

地產代理條例草案——
就獲取草案第37(2)條所規定資料的
情況進行的分析

立法局秘書處
資料研究及圖書館服務部
一九九六年一月

地產代理條例草案 —— 就獲取草案第37(2)條所規定資料的情況進行的分析

背景

立法局秘書處資料研究及圖書館服務部應地產代理條例草案審議委員會的要求，就獲取草案第37(2)條規定須提供的正式物業資料的情況進行調查。此等資料包括：

- a. 當時的業權及有效的產權負擔
- b. 樓面面積
- c. 落成年份
- d. 用途限制
- e. 租契期滿日期及續期權利
- f. 擬議的租契年期
- g. 賣方就結構上的改建所作的聲明

是次調查亦探討了獲取上述資料所需的時間和費用。

2. 調查工作於一九九六年一月十一至十七日進行，故在很大程度上反映了各有關部門現時在備存上述資料方面的情況。調查方法載於附錄。

獲取物業資料的途徑

3. 物業資料主要備存於三個政府部門。市民可前往土地註冊處查閱已在該處登記的本港物業的所有文件。屋宇署為大部分私人樓宇簽發佔用許可証(俗稱入伙紙)及審批建築圖則和結構計算資料，其紀錄亦可供市民查閱。差餉物業估價署則備有樓面面積及落成年份的資料，但此等資料只供內部使用。

土地註冊處

4. 土地註冊處將物業資料分別載於土地登記冊及登記備忘錄內。土地登記冊所載者為現時業主的姓名、產權負擔、落成年份、租契期滿日期及續期權利。登記備忘錄則記錄土地登記冊未必載有的資料，包括物業總面積、樓面平面圖、租契期滿日期、續期權利和用途限制。

5. 目前，市民可透過聯線電腦查冊、櫃台電腦查冊或櫃台人手查冊三種方式查閱土地登記冊資料。聯線電腦查冊系統的開放時間為星期一至五上午九時至下午六時及星期六上午九時至下午一時，星期日及公眾假期並不提供電腦直接查冊服務。任何人如欲查閱登記備忘錄的資料，須於辦公時間內親往櫃台辦理，或透過電腦系統直接進行遙距查冊。

6. 土地註冊處共有九個辦事處。位於金鐘道政府合署的辦事處備有載列港島、九龍及新九龍物業資料的土地登記冊及登記備忘錄，至於其他各區物業的資料，則存放於分布新界各地的七個地區辦事處。由於地方有限，地區辦事處須把部分登記備忘錄存放於區內的地區辦事處分處。此外，中區亦設有辦事處儲存離島物業的資料。土地註冊處轄下所有辦事處的開放時間為星期一至五上午九時至下午十二時三十分和下午二時至四時十五分，以及星期六上午九時至十一時四十五分，市民可於開放時間內前往查閱物業資料。

屋宇署

7. 屋宇署提供的資料計有樓宇用途、結構計算資料及建築圖則，市民可前往該署查閱樓宇的核准圖則及佔用許可証，或要求該署提供此等文件的複印本。

差餉物業估價署

8. 為方便評估差餉，該署備有關於所有物業樓面面積的最新資料，並記錄了物業的落成日期，以供估價之用。目前，該署備存的資料並未公開讓市民查閱。

其他

9. 地政總署於各區設有測繪處，提供全港物業的地段號碼。市民有時必須先取得此項資料，才能向土地註冊處及屋宇署要求查閱物業紀錄。

可從有關政府部門獲取草案第37(2)條所列各項資料的情況

10. 下表顯示備有地產代理條例草案第37(2)條規定須提供的各項物業資料的政府部門和所涉及的文件。

草案第37(2)條 規定須提供的資料	各部門備存載有有關資料的文件		
	土地註冊處	屋宇署	差餉物業估價署
當時的業權	• 土地登記冊 • 登記備忘錄	• 部門紀錄	• 徵收差餉通知書
有效的產權負擔	• 土地登記冊	• 無	• 無
樓面面積	• 買賣協議 • 轉讓契據 • 租約	• 建築圖則	• 部門紀錄
落成年份	• 土地登記冊 • 佔用許可証	• 佔用許可証	• 部門紀錄
用途限制	• 官契 ^a • 佔用許可証 • 公契	• 佔用許可証	• 無
租契期滿日期及續 期權利	• 電腦登記冊 • 官契	• 無	• 無
租契年期	• 電腦登記冊 • 官契	• 無	• 無

