內某個記項的文書」，又或兩者皆是。

(c) 設定押記

不同的成文法則採取不同的方式設定押記。有些條例規定，在發生某些事情時或在註冊某些文書時，便屬設定押記。不過，有些條例，例如《水污染管制條例》(第 358 章)，則規定證明書的註冊文本已構成《物業轉易及財產條例》(第 219 章)所界定的法定押記。這種與《土地業權條例》不一致的情況必須清除。

(d) 「業主」的定義

有些條例訂有「業主」一詞的定義。就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，業主即使沒有根據該條例註冊，仍屬業主。就《土地業權條例》而言，業主若沒有註冊，即不是業主。因此，必須闡明各條例所指「業主」的涵義。

(e) 「可予註冊」一語的使用

有些條例提述某項文書「可在土地註冊處註冊」。就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，該語句可意指已註冊的文書或未註冊但可提交註冊的文書。就《土地業權條例》而言，未經註冊的文書一律無效。當局須研究各項條例，確保《土地業權條例》不會引致非預期的後果。

(f) 有關優先權的特別規定

有些成文法則個別對優先權訂下一套規定。舉例來說，《床位寓所條例》(第 447 章)規定，根據該條例訂立的押記，須自其登記日翌日起有優先權。《土地業權條例》的情況並非如此。就《土地業權條例》而言，現有條文沒有清晰列明應否把一項特別優先權規則適用於這種押記，而如果應該的話，相對於《土地業權條例》所訂的優先權，應如何處理該項特別優先權規則。

G. 法庭命令

13. 為保障業權註冊紀錄的完整性，以及確保利益相關各方不會受到任何隱藏事項的影響，法庭命令必須先行註冊，才具效力。就此或須作出修訂加以闡明。在宣布及註冊法庭命令前，先行註冊一份非同意警告書，便可保障藉該命令提出的申索。

H. 傳轉

14. 根據《土地業權條例》，傳轉無須註冊即具效力。註冊只確認藉法庭命令、法律的制定或實施而歸屬的權益。不過，《土地業權條例》的一個目的是確定業權，以及為物業買方確定應與何方交易。假如傳轉無須註冊便可生效，出現的風險就是與買方交易的註冊業主已因傳轉而不再持有物業的業權。假如傳轉須註冊後才生效，則會干擾相關的普通法及其他成文法則。兩者須同時兼顧。我們打算修訂《土地業權條例》，規定除了藉法庭命令的傳轉外，傳轉註冊只確認歸屬。至於藉法庭命令的傳轉，則須待命令註冊後才生效。

I. 警告書

15. 根據《土地業權條例》，在關乎註冊同意警告書的處置的文書註冊後，所有在同意警告書註冊後才註冊的文書或事項的優先次序，須就處置而押後。押後只在處置註冊後才生效。在同意警告書獲註冊和處置獲註冊之間的時間內，可以註冊其他文書(例如法庭命令)。這些文書可能影響關乎同意警告書的處置能否獲得註冊。土地註冊處在檢討其他司法管轄權範圍有關保障處置的規定後，所得結論是，在香港的情況下，無須為此設置附加機制。

J. 知會備忘

16. 現時，非書面衡平法權益不可註冊。假如付出有值代價購買一項法定產業的買方在購買前已經作出合理查詢，並且不知道該產業涉及任何非書面訂明的權益，則該買家及其後承接其業權者不受該權益影響。

17. 根據《土地業權條例》附表 4 的規定，《土地註冊條例》(第 128 章)已加入知會備忘註冊條文，容許報稱是權益持有人的人就其非書面衡平法權益發出通知。條文並非用以取替或干擾現有關於非書面衡平法權益的法律，而權益持有人不會因沒有註冊而失去權益。買方仍須提出所需的查詢。

18. 待轉換至土地業權註冊制度後，根據《土地業權條例》，註冊知會備忘將視作非同意警告書，而所有在轉制後註冊的事項，均受其規限。假如某項權益在轉制前沒有註冊知會備忘，在轉制後，該權益對付出有值代價的買方而言將會無效。

