

《土地業權條例》檢討進度報告 及 修訂條例草案的時間表

目的

本文件旨在：-

- (a) 向議員匯報《土地業權條例》(「《業權條例》」)在 2004 年制定後，跟進工作的進展情況；以及
- (b) 列明完成《土地業權(修訂)條例草案》(「《修訂草案》」)的擬議時間表。

背景

2. 《業權條例》在 2004 年 7 月制定之前，法案委員會就當時的《土地業權條例草案》進行審議階段討論期間，當局應立法會議員要求，作出以下承諾：

- (a) 在《業權條例》生效前，檢討該條例；
- (b) 當局：-
 - (i) 在實施《業權條例》之前，將會與香港律師會共同處理仍然備受關注的固有事項以及於進一步研究該條例時發現的問題；
 - (ii) 在香港律師會尚未完成檢討《律師(專業彌償)規則》及專業彌償計劃之前，不會實施《業權條例》；
- (c) 執行法案委員會提交予內務委員會的報告附錄 VI 中所列的跟進事項；
- (d) 在《業權條例》實施前，上述報告的附錄 V 中所列的各項規則，將會準備完成；以及
- (e) 於諮詢規劃地政及工程事務委員會後，才會刊登《業權條例》的生效公告。該生效公告將會成為附屬法例，並須經立法會審議通過。

3. 經進行法律方面的檢討後，我們認為在《業權條例》生效前必須制定修訂條例草案。當局現正擬備《修訂草案》。此外，當局亦須因應於 2004 年獲得通過的轉換機制及隨後的法律檢討建議的修訂，調整支援業權註冊及土地註冊處持續運作的資訊科技發展策略，以及進行廣泛的實施準備工作。

檢討

4. 《業權條例》制定後的檢討範圍並不限於法案委員會報告附錄 VI 中提出的事項，還就《業權條例》每項條文的用字和執行作出審視。**附件 A** 列出法案委員會報告附錄 VI 中提出的問題以及這些問題在檢討後的最新情況。**附件 B** 列出檢討期間發現的其他問題，以及處理該等問題的最新進展。當局認為有若干重要事項必須在實施整條法例前，先行修訂已制定的主體條例。

5. 檢討《業權條例》，以確保其內文一致，以及與其他條例不會出現牴觸，需要不少時間作仔細分析。《業權條例》的條文互相緊扣，意味當局必須廣泛分析現時條文的用字所產生的效果，以及任何建議修訂可能帶來的影響；而《業權條例》須承接《土地註冊條例》（「《土註條例》」），支援大量其他條例，意味着如果要確保現行的條例與《業權條例》之間能有效及明確地配合，亦需要大量時間和資源，並須在政府內部進行諮詢。目前仍有大量事項尚待處理。土地註冊處在獲得律政司緊密支援下，正致力解決餘下的各項問題，但我們預計最少尚需一年時間，才能完成修訂條例草案的準備工作。

修訂《業權條例》的用語及架構

6. 土地註冊處處長已請法律草擬專員在擬備《修訂草案》時，一併處理有關已制定的《業權條例》的複雜用語和架構的問題。擬議修訂的範圍十分廣泛。《業權條例》幾乎所有的部分予以重寫或重組，又或兩者皆是。當局已經把建議修訂加入新擬的《業權條例》工作草擬本，並於 2006 年 6 月送交香港律師會工作小組、香港大律師公會、香港銀行公會、消費者委員會、香港按揭證券有限公司和鄉議局傳閱。各方持份者對這些改動均作出正面回應。雖然有部分人士要求法例須寫得更為清晰，但相信作出上述改動後，已大致能使法律執業者及公眾人士更易明白和運用這條法例。**附件 C** 載列當局至今收到有關上述工作草擬本的意見及當局對該等意見作出的回應。