備註：

- a. 包括性質類似的其他文件如換地規約、重批土地規約、賣地章程、續期規約、新批地契約及集體官契。

11. 由此可見，各個部門皆備存多種不同文件，可提供草案第37(2)條規定的資料。

調查結果

I. 可從土地註冊處獲取一切指定資料的物業

12. 調查結果顯示，可從土地註冊處獲取草案第37(2)條指定須提供的一切資料的物業佔30%。至於其餘的70%物業，則需另行查閱屋宇署的文件，始可獲得齊全的資料。

資料來源	個案數目	所佔比率
土地註冊處紀錄	150	29.6
土地註冊處紀錄 + 屋宇署紀錄	356	70.4
個案總數	506	100.0

13. 下表顯示當局提供市區物業和新界及離島物業資料的情況。與可從土地註冊處取得所有資料的個案相比之下，在獲取草案第37(2)

條所列的全部資料時，需要同時查閱土地註冊處及屋宇署紀錄的市區物業和新界及離島物業分別佔74%及61%。

資料來源	市區物業		新界及離島物業	
	個案數目	所佔比率	個案數目	所佔比率
土地註冊處紀錄	96	26.1	54	39.1
土地註冊處紀錄 + 屋宇署紀錄	272	73.9	84	60.9
個案總數	368	100.0	138	100.0

14. 若按物業的落成年份分析土地註冊處提供資料的情況，可以發現市民有較大機會就一九九〇年後落成的物業，從土地註冊處獲取草案第37(2)條規定須提供的一切資料，但所佔比率亦僅得68.5%。

資料來源	落成年份									
	1960年前		1960-69		1970-79		1980-89		1990年後	
	數目	%	數目	%	數目	%	數目	%	數目	%
土地註冊處紀錄	-	-	-	-	15	13.0	74	38.5	61	68.5
土地註冊處紀錄 + 屋宇署紀錄	16	100.0	94	100.0	100	87.0	118	61.5	28	31.5
個案總數	16	100.0	94	100.0	115	100.0	192	100.0	89	100.0

II. 獲取每項資料的情況

15. 現於下文各段分析獲取草案第37(2)條所規定每項資料的情況。

(a) 當時的業權及有效的產權負擔

16. 現時業主的姓名應已載於土地登記冊，倘登記冊並無載列業主姓名，則可查閱有關的登記備忘錄。

17. 在是項調查涵蓋的506宗個案中，有兩宗的現時業主姓名並未載於登記冊內，故需另行查閱登記備忘錄。

18. 有效的產權負擔所包括的資料，是已在土地註冊處登記的物業的一切相關文件概要。此等文件包括法庭命令、建築命令、按揭及管理收費證明書、買賣協議、轉讓契據、租約、佔用許可証、完工證及公契。

19. 在506宗調查個案中，503宗(99.4%)具有產權負擔方面的資料。下表顯示有多少個案可以查獲可能載有關於草案第37(2)條所規定資料的登記備忘錄。

有關產權負擔的登記備忘錄	個案數目	有登記備忘錄可供查閱的個案比率
買賣協議連圖則	255	50.4
轉讓契據連圖則 ^a	29	5.7
租約連圖則	7	1.4
佔用許可証	181	35.8
完工證 ^b	54	10.7
樓宇落成證明書	21	4.2

備註：

- a. 只在沒有買賣協議連圖則的個案中才包括轉讓契據連圖則及租約連圖則。
- b. 只在沒有佔用許可証的個案中才包括完工證及樓宇落成證明書。

(b) 樓面面積

20. 在506宗個案中，有239宗(47.2%)是在首次前往土地註冊處查冊時已查獲樓面平面圖／面積。至於其餘267宗個案(52.8%)，大部分均須向屋宇署查閱其備存的樓面平面圖，始能獲得有關資料。此等平面圖僅提供樓面尺寸而非樓面面積的確實數字。