19. 《土地註冊條例》(第 128 章)已訂有條文，為條例適用的《土地註冊條例》涵蓋的土地關乎的各項非書面衡平法權益，定出優先次序。不過，《土地註冊條例》涵蓋的土地雖然在轉制後已視為註冊土地，但其所涉及的非書面衡平法權益、知會備忘內載列的非書面衡平法權益、新註冊的非同意警告書及視為非同意警告書的文件之間應如何確定優先次序，仍存在問題。當局已就這點擬備處理方案，但仍須再作考慮。

K. 《土地業權條例》內的定義

20. 《土地業權條例》內的定義業經小心審議，確保可按原意應用於《土地業權條例》的特定條文。

L. 政府的法律責任

21. 《土地業權條例》第 11 條訂明，政府只須就彌償條文所規定的範圍負上法律責任。這可能會讓政府免受其他侵權的申索。這並非條文的原意，故須予以修訂，以消除有關限制。

M. 標準條款文件存檔

22. 不少文書(例如銀行押記)所載的條款均屬標準條款。有建議讓銀行把常用文件的一套標準條款存檔。建議獲香港銀行公會接納。相關條文已載於《修訂草案》的工作擬本。當局正考慮實務安排及可用的《土地註冊條例》條文。

N. 限制令

23. 《土地業權條例》訂明，土地註冊處處長有權禁止交易進行。鑑於當局認為土地註冊處處長作出限制令的權力與法庭作出制止令的權力分別不大，因此決定可撤銷土地註冊處處長作出限制令的權力。既然兩者之中只有法庭的裁定才屬最終裁決，如果法庭可就土地註冊處處長行使有關申請限制令的決定進行檢討，便會不必要地增加訟費。

O. 土地註冊處處長作出的更正

24. 《土地業權條例》第 81 條訂明，土地註冊處處長只可在限定情況下更正業權註冊紀錄內出現的錯誤或遺漏(例如業權註冊紀錄出現的錯誤或遺漏僅屬文書性質的錯誤或遺漏，又或有關錯誤或遺漏不會對擁有人的權益有關鍵性的影響)。除了這類個案外，其他錯誤或遺漏則須由有利害關係的人透過法律程序解決。儘管某些錯誤或遺漏不屬於上述兩個範疇，但當局如有充分理由(例如土地註冊處處長認為不作出更

正便會造成不公)，亦應可無須透過法律程序予以更正。當局會在《修訂草案》就此加入修訂條文。

P. 彌償條文

附件 5 25. 檢討工作除了處理法案委員會報告(附件 5 第 19 項)提出的事項外，亦檢視了實施彌償條文的整體情況。土地註冊處已就闡明這些條文實施情況的擬議修訂，諮詢持份者的意見。

Q. 不能轉制的個案

26. 調查有問題的土地註冊紀錄(見文件第 8 至 9 段)所得的結果，清楚顯示現行的《土地業權條例》沒有訂定條文，容許土地註冊處處長處理那些在法定轉制日之前，仍無法決定可登記在土地業權註冊紀錄內的業權人的個案。若同一物業有多於一個註冊紀錄，或在同一物業的註冊紀錄內有多於一名業權人，都屬於這類個案。除仔細審查上述有潛在問題的個案外，土地註冊處正準備在《土地業權條例》中加入新條文，訂明在轉制時如何處理一些尚未解決的個案。此舉旨在授權土地註冊處處長發出通知，指定某個註冊紀錄在法定轉制日不獲轉制。有關條文將指明可以發出有關通知的情況，並規定土地註冊處處長須向受影響各方給予充分知會，通知他們如要作出相應行動，便須在轉制日之前作出。受影響各方可向土地註冊處處長作出申述，或者向法庭申請作出聲明。