法律檢討及擬備《修訂草案》的隨後工作

7. 當局把《修訂草案》提交立法前，仍須進行若干工作：
- (a) 落實在檢討期間尚未擬決的事項；
 - (b) 在有需要時，向行政會議提交文件；
 - (c) 將檢討後建議的以及上一份工作草擬本進行諮詢後提出的所有修訂納入在新的工作草擬本內，然後將之交予相關團體審閱；
 - (d) 就《修訂草案》的建議修訂附屬法例草擬本，並將修訂後的草擬本發放傳閱，以徵詢意見；以及
 - (e) 《修訂草案》及附屬法例須交予律政司審核，並交行政會議考慮。
8. 當局未能及時完成這些工作，以趕及把《修訂草案》提交予將於 2008 年 7 月完結的現屆立法會。倘要求立法會考慮一條包含廣泛改動的修訂條例草案，但卻不能讓法案委員會有充分時間審議其中擬議改動，實在於理不合。不過，有關程序總得完成。土地註冊處的目標是在 2008 年[10]月前備妥《修訂草案》及附屬法例的草擬本，以期在新一屆立法會就任後的初期，將草案及附屬法例提交議員審核。

行政準備工作

9. 有三方面的行政準備工作會對《修訂草案》或土地業權註冊制度實施的時間表有重大影響。

準備轉制

10. 第一方面關乎現有的 270 萬個契據註冊紀錄在《業權條例》生效起計第 12 年完結時轉制的準備工作。在 2004 年採納的「白晝」轉制機制之下，土地註冊處須負責確保業權註冊紀錄妥善開立及易於使用。我們已竭力找出可能出現的問題及解決辦法，並研究《業權條例》是否已有足夠條文有效處理轉制工作。

11. 根據《業權條例》，按《土註條例》開立的註冊紀錄，除下列幾類外，須在《業權條例》生效日起計第 12 年結束時轉到業權註冊制度：-

- (a) 已註冊有抗轉換警告書的註冊紀錄；

(b) 已提交文書辦理註冊但至轉制當日該文書仍未辦妥註冊手續的註冊紀錄；以及

(c) 《業權條例》不涵蓋的權益的註冊紀錄。

12. 上述 (a)及(b)類性質簡單；但土地註冊處要為(c)類進行大量跟進工作。所有按《土註條例》開立但不合資格辦理轉制的註冊紀錄須予剔出，以免被一併自動轉制。儘管這項工作不必於《業權條例》生效時完成，但必須在現時確定當中涉及的工作量及所需的資源，以確保工作能在轉制日之前完成。我們已廣泛使用電腦系統，以甄別出這些個案；現正對個別個案進行試驗檢查，以核實結果。土地註冊處預計很可能須逐一檢查大約 16 000 宗個案，以確保轉制程序準確無誤，目標是在 12 年轉制期結束前盡早完成工作。

13. 至目前為止，調查工作已甄別出一類不可給予轉制，但又不能根據《業權條例》任何現有條文處理的契據註冊紀錄。這類個案涉及同一物業出現兩個或以上註冊紀錄，或同一物業的註冊紀錄載錄兩個或以上業權人。在這些個案中，土地註冊處處長不能自行決定物業業權的擁有人，也不能把一個業權給予兩個或以上人士。鑑於存在這些個案，我們建議加入新條文，以免把這些個案納入轉制。詳情載於**附件 B**。

資訊科技開發策略

14. 第二方面的工作是為土地業權註冊開發資訊科技支援系統。如果待《修訂草案》及附屬法例制定後才展開開發工作，要等待資訊科技系統完成備用，法例的生效時間會延誤最少兩年。

15. 在 2005 年，土地註冊處推出一個嶄新的電腦系統，即綜合註冊資訊系統(「綜合系統」)，以支援在現時的契據註冊制度下為契據辦理中央註冊。在 2002 年簽立綜合系統合約時，原本估計只要提升綜合系統，便可為實施業權註冊提供資訊科技支援。這樣的估計是基於《業權條例》會以當時預計的定稿所制定的模式而作出。不過，在 2002 至 2004 年間立法會通過法例時，對立法和運作範疇作出了若干重大改動。此外，我們現正就《業權條例》的檢討所得，建議對條例作進一步修訂。上述修訂令原擬簡單提升綜合系統的做法已不可行，固必須另行開發一套獨立資訊科技系統，以支援土地業權註冊。

