



新 界 鄉 議 局 HEUNG YEE KUK NEW TERRITORIES

九龍塘金巴倫道四十七號
47, CUMBERLAND ROAD, KOWLOON TONG,
KOWLOON, HONG KONG.
TEL : 2336 1151-2, 2338 8818, 2336 8659
FAX : 2338 3125

郵遞及傳真

檔案編號：三十二／三／一二五〇號

日期：二〇〇九年三月十八日

土地註冊處

蘇啓龍處長：

鄉議局對《土地業權(修訂)條例草案》的意見

當局正就《土地業權條例》中「轉換現有土地及物業至土地業權註冊制度」及「更正及彌償條文」的修訂進行諮詢，鄉議局一向關注並配合條例的修訂工作，而本局經過內部會議磋商後，對於是次修訂有以下的意見。

有關「轉換現有土地及物業至土地業權註冊制度」的諮詢文件，第五頁第六段中最後一句“另一方面，鄉議局仍然對自動強制轉換表示懷疑，希望採取自願參與的方式，最少對《新界條例》（第 97 章）第二部涵蓋的土地採取這種方式。”本局認為該段文字並不清晰，亦存有誤導。鄉議局從沒有對強制轉換表示懷疑，只是在強制轉換當中的若干環節如凌駕性權益、祖堂司理的安排、彌償問題、物歸原主等問題曾經表達不少意見。因此請 貴處澄清上述文字，以免引起誤會。

在「轉換現有土地及物業至土地業權註冊制度」方面，當局的新建議是在土地註冊條例下登記的土地及物業，三年後自動轉換至土地業權註冊紀錄。本局研究後認為三年的過渡時間似乎並不足夠，原因是不少業權人僑居海外，在處理土地物業轉換上需要較多時間，相信現時十二年的過渡期安排會較為恰當。另一方面新建議提出所有土地和物業可以向政府申請提升至新制度，但當所有土地和物業同一時間



新 界 鄉 議 局

HEUNG YEE KUK NEW TERRITORIES

九龍塘金巴倫道四十七號
47, CUMBERLAND ROAD, KOWLOON TONG,
KOWLOON, HONG KONG.
TEL : 2336 1151-2, 2338 8818, 2336 8659
FAX : 2338 3125

向政府申請提升至新制度時，當局需要處理的個案會十分多，政府方面的人手又是否能夠及時處理如此龐大數量的申請，若果造成混亂或拖延，則可能令業權人權益受損及引致訴訟而耗費社會資源。本局也十分關注政府處理每一宗物業提升的效率，如處理時間冗長，當土地/物業有買賣交易，更會妨礙交易的進行。此外，如果將業權提升工作外判予其他公司處理，其費用相信會十分高昂，業權人也不可能接受。綜合來說，本局認為轉換制度的新建議不單止沒有顧及現實的情況及業權人的需要，並且有擾民之嫌，所以本局認為新建議並不可取！

在「更正及彌償條文」方面，本局認為被欺詐而失去土地或物業業權的人士，是當局最應該保障的一群。即使以往未訂立香港法例第585章《土地業權條例》前，亦是以原業主的權益為最重要。因此本局認為如果土地或物業最終被政府收回或已交還政府，政府是有需要接收地價向原業主作出賠償，即等同重新進行一次收地/樓；在現實環境中，政府誤中欺詐圈套的機會極微，因收地行為會公佈周知，收取賠償亦需拖延甚長之時間。但除了土地或物業被政府收回外，所有經欺詐後出現還原困難的個案，當局亦應該依照市值價格全數賠償予原業主，這樣才會對業主公平。除了上述情況外，所有其他因欺詐而喪失業權的個案，政府應該明確立例將土地物業物歸原主，以保障原業主的利益。

本局認為政府致力完善《土地業權條例》是好事，但條例仍存在很多問題，亦是鄉議局極度關注的事情，例如凌駕性權益問題、條例對新界地區祖堂運作的影響等等，雖然並非是次政府檢討的內容，但本局亦希望政府能考慮詳細檢討，讓條例更切合實際情況需要。



新 界 鄉 議 局 HEUNG YEE KUK NEW TERRITORIES

九龍塘金巴倫道四十七號
47, CUMBERLAND ROAD, KOWLOON TONG,
KOWLOON, HONG KONG.

TEL : 2336 1151-2, 2338 8818, 2336 8659
FAX : 2338 3125

鄉議局一直祈望政府正視凌駕性權益的問題。對此次檢討沒有將之包括在內，認為是美中不足。在新制度下，買家購買物業後，一經註冊，有關業權便受到絕對保證。但土地業權條例卻列出多項凌駕性權益，而該權益可以不需在註冊處登記而有凌駕有關業權的地位。在這個原則下，鄉議局認為物業業權並不會得到真正的保障。所以，應該把所有的凌駕性權益全部註冊，才是合適的，這樣可以讓買家清晰土地的狀況。這是鄉議局對整個土地註冊制度最大的擔憂。

鄉議局也非常擔心條例對新界地區祖堂的運作帶來不利的影響。包括司理註冊的安排，鄉議局擔心這是一個陷阱。對此而引申的責任問題，鄉議局是很難向新界鄉民、土地業權人交待的。所以，政府應認真考慮祖堂司理的註冊由新界條例監管即可。同時，現行祖堂只能賣出物業，而不能購買物業，本局亦希望政府考慮准許祖堂買賣物業，以示公平。

專此奉達，敬祈 察閱。

新界鄉議局主 席：劉皇發

副主席：林偉強

張學明

(秘書處代行)

