

政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部



Planning and Lands
Branch
Development Bureau
Government Secretariat

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-10/43
來函檔號 Your Ref.

Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong.

電話 Tel.: 3509 8806
傳真 Fax : 2899 2916

以電郵發送

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會法案委員會秘書
(經辦人：何潔屏女士)

何女士：

《2025 年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》委員會

**因應 2025 年 4 月 8 日會議席上
所作討論而須採取的跟進行動**

跟進 2025 年 4 月 9 日電郵夾附法案委員會於 2025 年 4 月 8 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表，現提供政府的回覆，載於附件，供委員參閱。

發展局局長

(張凱珊)



代行)

2025 年 4 月 30 日

副本送：

土地註冊處 (經辦人：副首席律師 李德偉先生)

因應2025年4月8日會議席上
所作討論而須採取的跟進行動

- (a) 就條例草案建議將擬議土地業權彌償基金(“彌償基金”)的彌償上限提高至5,000萬元(相比2004年《土地業權條例》制定時提出的3,000萬元)，土地註冊處委任的精算顧問所作的假設和因素的詳細資料，例如所考慮或參考的物業交易種類及相關比重等；

根據已制定的《土地業權條例》(第585章)(「《業權條例》」)，政府將成立土地業權彌償基金(「彌償基金」)，向因欺詐而喪失在業權註冊制度下土地權益的人士作出設有上限的彌償。彌償基金將以自負盈虧的原則營運，透過向根據《業權條例》註冊的物業轉移徵費來建立，因此彌償上限將影響設立自負盈虧的彌償基金所需的供款水平。

2. 政府委任精算顧問於2022年為彌償基金進行評估，推算彌償基金的徵費收入及彌償支出，從而建議合適的彌償上限及徵費率，以確保彌償基金能夠達至自負盈虧的長遠目標，考慮因素包括：

- 過往在土地註冊處註冊的物業交易數量及金額的數據。由於土地註冊處在註冊過程中並沒有備存個別物業類別的資料，精算顧問並沒有就不同的物業種類及其比重進行獨立分析；
- 政府長遠房屋供應目標數據；
- 物業市場週期的波動變化對物業轉讓數量和平均物業轉讓價值的影響；以及
- 過去超過20年的物業詐騙數據，包括宗數、頻率和涉及損失等。

3. 此外，精算顧問亦參考過往的物業詐騙資料，假設物業周期平均為期七年，物業欺詐在每一個物業周期的低谷後發

生，並且連續三年有申索個案（即假設第七至九年每年有一宗索償支出，第 14 至 16 年每年有四宗索償支出），以及假設現有土地會將於經修訂的《業權條例》生效後第九年實施自動轉換至業權註冊制度下。

4. 基於精算顧問就上述不同因素和假設的推算，政府綜合考慮一般業主的負擔能力、市民接受程度、個別大額彌償對彌償基金長遠財務穩健性的影響，以及更高的彌償上限可能誘發高額物業詐騙的風險後，認為精算顧問建議的 0.014% 徵費率及 5,000 萬元的彌償上限為合理水平。換言之，就業權註冊下的物業而言，買家每支付 100 萬元代價款額，便要向彌償基金供款 140 元，上限為 7,000 元；而建議的 5,000 萬元彌償上限已涵蓋超過 99% 的註冊交易，與 2004 年《業權條例》制定時提出的 3,000 萬元所能涵蓋 99% 物業交易維持一致。

5. 在「新土地先行」方案下，土地註冊處今年初利用最新的數據與 2021 年數據比較，使用經調整的假設和因素，重新運算精算模型，以反映近年物業市場的變化。經調整的因素包括：假設業權註冊制度只在新土地實施，而不對現有土地進行任何轉換（就彌償基金的累積徵費而言，這本身就是一個相當保守的假設）；以及由於實施初期新土地的數量有限和發生欺詐的可能性不大，預計前 10 年沒有欺詐個案。在對假設和預測因素作出相應調整後，預計彌償基金在第 10 年的結餘為 1.43 億元，而第 20 年的結餘為 2.06 億元，仍能保持財務穩定性。土地註冊處 2023-24 年的數據顯示，5,000 萬元的彌償上限仍涵蓋超過 99% 的物業交易，為絕大部分業主提供足夠保障。因此，我們維持建議 0.014% 的徵費率及 5,000 萬元的彌償上限。

