

2007年5月22日
討論文件

立法會規劃地政及工程事務委員會
保留土地註冊處四個編外職位的建議

目的

本文件旨在：-

- (a) 向議員匯報《土地業權條例》(「《業權條例》」)在 2004 年制定後，跟進工作的進展情況；以及
- (b) 邀請議員支持保留四個編外職位三年，由 2007 年 10 月 5 日至 2010 年 10 月 4 日，以繼續有關準備工作。

背景

2. 《業權條例》在 2004 年 7 月制定之前，法案委員會就當時的《土地業權條例草案》進行審議階段討論期間，當局應議員要求，作出以下承諾：

- (a) 在《業權條例》生效前，檢討該條例；
- (b) 當局：-
 - (i) 在實施《業權條例》之前，將會與香港律師會共同處理仍然備受關注的固有事項以及於進一步研究該條例時發現的問題；
 - (ii) 在香港律師會尚未完成檢討《律師(專業彌償)規則》及專業彌償計劃之前，不會實施《業權條例》；
- (c) 執行法案委員會提交予內務委員會的報告附錄 VI 中所列的跟進事項(立法會 CB(1) 2219/03-04 號文件)；
- (d) 在《業權條例》實施前，上述報告的附錄 V 中所列的各項規則，將會準備完成；以及

- (e) 於諮詢規劃地政及工程事務委員會後，才會刊登《業權條例》的生效公告。該生效公告將會成為附屬法例，並須經立法會審議通過。

3. 土地註冊處處長當時估計，所需的檢討及準備工作最少需時兩年完成。是項估計，是假定尙未完成的工作，主要在於附屬法例而非主體條例。人事編制小組委員會及財務委員會核准由 2005 年 4 月 5 日起，開設一個常額副首席律師職位（首長級(律政人員)薪級第 2 點），主管土地註冊處法律事務科，以及四個編外首長級職位，以協助土地註冊處處長檢討《業權條例》及準備推行土地業權註冊制度。上述編外職位包括：

- (a) 一名高級首席行政主任(首長級薪級第 2 點)(擔任業權註冊發展經理)；
- (b) 一名助理首席律師(首長級(律政人員)薪級第 1 點)；
- (c) 一名總系統經理(首長級薪級第 1 點)；以及
- (d) 一名首席土地註冊主任(首長級薪級第 1 點)。

這些職位核准開設 30 個月，至 2007 年 10 月 5 日屆滿。

4. 經進行法律方面的檢討後，我們認為在《業權條例》生效前必須制定修訂條例草案，並對《業權條例》進行大量的修訂，才能實施條例，詳情見下文第 5 段。當局現正擬備該修訂條例草案，但這項重大工作需要更多時間進行草擬及諮詢持份者。當局並須因應於 2004 年獲得通過的轉換機制¹及隨後的法律檢討建議的修訂，修訂支援業權註冊及土地註冊處持續運作的資訊科技發展策略，以及進行廣泛的實施準備工作。有關工作須由首長級人員持續密切監督。下文第 28 段列出餘下工作的預計時間表。以下各部分和附件分別陳述檢討期間發現須予跟進的工作範疇以及有關事項的現時情況。

檢討

5. 《業權條例》制定後的檢討範圍並不限於法案委員會報告附錄 VI 中提出的事項，還就《業權條例》每項條文的用字和執行作出審視。地政總署、律政司、房屋及規劃地政局、香港大律師公會及香港律師會的代表，應邀加入工作委員會，一起提出並考慮各項

¹ 該轉換機制是一項法定方法，把現有土地的契據註冊紀錄轉變成《土地業權條例》之下的業權註冊紀錄。

—— 議題，以協助土地註冊處進行檢討工作。附件 A 列出法案委員會報告附錄 VI 中提出的問題以及這些問題在檢討後的最新情況；當中大部分問題已經解決或已有解決方案。附件 B 列出檢討期間發現的其他問題，以及處理該等問題的最新進展。有若干重要事項必須在實施整條法例前，先行修訂已制定的主體條例。必須修訂條文以處理的個別事項，分載於附件 A 和 B。為確保推行土地業權註冊能為法律執業者及公眾人士提供一個穩妥而有效的制度，我們認為必須在《業權條例》生效之前，妥善處理這些事項。

6. 檢討《業權條例》，以確保其內文一致，以及與其他條例不會出現抵觸，需要不少時間作仔細分析。《業權條例》的條文互相緊扣，意味當局必須廣泛分析現時條文的用字所產生的效果，以及任何建議修訂可能帶來的影響；而《業權條例》須承接《土地註冊條例》（「《土註條例》」），支援大量其他條例，意味着如果要確保現行的條例與《業權條例》之間能有效及明確配合，亦需要大量時間和資源，並須進行諮詢。雖然不少工作現已完成，但仍有大量事項尚待處理。土地註冊處在獲得律政司緊密支援下，正致力解決餘下的各項問題，但我們預計最少尚需一年時間，才能完成修訂條例草案的準備工作。在草案提交立法會後，上述人員仍須貫徹跟進整段立法過程的事務，包括法案委員會審議階段的討論。

