

《2025年業權及土地的註冊 (雜項修訂)條例草案》 (《條例草案》)

土地註冊處
2025年4月8日

《條例草案》概述

部份	內容	主要建議修訂
	詳題 - 說明《條例草案》的主旨和修訂範圍	
第1部	導言	《條例草案》簡稱和實施日期安排
第2部	修訂《土地業權條例》 (第585章)(《業權條例》)	<ul style="list-style-type: none">• 修訂14個部分 (共104條條文) 及4個附表• 包括對約70條法例作出相應及相關修訂
第3部	修訂《土地註冊條例》 (第128章)(《土註條例》)	<ul style="list-style-type: none">• 配合《業權條例》的推行，使兩個制度並行時的某些做法一致
第4部	修訂《土地註冊處營運基金》 (第430A章)	<ul style="list-style-type: none">• 列明土地註冊處營運基金提供的服務

《條例草案》 第2部

修訂 《業權條例》

《條例草案》 第2部：修訂《業權條例》

《條例草案》 第2部的各分部	對應修訂《業權條例》 內容
第1分部	第1部 (導言)
第2分部	第2部 (組織及行政管理)
第3分部	第3部 (註冊程序及相關事宜)
第4分部	第4部 (土地的業權註冊及相關事宜)
第5分部	第5部 (註冊的效力及相關事宜)
第6分部	第6部 (證明書、查冊及證據)
第7分部	第7部 (處置及相關事宜)
第8分部	第8部 (文書)
第9分部	第9部 (傳轉及信託)
第10分部	第10部 (警告書及對處置的限制)
第11分部	第11部 (更正)
第12分部	第12部 (彌償)
第13分部	第13部 (上訴及規則)
第14分部	第14部 (雜項)

主要立法建議

- A. 實施「新土地先行」方案（第1部）^{（註）}
- B. 強化業權明確性（第2部和第5部）
- C. 實踐「業權不可推翻」原則（第11部）
- D. 完善更正和彌償安排（第11部和第12部）
- E. 強化反物業欺詐措施（第3部、第6部、第10部及第14部）

（註）－ 指《業權條例》相關部分

A. 實施「新土地先行」方案（第1部）

	《業權條例》	《條例草案》的建議
《業權條例》 適用範圍	<p>新土地</p> <ul style="list-style-type: none"> 《業權條例》生效當日或其後批出的土地，包括： <ul style="list-style-type: none"> 賣地（拍賣或招標）(land sale (auction or tender)); 私人協約 (private treaty grant); 及 換地 (land exchange) <p>[第20條]</p>	<p>新土地</p> <ul style="list-style-type: none"> 與《業權條例》的定義相若 釐清若干例外情況，例如： <ul style="list-style-type: none"> 透過短期租約（即不超過七年的租約）持有的土地；或 根據指明法例在修訂後的《業權條例》生效當日或其後當作已批出的政府租契而持有的土地。 <p>[新土地的定義從第20條移至第2(1)條]</p>
	<p>現有土地（即根據《土註條例》備存登記冊的土地）</p> <p>[附表1第1條]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 訂明修訂後的《業權條例》只適用於新土地。刪除／修訂與現有土地有關的條文。 <p>[第3(1)條] [刪除第20條、第24條、第103(1)條，以及附表1] [修訂第2(1)條、第27(2)(d)條，以及第35(1)條]</p> <ul style="list-style-type: none"> 不能註冊的事項：訂明如某建築物位於跨地段土地（即跨越現有土地和新土地），將不能註冊關乎該跨地段土地的處置、達成處置的協議的警告書及不分割份數(undivided share)等事項 <p>[第13A條][新]</p>

B. 強化業權明確性 (第2部和第5部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
業權註冊紀錄 (Title Register)	業權註冊紀錄為不可推翻的證據。 [第29(4)條]	有關條文保持不變。 [移至第4(4)條]
	註冊業主只受已註冊事項、凌駕性權益以及法庭的更正命令約束。 [第25條和第26條]	有關條文保持不變。
	凌駕性權益不論有否註冊，均會影響物業。例如：租期不超過三年的租約、公眾權利，以及因 逆權管有 ^(註) 取得的權益等。 [第28條]	<ul style="list-style-type: none"> 逆權管有取得的權益不再是凌駕性權益，其他條文大致不變。 [刪除第28(1)(k)條] 相應修訂《時效條例》(第347章)，訂明逆權管有不適用於修訂後的《業權條例》下的新土地。 [附表三第117E-J條][新]