21. 下表顯示在土地註冊處查獲樓面平面圖／面積的個案中，曾被查閱的登記備忘錄類別。

曾被查閱的登記備忘錄	個案數目	查獲樓面平面圖／面積的個案比率
買賣協議連圖則	189	79.1
轉讓契據連圖則	29	12.1
租約連圖則	6	2.5
其他 ^a	15	6.3
查獲樓面平面圖／面積的個案總數	239	100.0

備註：

- a. 包括買賣協議、轉讓契據及公契連圖則。

22. 即使能夠查獲樓面面積，在98%的個案中，此項資料亦僅以樓面平面圖的形式提供，故難以準確計算物業的實用面積。在這方面，僅有六宗調查個案能取得樓面面積的確實數字。下表顯示提供樓面面積的形式。

提供總面積的形式	個案數目	查獲樓面面積的個案比率
樓面平面圖	233	97.5
樓面面積確實數字 ^a	6	2.5
查獲樓面平面圖／面積的個案總數	239	100.0

備註：

a. 包括實用面積、建築面積及淨面積。

(c) 落成年份

23. 在506宗調查個案中，有233宗(41.6%)可在土地註冊處查獲落成年份，而272宗個案(53.9%)的落成年份，則可從諸如公契及買賣協議等其他有關的登記備忘錄的文件擬備日期估計得出，但估計的落成年份可能較實際的落成年份為遲。至於餘下的一宗個案，則未能從土地註冊處查獲有關物業落成年份的資料。

24. 下表顯示按樓齡對獲取落成年份的情況作出的分析。

資料來源	樓齡									
	1960年前		1960-69		1970-79		1980-89		1990年後	
	數目	%	數目	%	數目	%	數目	%	數目	%
直接從土地登記冊或佔用許可証／完工證查獲	-	-	-	-	31	27.0	120	62.5	82	92.1
從其他有關的登記備忘錄估計得出	15	100.0	94	100.0	84	73.0	72	37.5	7	7.9
個案總數	15	100.0	94	100.0	115	100.0	192	100.0	89	100.0

25. 上表顯示一九九〇年後落成的物業，其落成年份往往較容易查證，而在一九八〇年之前落成的物業中，大部分均無有關確實落成年份的資料。此項資料須藉著其他有關的登記備忘錄如公契或買賣協議的內容估計得出。

(d) 用途限制

26. 用途限制可分數種。物業所在土地的用途限制載於官契，此項資料可從土地註冊處查獲。至於樓宇的用途限制，則在佔用許可証中有所規定，惟此項資料未必可從土地註冊處取得。在此情況下，有關人士須前往屋宇署再作查證。物業業主所受的一般限制在公契中訂明，此項資料亦未必可從土地註冊處獲得，因此亦有需要另作查證。

27. 調查結果顯示下列情況：

	官契 (顯示土地用途限制)		佔用許可証 (顯示樓宇用途限制)	
	個案數目	所佔比率	個案數目	所佔比率
可從土地註冊處查獲	503	99.4	181	35.8
未能從土地註冊處查獲	3	0.6	325	64.2
個案總數	506	100.0	506	100.0

(e) 租契期滿日期及續期權利

28. 有關紀錄如已作電腦儲存，即會顯示在電腦登記冊上，否則便須直接查閱官契。調查結果顯示在506宗個案中，有502宗可從土地註冊處獲取有關資料。

租契期滿日期及續期權利	個案數目	所佔比率
可自土地註冊處查獲	502	99.2
所涉文件包括：		
• 電腦登記冊	494	97.6
• 分段土地登記冊 (Sub-division register)	1	0.2
• 新批地契約	6	1.2
• 官契	1	0.2
未能從土地註冊處查獲	4	0.8
個案總數	506	100.0

(f) 租契年期

29. 一如租契期滿日期的資料，租契年期紀錄如已作電腦儲存，即會顯示在電腦登記冊上，否則便須另行查閱官契。在506宗個案中，同樣有502宗可從土地註冊處獲取有關資料。