修訂《業權條例》的用語及架構

7. 土地註冊處處長已請法律草擬專員在擬備《土地業權修訂條例草案》（「《修訂草案》」）時，一併處理《業權條例》的複雜用語和架構的問題。針對條例用語和架構所作的建議修訂十分廣泛。在已制定的《業權條例》中，幾乎所有部分均予重寫或重組，又或兩者皆是。各方持份者對這些改動總括有正面的反應。雖然有部分人士要求法例須寫得更為清晰，但相信作出上述改動後，已大致能使法律執業者及公眾人士更易明白和運用這條法例。

繼續諮詢持份者

8. 自《業權條例》於 2004 年 7 月制定後，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均包括政府、香港律師會、香港大律師公會、香港銀行公會、香港按揭證券有限公司、消費者委員會和鄉議局的代表。完成檢討《業權條例》後，土地註冊處會成立有關教育事宜的專責組，再度邀請這些團體提供專業意見，協助物業轉易及業界使用新制度，以及教育公眾人士有關土地業權註冊制度的知識。

9. 由法律草擬專員擬備的《修訂草案》工作草擬本，已於 2006 年年中發給香港律師會、香港大律師公會、香港地產建設商會、地產代理監管局、鄉議局、消費者委員會及其他團體考慮。土地註冊處由 2006 年 8 月起陸續收到他們的意見，現正檢視是否需要就他們的意見對草案再作改動。當局會給予法律草擬專員進一步指示，擬備更新工作草擬本，以便進行諮詢。

10. 為擬備《修訂草案》的新工作草擬本，土地註冊處會繼續與主要持份者討論各種事項、徵詢相關團體的意見，以及應他們要求進行簡介會。這些諮詢持份者的工作，均在高層次進行，須由土地註冊處首長級人員(包括高級首席行政主任、首席土地註冊主任、總系統經理及助理首席律師)緊密參與。在擬備《修訂草案》的最後階段，以及在法案委員會審議期間，情況將仍然如是。

11. 當局會根據 2004 年議定的安排，繼續與香港律師會(特別是該會的業權註冊工作小組)緊密合作，處理各種備受關注的事項。在完成對主體法例所作的修訂建議後，實行新制度的主要規則便會相應調整，以配合建議修訂；規則內容會與香港律師會討論。當局亦會請香港律師會確證該會已進行內部檢討《律師(專業彌償)規則》及專業彌償計劃。

行政準備工作

12. 有三方面的行政準備工作會對《修訂草案》或土地業權註冊制度實施時間表有重大影響。

準備轉制

13. 第一方面關乎現有的 270 萬個契據註冊紀錄在《業權條例》生效起計第 12 年完結時轉制的準備工作。在 2004 年採納的「白晝」轉制機制之下，土地註冊處須負責確保業權註冊紀錄妥善開立及易於使用。我們已竭力找出可能出現的問題及解決辦法，並研究《業權條例》是否已有足夠條文有效處理轉制工作。

14. 土地註冊處處長須在《業權條例》生效日起計第 12 年結束時，為根據《土註條例》開立的註冊紀錄辦理轉制，下列幾類註冊紀錄除外：-

- (a) 已註冊有抗轉換警告書的註冊紀錄；

- (b) 已提交文書辦理註冊但至轉制當日該文書仍未辦妥註冊手續的註冊紀錄；以及
- (c) 《業權條例》不涵蓋的權益的註冊紀錄。

15. 上述 (a)及(b)類性質簡單；但土地註冊處要為(c)類進行大量跟進工作。所有按《土註條例》開立但不合資格辦理轉制的註冊紀錄須予剔出，以免被一併自動轉制。儘管這項工作不必於《業權條例》生效時完成，但必須在現時確定當中涉及的工作量及所需的資源，以確保工作能在轉制日之前完成。我們已廣泛使用電腦系統，以甄別出這些個案；現正對個別個案進行試驗檢查，以核實結果。土地註冊處預計很可能須逐一檢查大約 16 000 宗個案，以確保轉制程序準確無誤，目標是在 12 年轉制期結束前盡早完成工作。

16. 至目前為止，調查工作已甄別出一類不可給予轉制，但又不能根據《業權條例》任何現有條文處理的契據註冊紀錄。這類個案涉及同一物業出現兩個或以上註冊紀錄，或同一物業的註冊紀錄載錄兩個或以上業權人。在這些個案中，土地註冊處處長不能自行決定物業業權的擁有人，也不能把一個業權給予兩個或以上人士。至今已找出約 480 個此類個案。鑑於存在這些個案，我們建議加入新條文，以免把這些個案納入轉制。詳細載於附件 B。

