

土地註冊處的運作

審計署曾就土地註冊處的運作進行審查。

2. 土地註冊處旨在提供一套快捷有效的土地註冊制度，以便土地交易有秩序地進行。該處備存逾 300 萬份土地登記冊，涉及約 2 370 萬份土地文件的註冊資料。除了確保為客戶提供穩妥方便的土地註冊和資訊服務外，該處的使命也包括與時並進，提倡透過引入業權註冊，以改革香港的土地註冊制度。《土地業權條例》(第 585 章)於 2004 年 7 月制定，目的是提供一套新的土地業權註冊制度，使物業業權更加明確，並精簡物業轉易程序。然而，直至 2017 年 9 月，《土地業權條例》仍未生效，而土地業權註冊制度也尚未實施。

3. 委員會知悉審計署署長報告書所載的以下審查結果：

- 土地註冊處自 2007 年 6 月以來一直為綜合註冊資訊系統進行整理工作，以填補沒有載於部分土地登記冊的資料<sup>1</sup> (例如過往交易的擁有人名稱)。由於員工流失率高及部分懸空的合約員工職位未獲填補，原先訂於 2018 年年底前完成的整理工作，完成日期或會延遲；
- 從 2012-2013 年度至 2016-2017 年度，每年獲更正的土地登記冊手民之誤及資料不一致總數，介乎 5 737 項至 7 564 項不等；
- 分別位於荃灣、大埔和元朗的 3 間新界查冊中心提供櫃位查冊及副本服務，以及業主立案法團服務；在 2012-2013 年度至 2016-2017 年度期間，該 3 間新界查冊中心每年各錄得介乎 90 萬元至 200 萬元不等的營運虧損，其使用量亦偏低；<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 土地註冊處表示，若干資料因某些原因沒有載於部分土地登記冊，這些原因包括有關資料可能未有在進行電腦化工作之前記錄在人手備存的土地登記冊，或在進行電腦化工作期間基於成本效益而沒有輸入電腦化的土地登記冊。

<sup>2</sup> 在 2012-2013 年度至 2016-2017 年度，在荃灣及大埔查冊中心使用查冊和副本服務的訪客人數平均每天不足 55 人，在元朗查冊中心使用有關服務的訪客人數則平均每天不足 100 人，而在每間新界查冊中心使用業主立案法團服務的訪客人數平均每天不超過 5 人。

土地註冊處的運作

- 在審議《土地業權條例草案》期間，政府建議《土地業權條例》在 2004 年 7 月制定的兩年後生效，並承諾在《土地業權條例》制定與生效相距的兩年期間，對該條例進行檢討("制定後的檢討")。然而，直至 2017 年 9 月，《土地業權條例》仍未實施。土地註冊處在制定後的檢討中，發現 18 項重要事項，<sup>3</sup> 必須先行修訂《土地業權條例》，法例才可生效。土地註冊處或低估了實施《土地業權條例》和土地業權註冊制度所涉及問題和工作的複雜程度。此外，由於各持份者仍未達成普遍共識，土地註冊處既沒有設定土地業權註冊制度的目標實施日期，亦沒有制訂附有實施土地業權註冊制度時間表的行動計劃；
- 《土地業權條例》制定後，有關檢討《土地業權條例》、擬備《土地業權(修訂)條例草案》、就修訂法例建議進行持份者參與活動及實施土地業權註冊制度的事宜上，平均每年耗用約 2,400 萬元的員工費用；
- 土地註冊處自 1993 年起，已進行 5 次涵蓋所有收費項目的收費檢討，每次檢討相隔時間為 3 至 7 年(即於 1998 年、2005 年、2008 年、2011 年及 2016 年進行)。在 2016 年的收費檢討中，土地註冊處發現非法定收費的整體收回成本比率只達 67%，因而於 2017 年 4 月調整非法定收費。收費整體上調 75%，若干收費項目的加幅顯著，達 100%至 200%不等；
- 在 2010-2011 年度至 2016-2017 年度，送交註冊的土地文件數目由 859 840 份下跌至 468 630 份，大幅減少 45%，相關收入亦由 3 億 1,900 萬元下跌至 1 億 6,900 萬元，大幅下跌 47%。審計署留意到，2015-2016 年度未能收回成本的金額頗大，達 8,000 萬元。土地註冊處表示，文件註冊服務的收入極受物業市場狀況波動影響；及

<sup>3</sup> 這些事項為：(1)為文書註冊的概念；(2)文書須經註冊才具效力；(3)註冊日期；(4)凌駕性權益；(5)聯權共有的劃分；(6)其他法例須作出的相應修訂；(7)法庭命令；(8)傳轉；(9)警告書；(10)知會備忘；(11)《土地業權條例》內的定義；(12)政府的法律責任；(13)標準條款文件存檔；(14)限制令；(15)土地註冊處處長作出的更正；(16)彌償條文；(17)不能轉制的個案；以及(18)實際影響。

土地註冊處的運作

---

- 審計署審查土地註冊處就 2016-2017 年度的 30 項服務指標所製備的實際服務表現資料後，發現土地註冊處依賴一套以人手操作的系統製備實際服務表現資料。

4. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求當局就下述事宜作出書面回應：《土地業權條例》、土地業權註冊制度及整理工作的實施情況；往後進行收費檢討的相隔時間；以及當局將會採取甚麼措施，以追查和監察土地登記冊出現的錯誤、改善各新界查冊中心的表現、提高土地註冊處實際服務表現資料的準確度、減省因制定《土地業權條例》而引致的支出及應對物業市場狀況對文件註冊服務造成的影響。**發展局局長及土地註冊處處長**的綜合回覆載於附錄 31。

5. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。