

查册服务影片字幕

角色

Mandy — 土地注册处职员

Matthew — 顾客

字幕

Mandy: 你好 Matthew (你好 Mandy), 我们上次在旧生会聚餐之后, 这么快又见面了。你在电话表示想了解多些土地注册处的查册服务, 我有什么可以帮忙?

Matthew: 因为我最近心仪一个住宅单位, 听说买楼之前要进行查册, 但是我不知道什么是查册, 也不知道查册有什么作用。刚好我的公司在附近, 所以想向你直接请教。

Mandy: 别客气, Matthew, 我们先领取筹号再倾谈。其实土地注册处备存土地纪录, 主要目的是防止秘密及有欺诈成分的物业转易, 提供容易追溯并确定土地财产和不动产业权的方法, 令物业交易更方便, 亦促进经济发展。透过查册, 就可以知道注册业主的资料和物业涉及的产权负担, 这些都是物业买卖过程中需要知道资料。任何人士只要付了法例订明的查册费用, 就可以查阅这些土地纪录。

Matthew: 听起来查册真的很重要。刚才你提到的产权负担是什么?

Mandy: 一般的土地注册文书包括楼宇买卖合约、转让契、按揭契, 以及大厦公契, 个别单位可能有关于欠交管理费、维修费的注册文书, 或法庭命令、屋宇修葺命令等。产权负担是指物业涉及的轆轳。透过查册, 你可以知道一个物业是否有未赎回的按揭、等待处理的法庭命令, 或其他有可能引致负担的轆轳。若有, 你可以向卖家问清楚有关轆轳的最新情况。有需要时, 你可以向本处订购相关文书的影像处理副本作参考。

Matthew: 原来从查册可以得知这么多物业的资料, 这对买卖双方都很有保障。查册费用是否昂贵?

Mandy: 土地登记册有两种。『现时』的登记册提供物业现时的注册业主资料和

物业现时涉及的轆轤。另一种是『过去和现时』的登记册，提供物业以前和现在所有的注册业主资料，以及这个物业现时和曾经涉及的所有轆轤。有关查册服务的分类和价钱，可以查阅我们的『查册及注册收费表』。

Matthew: 真是一目了然，收费亦很便宜。

Mandy: 轮到你了！你把物业地址交给我的同事，一般在 15 分钟内就可以拿到你要的土地登记册。

Matthew: 你们的服务很有效率。除了我这些准买家之外，还有什么人会进行查册？

Mandy: 我们的服务对象包括所有与物业转易有关的业界人士，例如从事楼宇买卖的事务律师会用我们的土地纪录审阅物业的业权资料；银行会用我们的土地纪录进行物业按揭贷款业务；地产代理会用我们的注册数据分析楼市；测量师会用我们的注册数据进行物业估价参考等。另外，政府部门会用我们的土地纪录进行执法的工作。

Matthew: 原来你们的查册服务对香港的社会有很大贡献。除了金钟的客户服务中心，你们是否有其他办事处？

Mandy: 我们在荃湾、元朗、大埔三区都有查册中心。另外，我们有提供「综合注册资讯系统」网上查册服务。大部份的土地纪录可供实时下载或浏览，亦可以透过传真或电邮收取，又快又方便，所以超过九成的查册都是用我们的网上查册服务。

（柜位职员：这份是你们的土地登记册。）

Matthew: 谢谢，现在我亲身体验到你们的查册服务真是很有效率！

Mandy: 别客气，我预祝你买楼『买得安心，住得开心』！