資訊科技開發策略

17. 第二方面的工作是為土地業權註冊開發資訊科技支援系統。如果待有關修訂及規則制定後才展開開發工作，要等待資訊科技系統完成備用，法例的生效時間會延誤最少兩年。

18. 在 2005 年，土地註冊處推出一個嶄新的電腦系統，即綜合註冊資訊系統(「綜合系統」)，以支援在現時的契據註冊制度下為契據辦理中央註冊。在 2002 年簽立綜合系統合約時，原本估計只要提升綜合系統，便可為實施業權註冊提供資訊科技支援。這樣的估計是基於《業權條例》會以當時預計的定稿所制定的模式而作出。不過，在 2002 至 2004 年間立法會通過法例時，對立法和運作範疇作出了若干重大改動。此外，我們現正就《業權條例》的檢討所得，建議對條例作進一步修訂。上述修訂令原擬簡單提升綜合系統的做法已不可行，固必須另行開發一套獨立資訊科技系統，以支援土地業權註冊。

19. 為了縮減制定修訂條例草案和規則與實施土地業權註冊之間的時間差距，土地註冊處正設計一套新的業權註冊資訊科技系

統，令較少受修訂條例草案和規則的定稿影響的功能和基礎部件，能夠在較早階段開發。到修訂條例草案和規則制定時，便可進一步調整該資訊科技系統，以配合業權註冊生效所需的法例及運作要求。稍為次要的要求，則會在該資訊科技系統投入運作後，以改善系統的方式處理。此舉有助確保在《修訂草案》獲制定後，已有初步但必需的資訊科技支援系統可供使用。系統隨後的改善工作，會包括工作流程管理及自動化功能，以提高生產力，並能配合實施業權註冊後與年俱增的工作量。

20. 在給予客戶的對外服務方面，當局須提供綜合網上查冊服務，讓客戶索取業權註冊紀錄，猶如索取契據註冊紀錄般容易。由於提供查冊服務的資訊科技主要結構不大會受到《業權條例》或有關規則在立法會審議期間所作的改動影響，故此可在制定法例前着手開發所需的查冊系統。這個系統的準備工作現已展開。這項工作連同業權註冊新系統由總系統經理負責指導，合約的商議工作則由高級首席行政主任負責監督。兩位經理亦須持續監督現有的資訊科技系統和承辦合約。日後的業權註冊制度及現有的綜合註冊資訊系統，是資訊科技基礎建設的兩項主要設施，不僅用以支援土地註冊處的內部運作，而且對關乎物業的重要法律、財務及商業服務能否暢順運作，至為重要；其運作與發展須由高層人員密切指導和管理，以確保能提供高效率的服務。

運作的準備和培訓工作

21. 第三方面是為推行土地業權註冊制度擬備規則、程序、表格及指引，以及培訓員工及物業轉易執業者，為實施《業權條例》作好準備。一如開發資訊科技支援系統，土地註冊處的目的是要縮短《修訂草案》制定時間與實施土地業權註冊之間的時間差距。這些運作所需的輔助工具和活動影響與條例及附屬法例的關係，比與資訊科技的初步系統的更為密切。在法例制定後，當局仍需時完成這些工作，才可推行業權註冊。

22. 這方面的工作涉及三個主要範疇：

- (a) 為員工及執業者擬備規則及指引；
- (b) 員工培訓；以及
- (c) 為私人界別執業者提供培訓及教育公眾人士。

規則和指引

23. 為支援土地業權註冊制度施行，土地註冊處已經草擬業權註冊的程序及申請表格，並會在提交《修訂草案》前，就這些擬稿徵詢持份者及其他相關團體的意見。在審議《修訂草案》期間，這些擬稿會一直維持草稿形式，以便就法案委員會議決修訂後加以調整。在《修訂草案》獲制定後，這些程序和表格便可定稿。

內部培訓及準備

24. 開展運作所需的營運及法律人手已經就位。他們現正協助進行有關的準備工作，並將接受訓練，以全力支援實施土地業權註冊前所需的專業教育計劃。

對外教育及宣傳

25. 契據註冊制度轉變為業權註冊制度時，直接受影響的主要團體將會是日常與土地註冊處有業務往來的律師行、銀行及地產代理公司。當局會在修訂條文及規例定稿期間，同步為這些團體擬備教育及培訓材料。香港律師會、香港銀行公會及地產代理監管局已選出代表，組成專業教育計劃專責小組。《條訂草案》一俟擬備，專責小組便會展開準備工作，待草案獲制定後便能迅即推出專業教育計劃。