租契年期	個案數目	所佔比率
可自土地註冊處查獲	502	99.2
所涉文件包括：		
• 電腦登記冊	494	97.6
• 新批地契約	7	1.4
• 官契	1	0.2
未能從土地註冊處查獲	4	0.8
個案總數	506	100.0

(g) 賣方就結構上的改建所作的聲明

30. 賣方有責任就物業在結構上的任何改建向地產代理提供資料。如需核實賣方所作的聲明，可查閱屋宇署備存的建築圖則，但並非所有改建工程均須記錄在案。

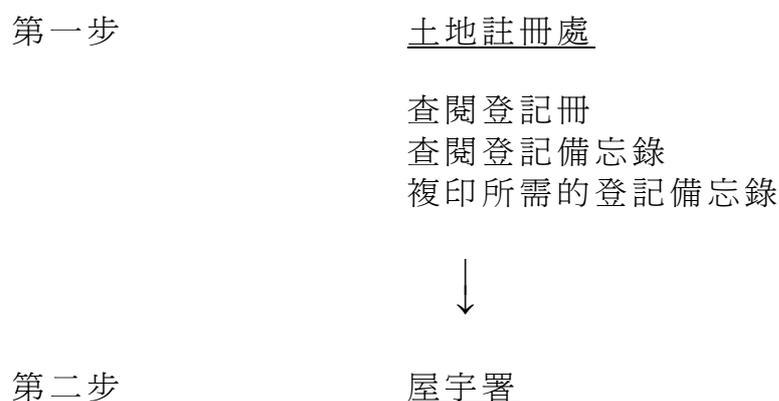
III. 查證物業資料的其他問題

31. 由於所有物業紀錄皆以英文撰寫，而大部分登記備忘錄均屬法律文件，查證物業資料的人士不但須懂英語，還須對產權負擔及登記備忘錄有一定的認識。

32. 各部門備存的物業紀錄或有歧異之處，原因可能在於不同部門就同一物業採用了不同的英譯名稱，而若干物業的樓層編號亦因中西習慣不同而有出入，此情況在舊式樓宇尤為常見。如要識別正確的物業，便須前往測繪處查詢有關的地段號碼。

獲取所有物業資料的程序

33. 一如上文第10段所指出，物業資料是由不同部門備存，並載於不同文件內。查冊人士須先向土地註冊處索閱土地登記冊，以及查閱和複印有關的登記備忘錄。倘土地註冊處並無樓面平面圖、落成年份或佔用許可証等資料，查冊人士便須向屋宇署另作查證。下圖扼要列出為獲取草案第37(2)條指定須提供的一切資料而需遵循的程序。



所需時間

34. 現於下文各段分析執行上述程序所需的時間。

土地註冊處

35. 下表顯示在土地註冊處完成查冊程序所需的時間。

所需時間總數(以分鐘計)	個案數目	所佔比率
少於30	151	29.8
30-59	146	28.9
60-119	186	36.8
120及以上	23	4.5
個案總數	506	100.0

36. 調查結果顯示，只有三份之一物業的查冊工作可在半小時內完成，至於其餘三份之二物業，則需耗時30分鐘至兩小時始能從土地註冊處取得一切所需資料。

37. 一如上文第33段所指出，查冊過程牽涉多項工作。下表顯示每項工作所需的時間。

在土地註冊處的查冊過程	最短時間 (以分鐘計)	最長時間 (以分鐘計)	平均時間 (以分鐘計)
準備工作 ^a	無	45	5.7
查閱登記冊 ^b			
• 聯線電腦查冊 ^c	1	28	2.5
• 櫃台電腦查冊	1	145	28.6
• 人手查冊	2	20	9.0
查閱登記備忘錄	1	70	10.8
複印	1	101	26.7
完成查冊工作所需的時間^d	1	205	51.6

備註：

- 包括從街道索引參考對照表查証地段號碼、向測繪處查詢，以及填寫所需的查冊表格等。
- 是次調查成功完成了43項聯線電腦查冊工作、451項櫃台電腦查冊工作及12項櫃台人手查冊工作。
- 包括專用線路及撥號存取。由於電話網絡線路繁忙，後者或需較長時間始能進入系統。
- 往返時間並未計算在內。