16. 為了縮減制定《修訂草案》及附屬法例與實施土地業權註冊之間的時間差距，土地註冊處正設計一套新的業權註冊資訊科技系統，令較少受《修訂草案》及附屬法例的定稿影響的功能和基礎

部件，能夠在較早階段開發。到《修訂草案》及附屬法例制定時，便可進一步調整該資訊科技系統，以配合業權註冊生效所需的法例及運作要求。稍為次要的要求，則會在該資訊科技系統投入運作後，以改善系統的方式處理。此舉有助確保在《修訂草案》獲制定後，已有初步但必需的資訊科技支援系統可供使用。系統隨後的改善工作，會包括工作流程管理及自動化功能，以提高生產力，並能配合實施業權註冊後與年俱增的工作量。

17. 在給予客戶的對外服務方面，當局須提供綜合網上查冊服務，讓客戶索取業權註冊紀錄，猶如索取契據註冊紀錄般容易。由於提供查冊服務的資訊科技主要結構不大會受到《業權條例》或有關附屬法例在立法會審議期間所作的改動影響，故此可在制定法例前着手開發所需的查冊系統。這個系統的準備工作現已展開。

運作的準備和培訓工作

18. 第三方面是為推行土地業權註冊制度擬備規則、程序、表格及指引，以及培訓員工及物業轉易執業者，為實施《業權條例》作好準備。一如開發資訊科技支援系統，土地註冊處的目的是要縮短《修訂草案》制定時間與實施土地業權註冊之間的時間差距。這些運作所需的輔助工具和活動影響與條例及附屬法例的關係，比與資訊科技的初期系統的更為密切。在法例制定後，當局仍需時完成這些工作，才可推行業權註冊。

19. 這方面的工作涉及三個主要範疇：

- (a) 為員工及執業者擬備規則及指引；
- (b) 員工培訓；以及
- (c) 為私人界別執業者提供培訓及教育公眾人士。

規則和指引

20. 為支援土地業權註冊制度施行，土地註冊處已經草擬業權註冊的程序及申請表格，並會在提交《修訂草案》前，就這些擬稿徵詢持份者及其他相關團體的意見。在審議《修訂草案》期間，這些擬稿會一直維持草稿形式，以便就法案委員會議決修訂後加以調整。在《修訂草案》獲制定後，這些程序和表格便可定稿。

內部培訓及準備

21. 開展運作所需的營運及法律人手已經就位。他們現正協助進行有關的準備工作，並將接受訓練，以全力支援實施土地業權註冊前所需的專業教育計劃。

對外教育及宣傳

22. 契據註冊制度轉變為業權註冊制度時，直接受影響的主要團體將會是日常與土地註冊處有業務往來的律師行、銀行及地產代理公司。當局會在《修訂草案》及附屬法例定稿期間，同步為這些團體擬備教育及培訓材料。香港律師會、香港銀行公會及地產代理監管局已選出代表，組成專業教育計劃專責小組。《條訂草案》一俟擬備，專責小組便會展開準備工作，待草案獲制定後便能迅即推出專業教育計劃。

23. 在完成立法諮詢後，廣泛的公眾教育計劃便會展開，以協助物業擁有人認識行將推出的新制度。計劃會一直持續至現有契據註冊紀錄在 12 年過渡期結束時最終轉制為止。

生效時間表

24. 《修訂草案》制定後，還需約一年時間完成實施新註冊制度的最後準備工作，包括：

- (a) 為附屬法例定稿及完成法例的制定；
- (b) 推行專業及公眾教育計劃；
- (c) 完成初期的資訊科技系統；以及
- (d) 公布生效日期及刊憲。

25. 假如《修訂草案》在 2008 年年底提交立法會，而立法會需時約 12 個月進行審議，《業權條例》的生效日期最早會是 2010 年年底，此後新土地便受業權註冊制度規管。屆時，現有契據註冊紀錄轉制前的 12 年過渡期便即開始，直至 2022 年年底開始轉制為止。

土地註冊處

2007 年 5 月 21 日