26. 在完成立法諮詢後，廣泛的公眾教育計劃便會展開，以協助物業擁有人認識行將推出的新制度。計劃會一直持續至現有契據註冊紀錄在 12 年過渡期結束時最終轉制為止。土地註冊處會與其客戶聯絡小組及其他相關團體緊密合作，確保關於上述改變的資訊能適時和全面公布，並能迅速地回應公眾提出的任何問題。

27. 上述工作由高級首席行政主任統籌。助理首席律師會按照高級首席行政主任提供的指引，協助擬備法律材料。培訓及運作的準備工作，則由首席土地註冊主任負責。

生效時間表

28. 《修訂草案》制定後，還需約一年時間完成實施新註冊制度的最後準備工作。如果《修訂草案》在 2010 年初獲制定，條例草案可望在同年年底生效。屆時，現有契據註冊紀錄轉制之前的 12 年過渡期便告開始，直至 2022 年年底實行轉制為止。

建議保留有關編外首長級職位

29. 在檢討制定《修訂草案》及實施土地業權註冊制度前所須進行工作的範疇、複雜程度和數量後，當局認為須由首長級人員繼續統籌運作及監管事務，因此建議保留上文第 3 段所述的編外職位三年。如無意外，屆時《修訂草案》應獲制定。下文詳述該四個職位的職責以及未來三年須執行的主要事務：

(a) 高級首席行政主任編外職位(首長級薪級第 2 點)

30. 高級首席行政主任一職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政策事務及擬備政策文件。高級首席行政主任亦協助處長就行政、運作、公眾教育及資訊科技系統方面，進行所需準備工作。該人員是業權註冊發展科的主管，負責監督首席土地註冊主任和總系統經理。從檢討發現事項的範疇可見(詳列於附件 A 和 B)，該人員需負責處理政策問題以及解決該等問題對部門準備工作的影響，其參與程度遠較開設該職位時所估計的為高。預計這情況會一直持續至《修訂草案》的擬備工作完成為止。除了直接的運作及法律事宜外，其他數個範疇的工作仍須由一個高級人員全面監管，以確保工作成效。倘不設立這個職位支援土地註冊處處長，工作的質量控制和執行效率便會受到影響。高級首席行政主任在未來三年須處理的主要事務計有：

- (a) 評估就關乎契據註冊紀錄轉制的問題個案的試行調查(見上文第 13 至第 16 段)對資源及運作方面的影響，以及指導土地註冊處和其他部門的跟進計劃；
- (b) 統籌及管理《業權條例》的進一步建議修訂所需的所有額外部門工作，包括實施有關剔除問題個案條文所需的措施；
- (c) 協助土地註冊處處長就《修訂草案》的修訂草擬本及實施體制，籌備及進行諮詢工作，並統籌跟進工作；
- (d) 就完成《修訂草案》及實施土地業權註冊制度，協助土地註冊處處長擬備所需提交的政策文件、報告和其他文件；
- (e) 根據《修訂草案》的安排及運作需求評估，擬備制訂彌償計劃的綜合安排；

- (f) 擬備及指導推行公眾教育計劃，以支援業權註冊制度的實施；以及
- (g) 統籌資訊科技發展和專業培訓工作，以確保業權註冊制度能在《修訂草案》及相關附屬法例制定後盡快開始運作。

(b) 首席土地註冊主任編外職位(首長級薪級第1點)

31. 首席土地註冊主任協助高級首席行政主任釐定《業權條例》之下的運作要求、檢討運作模式，以及制訂能有效支援土地業權註冊制度的新註冊流程和工作程序。該人員為業權註冊執行部的主管，負責就法律檢討期間考慮的立法修改以及資訊科技系統的規劃和設計，從運作方面提供主要的意見。因準備《修訂草案》而須持續進行的事務，為該職位人員帶來大量工作。這些工作會繼續進行，直至《修訂草案》定稿。

32. 在制定《修訂草案》同時，首席土地註冊主任亦須作出指導，就擬備附屬法例提供有關運作方面的意見，使附屬法例的草擬本能擬備妥當，供有關方面與《修訂草案》一併考慮。首席土地註冊主任亦須協助就此進行的諮詢工作，並須就附屬法例的定稿，提供運作方面的意見，使該定稿能配合《修訂草案》的制定文本。

33. 除了 2005 年預計的職務外，首席土地註冊主任亦須負責評估上文第 13 至第 16 段所述的新轉換機制對運作的影響，並確保所需的工作有效施行，就此涉及的工作量甚為龐大，而且相當繁複。當局已找出可能不符合轉制的註冊紀錄類別，但仍須就每宗個案作出調查。首席土地註冊主任須指導調查小組，並須評估試行調查的成效，以及提出所需的進一步工作計劃，確保妥善處理所有個案。

