

寄件者: [REDACTED] <[REDACTED]>

已傳送: 下午 4:20:01 (2025 年 4 月 30 日星期三) (UTC+08:00) Beijing, Chongqing, Hong Kong, Urumqi

收件者: bc_02_25 <bc_02_25@legco.gov.hk>

副本: 'Joseph Wong' <[REDACTED]>

主旨: 本人十分支持 (2025 年業權及土地的註冊 (雜項修訂) 條例草案)

本人支持 (2025 年業權及土地的註冊 (雜項修訂) 條例草案)

本人對草案意見

現有制度的不足：

在香港現有的土地註冊制度下，在每一單土地交易之中，主要是把業權轉讓，至於轉讓的土地確實位置在哪裏，就只可以參考附件上的 lease plan 或 assignment plan. 如果這些圖紙上的面積及土地尺寸有不符，業主就只可尋找專業人士，例如 認可土地測量師，來幫忙把土地的界線作一個核對及核實。在這樣的情況下土地的買家是沒有什麼保障的。

舉個例，這樣的買賣就猶如一位汽車經紀，把汽車轉讓，而在轉讓當中把汽車用一塊大布覆蓋着，買家真正買的什麼汽車，是需要有待核實的。

同樣的情況，在新界尤其嚴重。因為我們在新界的土地，有一些舊新界集體官批地，這些在 120 年前官批的農地，現在在土地註冊處的紀錄中，仍然是用分及畝來做註冊面積，要知道每一分地，如果化為平方呎是 436.5 平方呎。所以在新界土地的面積，在現在昂貴的土地呎價中，尤其不清晰及不合時宜

本人建議：

本人建議在這一次修訂草案中，可以考慮，在每一宗土地買賣中，附加一張土地界線圖，而這一張土地界線圖，是經過，在現有的土地測量條例 (CAP.473) 下註冊的合資格認可土地測量師，根據相關條例的作業守則來作一個核對及核實。如果這些土地界線，有什麼爭議，政府可以組織一個土地界線審裁署來作最終決定。而這個審裁會可以由 根據土地測量條例 (CAP.473) 註冊的認可土地測量師，香港測量師學會及地政處的代表來籌劃。

好處：

- 1) 可加快每一個建築項目的流程，減低因發展及入則時才發現的土地界線問題。
- 2) 可加快政府的收地時間，減低在收地時引發的土地界線糾紛及有關的法庭個案，尤其現在的北部都會區及新田科技園的發展等等。
- 3) 可以配合現在國家提倡的大數據規集，從每一份土地註冊文件裏可以付載一份有約束力的地界數據圖。

黃耀祖先生

2025 年 4 月 30 日