

資料文件

立法會發展事務委員會

調整在《土地註冊費用規例》(第 128B 章)下的法定費用

目的

本文件旨在向委員簡介土地註冊處營運基金提供註冊服務的法定費用的調整建議。有關費用現載於《土地註冊條例》(第 128 章)(《土註條例》)下的《土地註冊費用規例》(第 128B 章)(《規例》)的附表。

背景

2. 土地註冊處自 1993 年 8 月起，根據《營運基金條例》(第 430 章)成為香港其中一個營運基金部門。土地註冊處營運基金以自負盈虧的形式運作，須就所運用的固定資產產生合理回報。此外，政府的政策是根據「用者自付」的原則，把各項營運基金費用大致訂於整體上足以收回提供服務全部成本（包括資本成本）的水平。

3. 《規例》訂明的大部分費用¹已近 30 年沒有調整²，而且遠低於足以收回成本的水平。由於註冊成本回收不足，以及辦理文件註冊、物業查冊等業務量整體下跌，土地註冊處營運基金在 2023-24 財政年度錄得營運虧損，固定資產回報率為負 10.5%（而財政司司長訂定的目標回報率為 6%）。由於營運開支增加，預計營運虧損可能會在其後持續並增加。為改善收回成本比率，並配合政府在《2024 至 25 年度

¹ 《規例》訂明 15 類費用，其中七類為註冊費用，其餘八類為查冊費用。

² 除兩類查冊費用曾在 2005 年調整（2004 年第 193 號法律公告）外，其他費用的最近一次調整是在 1996 年（1996 年第 35 號法律公告及 1996 年第 145 號法律公告）。

財政預算案》中宣布會適時檢討不同費用，我們認為現在是合適的時間檢討《土註條例》費用。

建議

4. 考慮到每類費用的收回成本比率，以及每類費用在《土註條例》下佔整體收入的比例，我們建議調整以下五類註冊費用：

- (i) 文書（包括轉讓和按揭）的註冊；
- (ii) 買賣協議的註冊；
- (iii) 租契、租契協議，或續訂或退回租契的註冊；
- (iv) 其他文書的註冊；以及
- (v) 將任何財產或其任何份額或權益的任何押記或按揭轉讓或移轉的文書的註冊。

在不調整費用的情況下，這五類註冊費用的整體收回成本比率，按 2025-26 年度價格水平計算僅為 55%，而按 2027-28 年度價格水平計算僅為 51%。而這五類費用共佔法定註冊服務收入超過 95%，約佔 2023-24 年度整體收入的 31%。

5. 為逐步達致全面收回《土註條例》運作的成本，並讓受影響各方能逐步適應費用調整，我們建議分三個階段調高五類註冊費用，分別於 2025 年 7 月 16 日、2026 年 7 月 1 日，以及 2027 年 7 月 1 日生效：

- (a) 第四段第(i)類費用，每階段增加約 15%；以及
- (b) 第四段第(ii)至第(v)類費用，每階段增加約 35%。

建議的費用調整詳情載於附件。

6. 在上文第四段所述的五類費用中，其中兩類是與物業轉易相關的註冊費用，即第(i)及第(ii)類。在費用調整後，一

般物業轉易交易的註冊費用將由目前的 1,110 元上調至 1,910 元³。我們認為這些費用的增加仍屬合理，尤其是在近 30 年未曾調整費用的情況下。與一般物業轉易交易的其他相關費用相比，例如可能總數高達數十萬元的印花稅、處理物業轉易的律師費和地產代理費用，建議增加的金額亦屬有限。至於其他三類非物業轉易相關的註冊費用（即第(iii)、第(iv)及第(v)類），付款人以企業客戶及金融機構為主，預計費用調整對他們的影響屬可承受範圍。

財政影響

7. 我們估計此次建議的費用調整將於 2025-26 財政年度、2026-27 財政年度及 2027-28 財政年度分別帶來約 2,300 萬元、6,300 萬元以及 1.11 億元的額外收入。上述費用調整在 2027-28 年度全面實施後，按 2027-28 年度價格水平計算，《土註條例》的整體運作可在 2027-28 年度達致全面收回成本。

改善生產力／效率措施

8. 土地註冊處營運基金定期檢討其日常管理及程序，並透過推行提高效率的措施及精簡程序以控制營運成本，包括更廣泛採用自動化功能，例如大量上載內容相若的物業備註以提高效率，以及自動生成標準信件以減少人手工作。土地註冊處營運基金會繼續提升效率和簡化工作流程，以控制成本，包括推行電子遞交註冊申請。

³ 目前，一般物業轉易程序包括買賣協議的註冊（210 元）、按揭的註冊（450 元）以及轉讓的註冊（450 元），合共 1,110 元。在 2027-28 年度全面實施建議的費用調整後，這三類註冊的費用分別為 510 元、700 元以及 700 元，合共 1,910 元。

未來路向

9. 請委員備悉費用調整建議。我們將展開所需的法例修訂工作，並於 2025 年 5 月將擬議附屬法例提交立法會進行先訂立後審議的程序。

10. 上述建議的費用調整涉及《土註條例》下的現行契約註冊制度。至於採用業權註冊制度的新批土地（有關修訂條例草案正由立法會審議），我們會在修訂條例草案及相關附屬法例通過後，提交建議的費用水平，供委員考慮。

發展局
土地註冊處
2025 年 4 月

附件

《土地註冊費用規例》(第 128B 章)下的建議費用調整

類別	服務內容	現時費用	2025-26 財政年度 第一階段 建議費用 (加幅)	2026-27 財政年度 第二階段 建議費用 (加幅)	2027-28 財政年度 第三階段 建議費用 (加幅)
(i)	文書（包括轉讓和按揭）的註冊 (物業價值不超過 75 萬元)	230 元	265 元 (+15%)	305 元 (+15%)	355 元 (+16%)
	文書（包括轉讓和按揭）的註冊 (物業價值超過 75 萬元)	450 元	520 元 (+16%)	605 元 (+16%)	700 元 (+16%)
(ii)	買賣協議的註冊	210 元	280 元 (+33%)	375 元 (+34%)	510 元 (+36%)
(iii)	租契、租契協議，或續訂或退回租契的註冊	210 元	280 元 (+33%)	375 元 (+34%)	510 元 (+36%)
(iv)	其他文書的註冊	210 元	280 元 (+33%)	375 元 (+34%)	510 元 (+36%)
(v)	將任何財產或其任何份額或權益的任何押記或按揭轉讓或移轉的文書的註冊	2,000 元	2,660 元 (+33%)	3,540 元 (+33%)	4,750 元 (+34%)