34. 鑑於檢討所帶來的大量工作及制定《修訂草案》而令法例延遲實施，土地註冊處暫未能加快培訓和籌組推行業權註冊職員團隊的工作。為業權註冊人員安排的首個海外派駐實習課程快將進行。首席土地註冊主任須評核該課程的實用價值，並為業權註冊人員培訓需要的未來發展，定立路向。

35. 首席土地註冊主任亦須繼續就開發支援土地業權註冊的資訊科技系統、制訂彌償計劃、制訂專業及公眾教育計劃，以及確保擬備必須的表格、程序指引及運作手冊等工作，從運作方面提供意見。由於《修訂草案》仍須作出修訂，故須高層次的指導

及監督，以確保工作保安排靈活及前後一致。此外，首席土地註冊主任亦會協助持續的諮詢工作。

36. 由於《業權條例》擬作修改的範圍，其相關的法例、運作程序和資訊科技系統之間關係緊密，以及須予處理的範疇均為重要事項，故必須由首長級人員監督負責處理的運作團隊。鑑於負責評估擬議修改帶來的較廣泛影響及作出適當決策的人員，必須具備所需的運作經驗和宏觀視野，而此職位亦須具備充足的運作經驗，因此有需要保留首席土地註冊主任一職，以執行相關工作。

(c) 總系統經理編外職位(首長級薪級第 1 點)

37. 總系統經理掌管資訊科技管理部，負責管理及監督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，以及確保所有現有的資訊科技系統運作暢順。該職位人員亦須就資訊科技的發展策略提供意見及管理資訊科技管理部，以提供有效及安全的系統，支援土地業權註冊及持續進行的契據註冊運作。這些系統不只是為土地註冊處的內部註冊工作提供業務上的重要服務，亦為從事物業轉易工作的所有律師事務所、銀行的按揭借貸服務部門²、物業代理公司以及不同政府部門³提供同樣服務。

38. 設立這個職位之初，當局預計這個新職位的主要工作是為現有綜合系統第二期發展進行規劃，以支援業權註冊。但如上文第 18 段所述，當局發現這方案不可行，同時已制定一套新策略，並須為此擬備新的資訊科技系統。在未來三年內，總系統經理主要負責：

- (a) 繼續檢討該資訊科技策略，並在有需要時加以修訂，以配合土地業權註冊的立法進展和其他準備工作⁴；
- (b) 計劃、統籌及督導執行資訊科技策略的具體實施計劃，特別是為確保在《修訂草案》制定後，即可提供主要的資訊科技支援，以便能早日實施業權註冊；

² 現時香港的財務機構以註冊物業作保證而提供的貸款額約為 10,000 億元。

³ 律師事務所、銀行、物業代理公司及政府部門每個月總共查閱約 430,000 個土地註冊紀錄及遞交約 50,000 份文件供辦理註冊。

⁴ 土地註冊處資訊科技策略由總系統經理定期檢討，曾於 2006 年年初及 2007 年 1 月作出修訂。若在業權註冊實施前出現大量立法或運作問題，總系統經理須就有關問題相應修訂該資訊科技策略。

- (c) 指導資訊科技管理部人員開發及推行新的業權註冊資訊系統及公眾查冊系統；
- (d) 監管現有綜合系統運作的合約，以及其他就開發或運作新系統而簽訂的合約；以及
- (e) 計劃及監督在現有合約結束後，支援及保養綜合系統的安排。

39. 上述(a)至(c)項直接關乎實施土地業權註冊的準備工作。總系統經理須提供策略性建議、進行規劃並督導工作，以確保必要的資訊科技支援能妥善擬備，使當局在《修訂草案》制定後能迅速實施業權註冊。至於(d)及(e)項，總系統經理在為新的為業權註冊而設的資訊科技系統進行規劃及準備時，須同時監管現有的綜合系統繼續運作。鑑於綜合系統和有關新資訊科技系統最少須於業權註冊實施後的12年過渡期內並行運作，有關統籌及管理工 作須由一名首長級人員負責，以適當因應有關系統與綜合系統的互相配合，指導開發新資訊科技系統。

(d) 助理首席律師編外職位(首長級(律政人員)薪級第1點)

40. 開設助理首席律師一職，是為協助副首席律師(首長級(律政人員)薪級第2點)執行該職位的全部職責，以處理檢討《業權條例》及部署推行業權註冊所涉及的大量工作。助理首席律師亦協助副首席律師監督土地註冊處的其他律政人員提供日常法律顧問服務，以及監督法律研究及其他法律工作。如上文第5及第6段所述，檢討《業權條例》所需的工作遠較預計的廣泛，故須為此擬備主要修訂條例草案。展望未來三年，助理首席律師須要：

- (a) 協助完成檢討時出現的法律工作，特別是為《修訂草案》擬備草擬指示定稿；
- (b) 徵詢首席土地註冊主任及持份者的意見，協助擬備《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，徵詢持份者及政府部門，特別是香港律師會、香港大律師公會及律政司的意見；
- (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《業權條例》時出現的相關事項；