6. 就現有土地的轉換機制方面，為了解擁有權不確定的問題，土地註冊處已啓動內部研究，進行試點抽樣查核，以評估在現有 290 萬份土地登記冊當中有問題的登記冊的範圍和類型。初步分析結果顯示，近年批出的土地出現問題登記冊的機會較低。政府計劃憑已掌握的現有土地業權欠妥的數據，於 2026 年開始與持份者商討可行的轉換方案，例如分階

段轉制，先行轉換較近期批出的現有土地，再逐步擴展《業權條例》實施的範圍。舉例而言，我們可考慮先行擴展業權註冊制度至《業權條例》生效前20年批出的現有土地，約佔整體土地登記冊數量的20%。另外，我們會再次研究過往曾考慮過的方案，包括經修訂的《業權條例》生效後首次轉讓物業時強制申請轉制、自願申請轉制等。

(b) 就擬議彌償安排，當局會否考慮就不同類型的物業交易設定不同的彌償上限及徵費率，例如就商業物業的交易（一般而言所涉的代價款額較高）設定較高的徵費率和彌償上限，從而為商業物業的擁有人提供足夠的彌償保障；

7. 正如上文第2段提到，土地註冊處沒有獨立備存有關商業物業的交易資料，但按精算顧問對高價物業的分析顯示，代價款額較高的物業（即5,000萬元以上的物業）僅佔整體註冊物業量1%以下，亦即大概平均每年700多宗。如要提升彌償上限以為高價成交物業提供更高的彌償保障，則需要增加整體彌償基金徵費，預留更高的彌償基金結餘，以應付可能出現的更大額的彌償申索。而要求大部分業主（超過99%）繳付較高費用為少量高價成交物業（少於1%）提供保障，未必為公眾接受。如為這些少量的高價物業引入分級制徵費架構，則會增加彌償基金管理的複雜性或行政成本。

8. 根據香港警務處2021年至2024年的資料，物業欺詐主要發生在住宅物業，而一般商業物業的擁有方可能更有能力妥善管理物業，因此過往的物業詐騙數據極少涉及商業物業。精算顧問認為應在彌償上限提供足夠的物業覆蓋率及避免上限過高而吸引欺詐者詐騙彌償基金之間取得平衡。

9. 在實施「新土地先行」方案初期，預計成交量較低，當中商業物業成交量估計會更少，因此，政府建議在實施「新土地先行」方案階段採用簡單的劃一徵費率和彌償上限，以便利宣傳及推行。當新制度實施後並累積了一定經驗及數據，特別是當推行現有土地的轉換時，政府會適時評估及檢討相關安排。

(c) 就土地註冊處向業權註冊制度下的註冊擁有人發出通知的免費服務的範圍，請考慮議員建議涵蓋土地註冊處處長(“處長”)對業權註冊紀錄上的錯誤或遺漏作出更正的情況；

10. 為防止物業詐騙，土地註冊處會為《業權條例》下的註冊業主提供免費的「物業把關易」服務。一般而言，當有涉及相關物業的註冊申請遞交到土地註冊處，以及當有關註冊工作完成時，業權註冊紀錄上的註冊業主均會收到電郵提示。

11. 就更正業權註冊紀錄的申請而言，經考慮議員的建議，當處長收到更正業權註冊紀錄上的錯誤或遺漏的申請時，以及當處長在業權註冊紀錄上作出更正後，我們均會向業權註冊紀錄上的註冊業主發出電郵提示。

(d) 請詳細解釋如處長在有合理理由懷疑已有或即將有物業欺詐的情況下作出限制令的考慮因素和相關程序，並闡釋在業權註冊制度下土地註冊處與警方在處理物業欺詐個案的角色；及

12. 《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(「《條例草案》」)建議賦予處長權力，如有合理理由懷疑物業欺詐已經或可能發生，可作出限制令，禁止將有關物業的處置註冊。土地註冊處將與警務處協商，並參考其他實施業權註冊制度的司法管轄區的經驗，制定相關的程序指引。根據現時的實際操作經驗，當收到有關涉嫌欺詐物業交易的通報時，有關程序概述如下：

- 當收到有可能出現物業欺詐的資料，土地註冊處會啟動內部調查(包括詳細審視相關文件、與通報方作進一步溝通、諮詢法律意見等)；
- 建議有關人士儘快向警務處報案，並同步暫緩為該項物業處置申請進行註冊，以及向警務處就有關涉嫌欺詐的交易作出通報；以及