R. 實際影響

27. 當局已考慮《土地業權條例》實施時所帶來的實際影響，以確定是否需要作進一步修訂，以及日後發出指引時所須涵蓋的事項。已處理的問題包括－

(a) 有關政府租契的年期的開始日期及其屆滿日期

《土地業權條例》第 4(2)條須予修訂，增訂有關以往所有安排及對新土地的安排的條文。

(b) **過往紀錄**

保存及查閱過往紀錄的安排須予列明。

(c) **尚未登記的申請註冊列表**

倘相關註冊紀錄尚未開立、不能找到或者並不存在，待處理的申請便不能記入業權註冊紀錄內。當局決定備存一份尚未登記的申請註冊列表，以記錄這些待處理的申請，方便查照。

(d) **拒絕／暫止註冊的權力**

當局正擬備暫止或拒絕申請的準則及程序。

(e) **可註冊文書或事項**

當局正就現行每項文書的獲註冊可能性進行考慮，以提供清晰指引。

(f) **另行註冊**

地役權或契諾均可憑藉轉移文書一併設立。當轉移文書獲註冊時，不宜把有關權益亦視作已經註冊。土地轉移註冊的申請並未有提及這些權益，因此應另行為這些權益註冊。當局正就此擬備相關程序和表格，以及訂定所需費用。

(g) **新土地的首次註冊**

《土地業權條例》第 4 部分是關於新土地的業權註冊。新土地的業權註冊申請會由地政總署署長遞交。當局現正就遞交程序及時間表進行測試。

政府可批出土地作為新土地的增批地段。當局正考慮如何為增批土地註冊，並研究把有關條文應用到新土地增批地段的註冊時會遇到的實際困難。

(h) 長期租契的首次註冊

須加入條文，容許由非首位承租人的人士提出註冊長期租約申請。

(i) 業權證明書

第 29(1)條訂明簽發業權證明書的事宜。當局正考慮作出若干修訂，只容許轉制後為首次或其後的土地轉移註冊時提出申請；現正擬訂發出、註銷及管理證明書的相關程序。

(j) 清償註冊押記

根據《土地業權條例》第 41 條的規定，如土地註冊處處長信納某押記款項已全數或部分支付，或有關押記的條件已獲全部或部分符合，則處長須刪除或更改在業權註冊紀錄上提述該押記的記項。如集體政府契約載有按揭的備註，但沒有註明按揭金額或按揭條件，土地註冊處處長行使上述權力時會有困難。至於調查按揭金是否已經支付，或按揭條件是否已獲符合，則不屬土地註冊處處長的管轄範圍。當局決定刪除第 41 條，以及擴大《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 12A 條的範圍，表明就註冊土地而言，如法庭信納針對某註冊押記的條件已獲部分或全部符合，則法庭有權宣布有關土地可獲解除押記，並且發出解除押記令。

(k) 加蓋印花和印花稅

《土地業權條例》第 60(1)條規定，法律規定須加蓋印花的文書除非已加蓋印花，否則不得獲接受註冊。為確保該條文獲得遵行，以及註冊不會因加蓋印花的過程而受到拖延，我們會繼續諮詢印花稅署署長；並會就第 102(1)(m)條的實施問題繼續進行諮詢工作。

(l) 遺產代理人擁有不受限制的售賣土地的權力

根據《土地業權條例》第 66 條的規定，遺產代理人若以代理人身分註冊為註冊土地的擁有人，便擁有不受限制的售賣該

土地的權力。不過，民政事務局局長認為，上述的售賣權力應予限制，須受《遺囑認證及遺產管理條例》(第 10 章)規限。我們正研究是否要作出修訂。

(m) 破產時產生的傳轉

《土地業權條例》第 67(1)條規定，破產案受託人有權註冊為該土地的擁有人，但在該破產案受託人的姓名後須加上「作為破產人……的財產的受託人」字樣。由於在業權註冊紀錄中就受託人的姓名要作出記項，因此如要更改受託人，每次均須向土地註冊處提出申請，以更改有關記項。這項安排在推行時會有實際困難。當局正與破產管理署署長商討解決方案。