- (f) 協助培訓及發展律政團隊，以備實施土地業權註冊；
- (g) 協助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；以及
- (h) 指導律政人員處理因籌備契據註冊紀錄轉制進行每宗個案調查而產生的事宜。

41. 倘沒有助理首席律師的支援，法律事務科的所有指導工作、監督負責擬備《修訂草案》的律師的工作，以及處理影響現時運作的法律事務等工作，便會全部由副首席律師承擔。擬備《修訂草案》及各項附屬法例的工作量十分繁重。有關人員除了要向有關律政人員提供意見和指導外，還須與律政司的高級人員、香港律師會及香港大律師公會的資深成員，以及代表不同持份者，例如香港地產建設商會、鄉議局及消費者委員會等的高層成員緊密聯系及進行討論。在立法會研究《修訂草案》及相關附屬法例期間，這方面工作的責任尤其沉重。

42. 此外，副首席律師須繼續履行其職務，就土地註冊處日常運作涉及的法律事宜，向土地註冊處處長提供意見。若沒有助理首席律師協助，便不能合理要求副首席律師在指定的時限內執行上述所有工作，並符合所需質量。全盤擬備業權註冊制度的法律體制及迅速就執業者的疑問提供有法律根據的答覆，至為重要，因為這樣才能獲取及維持公眾對業權註冊制度的信心和信任。

43. 按薪級中點估計，保留四個首長級編外職位的建議在職位獲保留期間所需增加的年薪開支為 4,793,400 元，詳情如下：—

| 職級 | 按薪級中點 估計的年薪開支 (元) | 職位數目 |
|--------------------------|-------------------------|----------|
| 編外職位 | | |
| 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 4) | 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 |
| 總計 | 4,793,400 | 4 |

落實這項建議所需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 6,888,420 元。如建議獲財務委員會批准，土地註冊處營運基金會繼續支付所需的開支。

44. 上述各職位在延長任期內所負責的修訂職責一覽表，載於附件 C。包括擬議保留的四個編外職位在內的土地註冊處組織圖，載於附件 D。我們會參考議員的意見，並擬於 2007 年 6 月 13 日尋求人事編制小組委員會支持有關建議，以及於 2007 年 7 月 6 日向財務委員會申請批准把上述四個編外職位的聘任期延長 36 個月，由 2007 年 10 月 5 日至 2010 年 10 月 4 日，以督導及監管有關業權註冊制度的準備工作。

房屋及規劃地政局
土地註冊處
2007 年 5 月 16 日

VI

A

| | | |
|----|---|--|
| | | |
| 1. | <p>4(a) (13(a)) (200) 153M) 4(a) (13(a)) (2004 6 11 26)</p> | <p>(a) (b) (29) 45 (a) (b)</p> |
| 2. | <p>(9) 6A</p> | <p>) (“) (“)</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | |
| | (2004 6 1 6) | |
| 3. | 95 (97) CB(1)1544/03-04(01) (29) | |
| 4. | 77(5)(c) (78(5)(c)) “ ” (2004 6 18 4) | |
| 5. | 4 (2004 6 18 5) | |

B

| | | |
|---|------------------------------|-----|
| | | |
| 6 | 1425/03-04 (02) (4) CB(1) | () |
| 7 | CB(1) 1425/03-04 (02) (40) | 6 6 |

C

| | | |
|----|------------------------------------|---|
| | | |
| 8. | (2004 5 11 11) | (219) 4(1) 4(1) 4(1) 32(1) 4(1) () () 4(1) |
| 9. |) 2 “ ” (344 “ ” (2004 6 15 | 53(5) “ ” “ ” “ ” 电 |

| | | |
|-----|--|---|
| | | |
| | 9) | |
| 10. | <p>“ ”</p> <p>(97) 15</p> <p>“ ”</p> <p>(2004 6 15</p> <p>14)</p> | <p>“ ” (97</p> <p>) 15 “ ”</p> <p>“ ” “ ”</p> <p>“ ”</p> |
| 11. | <p>()</p> <p>(159)</p> <p>(CB(1)1544/03-</p> <p>04(01) 35)</p> | |
| 12. | <p>“ ”)</p> <p>(“ ”</p> <p>(2004 6 15</p> <p>15)</p> | <p>128) (</p> <p>(a) “</p> <p>” “ ” “</p> <p>” “ ” “</p> <p>” “</p> <p>()</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | |
| | | <p>(b)</p> <p>“ ” “ ” “</p> <p>” “</p> <p>” “</p> <p>”</p> <p>((128A) 2)</p> |
| 13. | <p>(</p> <p>219)</p> <p>(2004 6 11</p> <p>28)</p> | <p>(219)</p> <p>12A</p> <p>(a) 23A —</p> <p>(b) 53 —</p> <p>(c) 56(1) —</p> <p>3 90 56(1)</p> |