(註) 逆權管有指任何人可通過與土地擁有人的權利相抵觸的方式持續佔用他人土地，從而取得該土地的業權。如某人逆權管有有關土地，在《時效條例》(第347章)訂明的相關時效限期（即12年）屆滿後，土地擁有人不得提起訴訟以收回土地，擁有人對該土地的業權亦即告終絕，逆權管有人將擁有土地的管有業權。

C. 實踐「業權不可推翻」原則（第11部）

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(1) 「強制更正」 (mandatory rectification)規則	<p>包含「強制更正」原則，即不知情的前註冊業主由於第三方欺詐而令其喪失有關業權，則前註冊業主可獲得由法庭頒發的命令以更正業權註冊紀錄，恢復其業權。</p> <p>[第82(3)條]</p>	<p>如執行「強制更正」規則，任何審慎買家都會要求調查物業業權歷史，違背業權註冊制度確立業權明確性的初衷。因此，建議「強制更正」規則不適用於修訂後的《業權條例》下的新土地。</p> <p>[刪除第82(3)條]</p>

C. 實踐「業權不可推翻」原則（第11部）

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(2) 實踐「業權不可推翻」的原則	<p>採用「強制更正」原則。</p> <p>[第82(3)條]</p>	<ul style="list-style-type: none">加入新條文訂明<ul style="list-style-type: none">➢ 真誠買家➢ 已付出有值代價；以及➢ 管有物業^(註) <p>可享有不可推翻的業權 (indefeasible title) , 即法庭不會作出命令以更正業權註冊紀錄。</p> <p>[第82(5)條][新]</p> <ul style="list-style-type: none">若買家不能符合上述三個條件，法庭仍可酌情恢復前業主的業權。未能恢復業權的前業主，可獲支付有上限的彌償。 <p>(註)「管有物業」指物業由業主自住，或由租客、信託受益人、承按人 (mortgagee)、或特許持有人(licensee)實質管有。</p> <p>[刪除第82(9)條] [第82(10)條][新]</p>

D. 完善更正業權註冊紀錄和彌償安排 (第11部和第12部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(1)申請更正業權註冊紀錄：機制	<ul style="list-style-type: none"> 就業權註冊紀錄的錯誤或遺漏而言，若處長信納更正不會對註冊權益的擁有人的權益有關鍵性影響，或所有有利害關係的人均同意更正，處長可主動或應任何人的申請作出更正。 [第81條] 除錯誤或遺漏之外，就欺詐個案而言，法庭可應任何人的申請，作出更正業權註冊紀錄的命令。 [第82條] 	<ul style="list-style-type: none"> 僅文本修訂。 法庭可作出更正的機制不變，但「強制更正」規則不適用於修訂後的《業權條例》下的新土地。 [刪除第82(3)條]
(2)申請更正業權註冊紀錄：時限	<p>任何向法庭申請更正業權註冊紀錄必須在相關記項的日期起計的12年內提出。 [第(83)條]</p>	<p>有關條文保持不變。</p>

D. 完善更正業權註冊紀錄和彌償安排 (第11部和第12部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(3)設立土地業權彌償基金 (Land Titles Indemnity Fund)	<ul style="list-style-type: none">設立土地業權彌償基金。 [第90條]基金由註冊物業轉移收取的徵費集資而成，建議徵費率為物業轉移代價的0.017%，上限5,000元。 [將由財政司司長根據第100(3)條制定的規例訂明]因欺詐而作出的彌償上限為3,000萬元。 [將由財政司司長根據第85(3)及(4)條制定的規例訂明]	<ul style="list-style-type: none">建議徵費率改為物業轉移代價的0.014%，上限7,000元。建議彌償上限改為5,000萬元 [將由財政司司長根據第85C條制定的規例訂明]