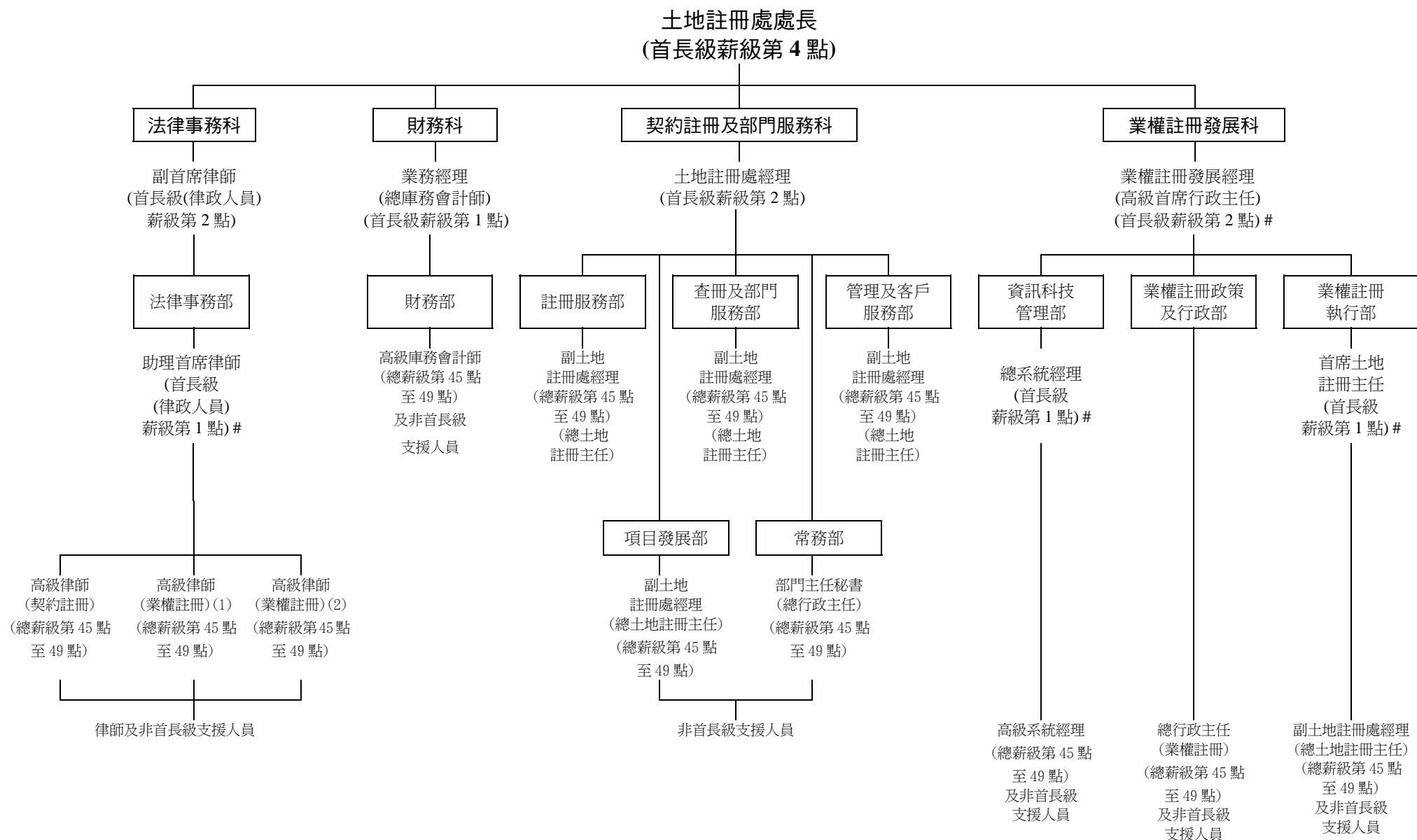
(n) 供送達用的地址

《土地業權條例》第 95 條授權土地註冊處處長向該條文所述的人發出通知書，要求該人向處長提供作送達之用的地址。不過，這項條文能否執行存在疑問，因為土地註冊處處長可能從來沒有該人的地址以向其發出通知書。此外，現時並無特定機制用以備存最新的地址。