| | | |
|-----|-------------------------------|--|
| | | |
| | | |
| 14. | (CB(1)1425/03-04(02) 33) | |

D

| | | |
|-----|---|---|
| | | |
| 15. | <p style="text-align: right;">29(1)</p> <p>(32(1))</p> <p style="text-align: right;">(2)</p> <p style="text-align: center;">(2004 6 21</p> <p style="text-align: center;">2)</p> | <p style="text-align: right;">32(1) 32(2)</p> <p style="text-align: right;">32(1) 32(2)</p> <p>(a)</p> <p>(b)</p> |
| 16. | <p style="text-align: right;">33(8) (</p> <p>35(5))</p> | <p style="text-align: right;">35(5) “</p> <p style="text-align: right;">” 35(5)</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | |
| | “ ” 21 3) (2004 6 | |
| 17. | 35(3) (37(3)(b)) (2004 6 21 5) | 37(3)(b) (219) 44(2) 44(2) 49 50 51 37(3)(b) 44(2) 37(3)(b) |
| 18. | 43 (45) (2004 6 17 14 | (219) 35 |

| | | |
|-----|---|--|
| | | |
| |) | |
| 19. | <p style="text-align: right;">81(4) (</p> <p>82(4)) “</p> <p>”</p> <p style="text-align: center;">(128)</p> <p style="text-align: right;">(2004 6</p> <p>18</p> <p style="text-align: center;">8)</p> | |
| 20. | <p style="text-align: right;">92</p> <p>(94)</p> <p style="text-align: right;">92 (2004 6</p> <p>18</p> <p style="text-align: center;">13)</p> | <p style="text-align: right;">(</p> <p>128) (473)</p> <p style="text-align: center;">94</p> |

E

| | | |
|----|---|--|
| | | |
| 21 | <p>“ ”</p> <p>(CB(1)2207/02-03(06)</p> <p>) A 3,000</p> <p>(</p> <p>CB(1)1425/03-04(02) 15)</p> | <p>()</p> |
| 22 | <p>(</p> <p>CB(1)1425/03-04(02) 18)</p> | |
| 23 | <p>() (486)</p> <p>)</p> <p>CB(1)1425/03-04(02) (20)</p> | <p>() (486)</p> <p>(128)</p> <p>5 ()</p> |

| | | |
|----|--|---------|
| | | |
| 24 | (2004 6 15 16) | (128) |
| 25 | 44(1) (46(1)) 6 17 23) (2004 | |
| 26 | 82) “ 81 ” (2004 6 18 7(b)) | 82 |
| 27 | “ ” (CB(1)1230/03-04(04)) (2004 6 18 | |

| | | |
|--|------|--|
| | | |
| | 25) | |

2007 5

A. _____

() ()

2.

()

B. _____

3. 32(1) 32

C. _____

4.

5. 35

()

6.

()

D. _____

7.
28

(a)

(b)

(c)

(d)

() (126)

8.

9. “ Kong Sau Ching v Kong Pak Yan [2004] 1 HKC
119”

10.

(347)
28(k)

E. _____

11. (219) 8(1)

F. _____

12. 3

(a)

(b)

(c)

(

358)
(219)

(d)

()(128)

(e)

(128)

(f)

(447)

()

G.

13.

H.

14.

I.

15.

)

(

J. _____

16.

17. 4 (128)

18.

19. (128) (128)

K. _____

20.

L. _____

21. 11

M. _____

22. ()

N. _____

23.

O. _____

24.

81

(

)

(

)

P. _____

25.

(A 19)

Q. _____

26.

(13 16)

R.

27.

(a)

4(2)

(b)

(c)

(d)

(e)

(f)

(g)

4

(h)

(i)

29(1)

()

(j)

41

(219) 41
12A

(k)

60(1)

102(1)(m)

(l)

66

(10)

(m)

67(1)

.....

(n)

95

(o)

(
)

2007 5

修訂職責

高級首席行政主任

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

職務和職責一

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(契約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的工作。

7. 監督為支援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)的開發工作，以及持續提升綜合註冊資訊系統的工作，以確保在 12 年過渡期內，能為契約註冊及業權註冊兩種制度的並行運作提供充分的資訊科技支援。

修訂職責

首席土地註冊主任

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

職務和職責一

1. 掌管業權註冊執行部，管理及監督部內所有人員的工作，並確保擬備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》所需的指明申請表格；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(即契約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約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，支援經修訂的契約註冊制度；並按照部門的修訂資訊科技策略計劃，發展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. 找出有潛在問題的土地註冊紀錄；為處理該等註冊紀錄訂立清晰指引；盡可能解決有關問題；以及設置一套機制，為土地註冊紀錄在12年醞釀期過後最終轉換成業權註冊紀錄作準備。
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。