D. 完善更正業權註冊紀錄和彌償安排 (第11部和第12部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(4)可申請彌償的情況	<p>如因(i)欺詐，或(ii)土地註冊處的錯誤或遺漏，而導致業權註冊紀錄出錯，因而蒙受損失的人士，可申請彌償。</p> <p>[第84條]</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 新增條文，訂明具體情況： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 在欺詐情況下，如法庭拒絕更正，前業主可申請彌償。如法庭批准更正，而現業主是真誠及付出有值代價的買家但沒有管有物業，且處置已獲註冊，現業主可申請彌償；或 ➢ 因土地註冊處的錯誤或遺漏而導致業權註冊紀錄出錯，因而蒙受損失^(註) • 以下情況，業主將無權獲得彌償： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 參與相關欺詐、錯誤或遺漏； ➢ 在提交註冊申請時已知悉相關欺詐、錯誤或遺漏；或 ➢ 法庭裁定，因其本身行為或缺乏適當謹慎在相當程度上有份造成相關欺詐、錯誤或遺漏。 <p>[修訂第84條] [第84A及84B條][新]</p>

^(註) 如申請人因土地註冊處的錯誤或遺漏而導致業權註冊紀錄出錯，因而蒙受損失，可直接申請彌償，而無須先取得法庭更正命令。如有關錯誤或遺漏並非由於土地註冊處，將不可申請彌償。

D. 完善更正業權註冊紀錄和彌償安排 (第11部和第12部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(5) 申請彌償的時限	<p>申索人須在得知其申索存在當日起計的六年內，提出彌償申請。</p> <p>[第87條]</p>	<p>就因(i)欺詐或(ii)錯誤或遺漏而提出的彌償申請分別按法庭是否作出更正業權註冊紀錄的命令，或處長是否此前已就錯誤或遺漏作出更正等不同情況，訂立不同的申請時限。</p> <p>[刪去第87條] [第86條及第86A條][新]</p>
(6) 彌償金額的釐定	<ul style="list-style-type: none"> 因欺詐而須支付的彌償款額為：該權益在有關記項的日期的價值（3,000萬元上限）。 其他情況下彌償款額為：該權益在發生有關錯誤或遺漏的日期的價值。 <p>[第85條]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 因欺詐而須支付的彌償款額為：法庭就是否更正作出命令當日，該權益的價值（5,000萬元上限）。 因錯誤或遺漏而須支付的彌償款額為： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 如有法庭命令：與欺詐個案的安排一致； ➢ 如錯誤記項獲處長更正：在作出更正當日該權益的價值；或 ➢ 如以上均不適用^(註)：在提出彌償申請當日該權益的價值。 <p>[修訂第85條] [第85D條][新]</p>

(註) 例如業主向土地註冊處申請更正而被拒。

D. 完善更正業權註冊紀錄和彌償安排 (第11部和第12部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(7) 彌償基金的保障	沒有扣除已討回的款額的條文。	加入新條文，訂明如政府支付彌償前，申索人已從他處獲得任何款項，則政府的彌償金額將扣除該部分款項，以確保申索人不會因同一個案而獲得雙重或超額補償。 [第85G條][新]
	凡已就任何損失支付彌償，政府有權向造成損失的人，追討已支付的彌償款項。 [第88(2)條]	訂明政府在已付的彌償款額的範圍內，享有代位權(right of subrogation)，可替代申索人行使向第三方索賠的權利。 [修訂第88(2)條]
	沒有防止申索人重複索償的條文。	加入新條文，防止申索人就同一事件重複索償 [第88(2A)條][新]

E. 強化反物業欺詐措施 (第3部、第6部、第10部、第14部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(1) 業權證明書 (title certificate)	<ul style="list-style-type: none"> 處長按業主申請發出業權證明書。 [第29條] 提交轉移或傳轉的註冊申請時須向處長退回業權證明書以註銷。 [第29條] 	<ul style="list-style-type: none"> 處長自動向業主發出業權證明書。 [修訂第29條] 加入新條文，將有關退回業權證明書以註銷的指明申請在規例中訂明。 [第29(B)條][新] 就公眾查閱註冊紀錄及文件的事宜作出規定。 [修訂第30條]
(2)核實註冊申請	<p>任何根據《業權條例》遞交申請註冊事項，須根據規例核實。</p> <p>[第14(2)條]</p>	<p>加入新條文，訂明如律師真誠地進行核實並已作合理努力，則無須在核實中作出不準確之處而引致的損失承擔支付損害賠償的法律責任。</p> <p>[第14(3)條][新]</p>