38. 如上表所示，在土地註冊處獲取一個地址的物業資料所需的時間平均為51.6分鐘。在只有電腦列印紀錄而無其他文件可供查閱的情況下，查冊工作所費時間最少，僅為一分鐘，至於耗時最久的查冊工作，則需時3小時25分鐘始能完成。

39. 上述調查結果僅顯示在土地註冊處進行查冊工作所需的實際時間，往返時間並未計算在內。如在星期六接近正午的時間提出查冊要求，土地註冊處可能於隨後的星期一才能提供所需的登記冊或登記備忘錄。在是次調查中，此類等候時間亦未計算在內。在新界物業方面，到土地註冊處地區辦事處分處查閱登記備忘錄的往返時間約為20分鐘，但在是次調查中亦未計算在內。

屋宇署

40. 如上文第12段所述，必須翻查屋宇署紀錄方取得樓面面積、用途限制或落成年份的物業佔70%。根據該署提供的資料，獲取佔用許可証複印本通常需時十日，而申請查閱樓宇圖則所需的時間則為三至六星期。如須獲取指定圖則的複印本，便須多花一星期的時間。

41. 為探討向屋宇署索取資料實際上需時若干，資料研究及圖書館服務部於一九九六年一月十二日向該署提出查閱四項不同物業樓面平面圖的要求，再於一九九六年一月十七日提出另外兩項類似的要
求，惟迄今尚未取得所需的樓面平面圖。

42. 除要求查閱樓面平面圖外，資料研究及圖書館服務部亦曾於一九九六年一月十六及十七日分別提出兩項索取佔用許可証複印本的要求。至編寫此份報告時，屋宇署已就其中兩項要求提供有關的佔用許可証複印本，所需時間分別為五天及九天，包括一個週末在內。

所需費用

土地註冊處

43. 查證物業資料所需的費用包括查閱登記冊及登記備忘錄的費用。

曾查閱的文件	個案數目	費用		
		市區物業 ^a	新界及離島物業 ^b	
			電腦查冊	人手查冊
只查閱登記冊	67	15元	15元	10元
登記冊 + 一份 登記備忘錄	174	25元	25元	20元
登記冊 + 兩份 登記備忘錄	156	35元	35元	30元
登記冊 + 三份 登記備忘錄	109	45元	45元	40元

備註：

- a. 土地註冊處並未就市區物業提供查閱登記備忘錄的服務，但查冊人士可以每份十元的價錢購買登記備忘錄的微縮膠片。上表所列費用已包括此項收費。
- b. 就此等物業而言，土地註冊處並無微縮膠片可以提供，查冊人士通常需要複印有關資料。複印費用為A4紙每張五元及A3紙每張十元。上表所列費用並未包括複印費。

44. 調查結果顯示，就每個地址的物業進行查冊的費用平均為港幣30元左右。

45. 在上述分析中，往返費用及僱員的開支並未計算在內。選擇在辦公室進行電腦查冊的公司，最少需花費港幣20,500元(包括一個用戶代號的申請費用港幣5,000元、按金港幣3,000元及1,165美元(即港幣12,500元)的接駁服務費及年費)，才能裝置聯線電腦查冊系統。如需申請額外的用戶代號，每個收費港幣1,000元。

46. 聯線電腦查冊系統可以專用線路和撥號存取兩種方式裝置。專用線路接駁指特別為土地查冊服務裝設獨立的數據線路，香港電訊會就每條通訊線路徵收費用。至於撥號存取，用戶可透過現有的公眾電話網絡接駁電腦查冊系統，然後進行查冊工作，因此毋須另繳費用。