修訂職責
總系統經理

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，尤其必須配合業權註冊的立法和其他準備工作的進度。
3. 籌劃、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及外間查冊服務，以支援業權註冊的運作，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提供服務。
5. 籌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。
7. 擔任部門的電子政府統籌員；籌劃、制定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。

修訂職責

土地註冊處助理首席律師

職級： 助理首席律師(首長級(律政人員)薪級第1點)

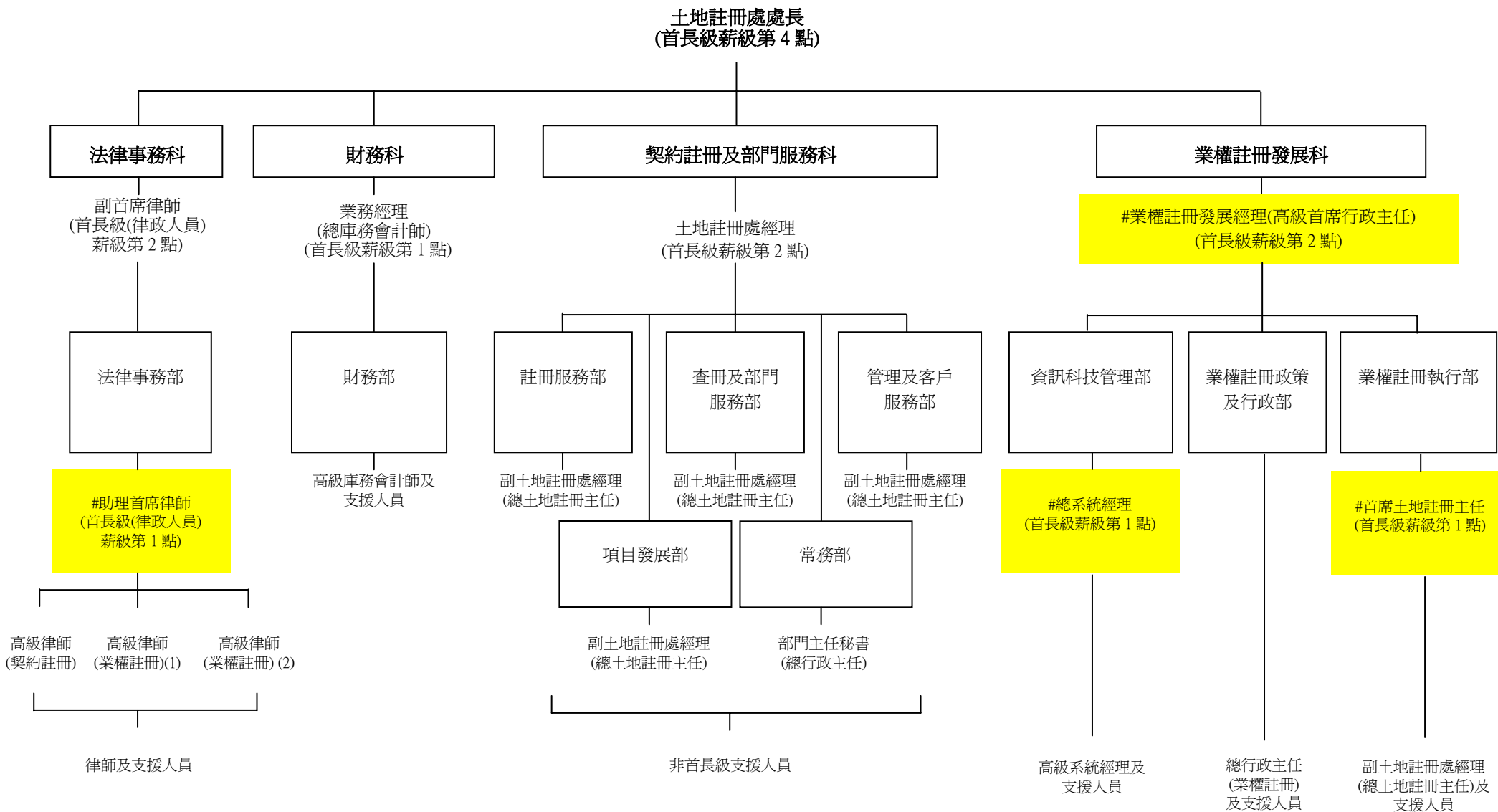
直屬上司： 土地註冊處副首席律師

職務和職責一

1. 協助副首席律師督導法律事務科三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. 制定和擬備詳盡的業權註冊實務指引和說明，以及為預備實施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。
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。

土地註冊處
2007年5月

土地註冊處現時及擬議組織圖



說明:

#

擬由 2007 年 10 月 5 日起保留 3 年的首長級編外職位