E. 強化反物業欺詐措施 (第3部、第6部、第10部、第14部)

	《業權條例》	《條例草案》的建議
(3) 限制令 (restriction)	處長可應利害關係人(interested person) (包括身為或有權註冊為業主、押記擁有人或承租人的人) 的申請，作出命令禁止有關土地的交易，以防止有關土地的不合法交易或保障與該土地有關的權益或申索。 [第78條]	處長在有合理理由懷疑已有或可能有物業欺詐的情況下有權作出限制令，禁止將有關物業的處置註冊，並會在有關物業的業權註冊記錄記入該限制。 [修訂第78條]
(4) 罪行	任何人欺詐地遞交註冊申請，即屬犯罪一經定罪，可處罰款500萬元及監禁14年。 [第98(1)(a)條]	加入新條文，訂明任何人欺詐地遞交彌償申請即屬犯罪，罰則與其他罪行一致 (即可處罰款500萬元及監禁14年)。 [第98(1)(i)條][新]

《條例草案》 第3部

修訂 《土註條例》

主要立法建議

修訂《土註條例》，使其註冊流程與《業權條例》下的註冊流程看齊，例如：

- 容許用電子形式交付註冊的文書
- 就某些事項訂立規例（例如就電子形式交付註冊的文書的規例）
- 影響跨地段土地的文書不可註冊（即修訂後的《業權條例》第13A條的相關修訂）

《條例草案》 第4部

修訂 《土地註冊處營運基金》

主要立法建議

對《土地註冊處營運基金》附表一作出修訂，明確列出土地註冊處營運基金應提供的服務，並執行及實施《業權條例》和《土註條例》條文。

The background of the slide is a faded, light-colored image of the Hong Kong skyline. The word '謝謝' is prominently displayed in the center in a bold, green font. The skyline includes the Bank of China Tower and other skyscrapers, with a body of water in the foreground.

謝謝

補充投影片

業權註冊紀錄範本草稿

Sample Individual Title Register
(Public View)

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
業權註冊紀錄 TITLE REGISTER

查冊管制編號
SEARCH CONTROL NUMBER: 5455413

查冊模式 / 傳送模式 SEARCH MODE / DELIVERY MODE: PUBLIC SEARCH / PRINTED AT CUSTOMER COUNTER
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 06/12/2035 14:40
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: CHAN PING WAH

本業權註冊紀錄列明有關下列物業於 06/12/2035 07:30 之資料
THIS TITLE REGISTER CONTAINS INFORMATION OF THE BELOW MENTIONED PROPERTY AS AT 07:30 HOUR ON 06/12/2035.

根據《土地業權條例》所備存的業權紀錄，旨在以供市民確定土地的擁有權益，註冊事項的詳情或業權登記冊過往的資料。業權紀錄內載的資料不得用於與業權紀錄的宗旨無關之目的。使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The title records kept under the Land Titles Ordinance are made available to members of the public to ascertain ownership of interests in land, particulars of registered matters or historical information of title register. The information contained in the title records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the title records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

進行任何交易前，應先向土地註冊處查閱最新的土地紀錄。
BEFORE ANY DEALINGS, UP-TO-DATE LAND SEARCH SHOULD BE CONDUCTED WITH THE LAND REGISTRY.

註冊物業 REGISTERED PROPERTY

業權編號 TITLE NUMBER : G6351217
版本編號 EDITION NUMBER : 8
版本日期 EDITION DATE : 05/12/2035

物業詳情 PROPERTY PARTICULARS

地段編號	批約	HELD UNDER	:	CONDITIONS OF SALE
LOT NO. : INLAND LOT NO. 6563	租契年期	LEASE TERM	:	50 YEARS
	開始日期	COMMENCEMENT DATE	:	11/03/2027
	屆滿日期	EXPIRY DATE	:	10/03/2077
	每年地稅	RENT PER ANNUM	:	\$2,000.00
	首次註冊日期	DATE OF FIRST REGISTRATION	:	18/03/2027

業權編號 TITLE NUMBER : G6351217 ED.8

第 1 頁，共 4 頁 PAGE 1 OF 4

業權註冊紀錄範本草稿 (續)

Sample Individual Title Register
(Public View)