(o) 物業轉易的實務運作

《土地業權條例》的條文須配合物業轉易實務運作。當局計劃邀請律師事務所協助，就一些主要範疇(例如土地合併及分割、新的土地發展、土地買賣、押記)進行模擬物業轉讓交易。當局正擬備轉易表格和註冊申請表。

土地註冊處現行組織圖



建議保留的首長級編外職位，由 2007 年 10 月 5 日起至 2010 年 10 月 4 日止，為期 3 年。

高級首席行政主任
修訂職責說明

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 -

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(契據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、公眾及持份者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；擬定彌償申索和支付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持份者在委員會上的工作；以及
7. 監督為支援土地業權註冊制度而進行的新資訊科技系統(包括業權註冊資訊系統)開發工作，以及持續提升綜合註冊資訊系統的工作，以確保在12年醞釀期內，能為契據註冊及土地業權註冊兩種制度的並行運作提供充分的資訊科技支援。

首席土地註冊主任
修訂職責說明

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 -

1. 掌管業權註冊執行部，管理及監督部內所有人員的工作，確保制定所需的運作及行政安排，以支援實施新土地業權註冊制度；
2. 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，以便有效支援土地業權註冊制度；為員工擬備相關的註冊手冊和運作程序；設計《土地業權條例》的指明申請表格；以及為客戶擬備說明指引；
3. 檢討現有的公眾查冊設施及部門的其他服務；建議及推行改革措施，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(即契據註冊制度及土地業權註冊制度)；
4. 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據註冊制度和新土地業權註冊制度的新模式運作；
5. 因應使用者的要求及部門的營運需要，向內部資訊科技人員提供意見，以提升綜合註冊資訊系統，支援經修訂的契據註冊制度；並按照部門的修訂資訊科技策略計劃，開發業權註冊資訊系統及外間查冊服務，以支援新的土地業權註冊制度；
6. 因應部門的營運需要，就內部法律小組進行的《土地業權條例》制定後檢討、草擬修訂條例草案及相應的法例修訂，以及擬備規則和規例等工作提供意見；並協助他們研究與營運模式相關而尚未解決的問題；

7. 找出有潛在問題的契據註冊紀錄；訂立清晰指引以處理該等註冊紀錄；盡可能解決有關問題；以及制訂一套機制，為契據註冊紀錄在 12 年醞釀期屆滿過後最終轉換成土地業權註冊紀錄作準備；以及
 8. 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委員會及其他相關委員會／小組委員會的成員。
-

總系統經理
修訂職責說明

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 -

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. 制訂及檢討資訊科技政策和策略，特別是必須配合土地業權註冊的立法和其他準備工作的進度；
 3. 簽劃、統籌及督導執行資訊科技策略的具體實施計劃，確保順利推行業權註冊資訊系統和外間查冊服務，以支援土地業權註冊的運作，以及提升綜合註冊資訊系統，以配合部門不斷轉變的業務需求；
 4. 監督及管理合約承辦商按照合約條款所提供的服務；
 5. 簽劃及監督在綜合註冊資訊系統合約期滿後，接管該系統的支援和保養工作；
 6. 設定電腦設施的使用標準，以及建議保障系統保安、資料完整及提供主要資訊科技系統供使用的措施；以及
 7. 擔任部門的電子政府統籌員；簽劃、發展和推行部門與部門和政府與僱員的電子化應用項目，並向客戶和員工推廣電子政府和電子服務的使用。
-

土地註冊處助理首席律師
修訂職責說明

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 -

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；為部門提供日常的法律諮詢服務；督導法律研究工作及其他法律工作；
2. 協助檢討《土地業權條例》及草擬所有必要的法例，包括修訂條例草案、土地業權規例、彌償基金規例、費用及徵費規例與過渡性規例，以及安排制定法庭規則；
3. 制定和擬備詳盡的土地業權註冊實務指引和說明，以及為預備實施土地業權註冊安排專業培訓；
4. 擔任規例籌備委員會的主席；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，與持份者及其他政府部門／機構聯繫和徵詢意見；以及
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。