- 處長會衡量整體情況，並與警務處磋商，審慎考慮是否有充分證據顯示有欺詐交易（過去一些例子包括有證據顯示簽立文書的當事人在文書簽立日期前經已離世、當事人簽名明顯不一致、或業主指出有人假冒其身分及偽造簽名以出售物業等）。

13. 《業權條例》會賦權土地註冊處採取措施以減低物業詐騙的風險，當中包括：

- (1) 處長可根據《業權條例》第 8(2)條（處長的職能及權力）要求相關人士（例如受害人或通報方）提供資料或解釋，以便考慮是否需要作出限制令；
- (2) 律師在提交註冊申請時，必須按《業權條例》規定為該註冊申請進行核實並提交核實證明書予土地註冊處，如有疑問，處長可要求有關律師事務所就該項註冊申請之詳情提供資料或解釋；以及
- (3) 土地註冊處會向業主發出業權證明書，在處理物業處置的註冊申請時，有關業權證明書須交回土地註冊處作註銷。土地註冊處會審核該交回的業權證明書的真確性及有效性。

14. 總括而言，對於涉嫌欺詐物業的註冊申請，處長會與警務處交換資訊，並審慎考慮警務處就該項涉嫌欺詐交易提供的刑事調查及檢控結果，同時參考法律意見，評估限制令對業權註冊紀錄的完整性或其他有利害關係的人士有什麼影響，以決定最終是否行使條例草案建議賦予的權力作出限制令。

15. 如處長認為有合理理由作出限制令，便會根據《業權條例》第 78 條發出限制令，有關程序如下：

- 處長會作出限制令，禁止有關物業的處置註冊，及向業主和其他有利害關係的人士發出書面及電郵通知，說明發出限制令的原因、條件及條款（包括限制令的有效期）。
- 在有關物業的業權註冊紀錄顯示該限制令，以便查冊人士能夠知悉相關資訊。

- 業主或其他有利害關係的人士可以書面形式向土地註冊處處長提出要求更改或刪除限制令，或向法院提出申請要求更改或刪除限制令。
- 如處長更改或刪除限制令（例如，需延長限制令至法院判決，或警務處決定撤銷案件），須向業主或其他有利害關係的人士作出書面通知，並在有關物業的業權註冊紀錄顯示。

16. 土地註冊處會持續與警務處保持聯繫與協作，按《業權條例》生效後的實際運作經驗，適時檢視作出限制令的考慮因素及相關程序的適切性，以確保能有效阻止涉嫌欺詐的物業處置註冊，保障業權註冊紀錄的完整性。

17. 至於土地註冊處和警務處在處理物業欺詐個案時擔當的角色，一如以往雙方會各自擔當不同但相互配合的角色。土地註冊處的角色是履行《業權條例》下的法定職責，確保業權註冊紀錄的完整性，並根據《業權條例》賦予的權力，作出適切的事實調查和跟進，從而考慮是否需要作出限制令暫緩或阻止涉嫌欺詐的物業處置註冊。在考慮行使作出限制令的權力時，土地註冊處會與警務處保持溝通，最終是否發出限制令由處長在審慎考慮及衡量整體情況下決定。土地註冊處亦會向警務處或法院提供涉嫌欺詐物業的相關註冊或查冊記錄，以協助物業欺詐個案的刑事調查。

(e) 當局會否考慮豁免向指定情況下的物業交易收取彌償基金徵費，例如涉及遺產轉讓或集團內部轉讓的物業交易。

18. 根據《條例草案》，在業權註冊制度下，彌償基金會向因欺詐而喪失土地權益的人士作出設有上限的彌償。基於「用者自付」的原則，彌償基金將向每宗物業轉移（指業權藉傳轉以外的方式由一人易手給另一人）收取徵費，徵費的範圍涵蓋所有（不論有償或無償）的轉移，當中包括一般樓宇買賣、集團內部轉讓的物業交易等。由於所有物業轉移皆受彌償基金保障，故此，基於公平原則，政府不擬為個別的物業轉移豁免徵費。

19. 另一方面，遺產物業的業權由死者歸屬遺產代理人，則屬於傳轉（指業權根據法院命令或藉法律的實施而由一人易手給另一人），並非物業轉移，因此不需支付徵費。如物業往後由遺產代理人歸屬受益人，則屬物業轉移，需支付徵費。