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
業權註冊紀錄 TITLE REGISTER

查冊管制編號
SEARCH CONTROL NUMBER: 5455413

首份轉移申請編號 APPLICATION NUMBER OF FIRST : A341013-002-002 (WITH PLAN TRANSFER

首份同意警告書(買賣合約) APPLICATION NUMBER OF FIRST : A321006-008-005 (WITH PLA
申請編號 CONSENT CAUTION (AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE)

土地不分割份數

UNDIVIDED SHARES IN LAND : 10/19000

地址/位置 : 中文地址不詳

ADDRESS/LOCATION : FLAT A ON 22/F OF TOWER 5
ELEGANCE COURT
NO. 288 JOHNSON STREET
HONG KONG

物業備註

PROPERTY REMARKS : -

業權證明書

TITLE CERTIFICATE : TITLE CERTIFICATE NUMBER TC-G6351217(3) DATED 05/12/2035 ISSUED TO CHAN SIU YUET

擁有人
OWNER

擁有人姓名或名稱 NAME OF OWNER	身分 CAPACITY	申請編號 APPLICATION NUMBER	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	事項性質 NATURE OF MATTER	支持文書性質 NATURE OF SUPPORTING INSTRUMENT	代價 CONSIDERATION
陳少月 CHAN SIU YUET	SOLE OWNER	A351130-007-002	30/11/2035	TRANSFER OF REGISTERED LAND	TRANSFER	\$7,300,000.00

業權編號 TITLE NUMBER : G6351217 ED.8

第 2 頁, 共 4 頁 PAGE 2 OF 4

業權註冊紀錄範本草稿 (續)

Sample Individual Title Register
(Public View)

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
業權註冊紀錄 TITLE REGISTER

查冊管制編號
SEARCH CONTROL NUMBER: 5455413

產權負擔 ENCUMBRANCES

申請編號 APPLICATION NUMBER	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	事項性質 NATURE OF MATTER	受惠方 IN FAVOUR OF	支持文書性質 NATURE OF SUPPORTING INSTRUMENT	代價 CONSIDERATION
A300810-002-017	10/08/2030	UNDERTAKING	-	UNDERTAKING LETTER FOR BALCONIES AND UTILITY PLATFORMS	-
備註 REMARKS : TO BUILDINGS DEPARTMENT					
A300820-003-001	20/8/2030	ALLOCATION (OR PROVISIONAL ALLOCATION) OF UNDIVIDED SHARES	-	SCHEDULE FOR ALLOCATION OF UNDIVIDED SHARES FOR ELEGANCE COURT	-
A340503-018-009	03/05/2034	OCCUPATION PERMIT	-	OCCUPATION PERMIT NO. 23/2034	-
A340625-001-032	25/06/2034	CERTIFICATE OF COMPLIANCE	-	CERTIFICATE OF COMPLIANCE	-
備註 REMARKS : GENERAL AND SPECIAL CONDITIONS OF CONDITIONS OF SALE APPLICATION NO. A270318-004-010 COMPLIED WITH					
A341013-002-001	13/10/2034	DEED OF MUTUAL COVENANT	SUN SUN MANAGEMENT SERVICES LIMITED (THE MANAGER)	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT	-
A351015-004-001	15/10/2035	CONSENT CAUTION	陳少月 CHAN SIU YUET	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	\$7,300,000.00
備註 REMARKS : SEE TRANSFER OF REGISTERED LAND APPLICATION NO. A351130-007-002					

業權註冊紀錄範本草稿 (續)

Sample Individual Title Register
(Public View)

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
業權註冊紀錄 TITLE REGISTER

查冊管制編號
SEARCH CONTROL NUMBER: 5455413

申請編號 APPLICATION NUMBER	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	事項性質 NATURE OF MATTER	受惠方 IN FAVOUR OF	支持文書性質 NATURE OF SUPPORTING INSTRUMENT	代價 CONSIDERATION
A351130-007-003	30/11/2035	CHARGE	RICH BANKING CORPORATION LIMITED	CHARGE	ALL MONEY

***** 業權註冊紀錄末端 END OF TITLE REGISTER *****

業權證明書範本草稿

Sample Title Certificate



土地註冊處 The Land Registry

業權證明書 TITLE CERTIFICATE	
業權證明書編號	TITLE CERTIFICATE NO. : TC-G0885679(2)
發出日期	DATE OF ISSUE : 10/10/2032
發給擁有人	ISSUED TO OWNER : 陳大文 CHAN TAI MAN

本業權證明書列明於 10/10/2032 07:30 在業權註冊紀錄之資料。

This title certificate contains information in the Title Register as at 07:30 hour on 10/10/2032.