47. 裝置聯線電腦查冊系統所需的其他設備包括私人電腦及適當的軟件。

屋宇署

48. 屋宇署為提供佔用許可証複印本而徵收的費用為每張190元，複印建築圖則的收費則為每頁320元。

總結

49. 目前，市民如欲查證物業資料，須前往土地註冊處及屋宇署查閱有關紀錄。

50. 調查結果顯示，可從土地註冊處獲取第37(2)條所規定一切資料的物業僅佔30%，至於其餘70%的物業，則需另行查閱屋宇署的紀錄方可獲得齊全資料。事實證明，即使是在八十年代落成的物業，土地註冊處所能提供的資料亦有限。

51. 草案第37(2)條指定的若干資料易於在土地註冊處查獲，此等資料包括當時的業權及有效的產權負擔、租契期滿日期及年期、續期權利和土地用途限制。其他資料如樓面面積、落成年份及樓宇用途，土地註冊處往往未能提供，查冊人士須前往屋宇署另作查證。

52. 即使土地註冊處可以提供落成年份及樓面面積等資料，亦難以確保其準確無誤。至於屋宇署備存的紀錄，亦只能提供樓面平面圖而非樓面面積的確實數字。事實上，有關樓面面積的資料是由差餉物業估價署備存，但該署資料尚未公開讓市民查閱。

53. 就可從土地註冊處獲取一切資料的30%物業而言，在辦公時間內查獲有關資料所需的時間可說合理。然而，在非辦公時間、週末及公眾假期，查冊工作所需的時間會因不能查閱登記冊而大為延長。至於須前往屋宇署另作查證的其餘70%物業，所需的查冊時間甚長，索取佔用許可証複印本及查閱建築圖則，分別需等候一週及一個月左右。

54. 與查證物業資料有關的其他問題，包括查冊人士對登記冊及登記備忘錄的認識，以及各部門備存的樓宇名稱和樓層編號的歧異，均是值得關注的事項。

RP09/95-96

立法局秘書處

資料研究及圖書館服務部

一九九六年一月

調查方法

抽樣調查

住宅物業

55. 政府統計處在全港住宅樓宇中選取了部分作為樣本，供是次調查之用。調查涵蓋的各類住宅樓宇包括私人住宅樓宇、房屋委員會居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃／中等入息家庭房屋計劃屋苑及其他私人住所。此等住宅代表了各種不同樓齡的樓宇，並分布於18個區議會所轄地區。

工商物業及店舖

56. 本港兩間國際地產公司提供了20間店舖、20個工業單位及20個商業單位的名單，以供調查之用。

資料搜集

57. 香港大學社會科學研究中心獲委託進行資料搜集工作。所有資料搜集員均為本港各大學的學生，他們在立法局秘書處資料研究及圖書館服務部人員的督導下進行搜集資料的工作。

58. 立法局秘書處資料研究及圖書館服務部於一九九六年一月十日舉行簡介會，向各資料搜集員介紹是次調查的目的及他們需要擔任的工作，獲邀出席簡介會的大學生有20名之多，以確保每天均有足夠的已受訓人員進行調查工作。土地註冊處接著介紹查證物業資料所涉及的各項程序。所有資料搜集員在正式進行資料搜集工作前，均有機會嘗試實際的查冊工作。

59. 調查工作在一九九六年一月十一至十七日進行，經過三個上午(其中一個為星期六上午)、兩個下午及一整天的工作後，整項調查始告完成。

調查結果

60. 涵蓋各類物業的調查樣本總數為613個。在為期六天的調查工作中，共完成了506宗個案的資料搜集工作。部分個案的資料搜集工作未能完成，主要原因是地址或地段號碼不確。

61. 下表顯示在每區順利完成調查工作的樣本數目。

地區	樣本數目
東區	68
南區	23
中西區	43
灣仔	40
油尖旺	54
深水埗	34
九龍城	45
黃大仙	9
觀塘	39
葵涌	13
屯門	31
元朗	18
北區	9
大埔	18
沙田	26
西貢	1
荃灣	29
離島	6
總計	506

62. 調查期間，由於所需的登記備忘錄正被其他查冊人士查閱或存放於土地註冊處地區辦事處分處，又或複印服務於下午四時後中止，在506宗調查個案中，有65宗的查冊工作需要資料搜集員再次前往土地註冊處始能完成，但由於時間所限，有關的資料搜集員並無再往該處查證物業資料。