本業權證明書是根據土地業權條例(第 585 章)第 29(1)條發出。

This title certificate is issued according to s. 29(1) of the Land Titles Ordinance (Cap. 585).



(Signed)
土地註冊處處長
The Land Registrar

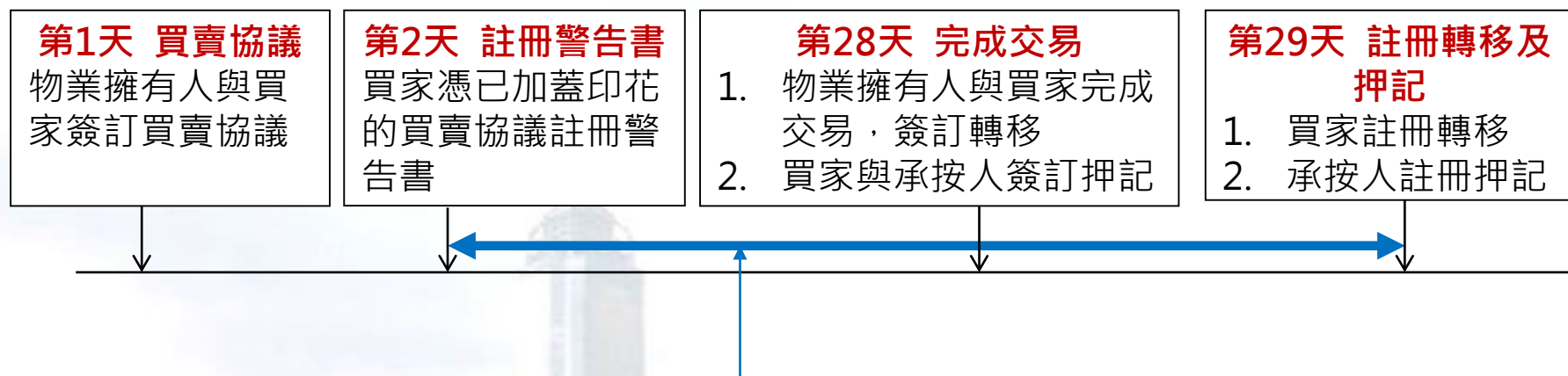
註冊物業 REGISTERED PROPERTY				
物業詳情 PROPERTY PARTICULARS				
業權編號 TITLE NO.	地段編號 LOT NO.	土地不分割份數 UNDIVIDED SHARES IN LAND	地址/位置 地址/位置 中文地址不詳	ADDRESS/LOCATION FLAT 8 ON 8/F OF TOWER 88 TSUEN KING VILLA NO. 888 TSUEN KING ROAD TSUEN WAN NEW TERRITORIES
G0885679	TSUEN WAN TOWN LOT NO. 8888	10/19000		

擁有人 OWNER		
擁有人姓名或名稱 NAME OF OWNER	身分 CAPACITY	
陳大文 CHAN TAI MAN	SOLE OWNER	
申請編號 APPLICATION NO.	事項性質 NATURE OF MATTER	支持文書性質 NATURE OF SUPPORTING INSTRUMENT
A321001-004-011	TRANSFER	TRANSFER

產權負擔 ENCUMBRANCES		
申請編號 APPLICATION NO.	事項性質 NATURE OF MATTER	支持文書性質 NATURE OF SUPPORTING INSTRUMENT
A300820-005-030	OCCUPATION PERMIT	OCCUPATION PERMIT NO. 888/88
A300830-009-030	DEED OF MUTUAL COVENANT	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT
A320906-005-038	CONSENT CAUTION	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE
A321001-004-012	CHARGE	CHARGE

註冊同意警告書的押後效應

《條例草案》下物業買賣註冊流程



押後效應：

買家如就買賣協議註冊了同意警告書，當完成交易而相關轉移交易獲得註冊後，所有在該同意警告書後註冊的事項的優先次序，將押後至該轉移之後。

換言之，買家不受任何在註冊同意警告書（第2天）之後、註冊處置（第29天）之前註冊的事項約束。由於承按人在土地的權益來自買家，承按人亦一同會免受該期間的註冊事項約束。