

『影響全港280萬業主 更改註冊業權之利與弊』

新的業權註冊制度諮詢期於2009年03月31日屆滿，影響全港280萬業權的全新註冊制度竟然無人關注。土地註冊處的人手有限，亦沒有任何資源去作出廣泛的宣傳，所以，市場上有太多的業主不知道將會產生這新條例。本會在2009年03月25日邀請香港律師會代表講解 "業權註冊制度之利與弊"，並作出電話普查，詢問了超過1100個業主，竟然只有8個業主知道有這條條例將會產生，但對於內容卻不了解。其餘超過99%的業主並不知道有這條例的存在，更不能夠提出任何意見。

由現有的土地轉讓制度，變更為業權註冊制度，不單只影響全港280萬業權人，更影響多個行業。在新的制度下，律師將會扮演甚麼的角色？地產代理又將會扮演甚麼樣的角色？買賣期間，業主與準買家如何獲得保障？政府的諮詢文件，有很多地方並不詳盡，容易令人產生憂慮？

現時的土地轉讓制度，有許多隱藏的錯漏需要修改，當"踢契"時會產生十分龐大的律師費，還有精神及時間的損失是無法估計。新的業權註冊制度可減輕律師費的支出，並減少許多不必要的社會成本，所以，本會是全力支持。但是，如何解決律師會提出的問題外，還有下列問題有待解決：

- 1.1100個業主當中，有超過99%的業主不知道更改業權註冊制度對他們的利與弊，本會要求諮詢期延長6個月，希望經過公開的討論，社會大眾、時事評論員及立法會議員正視及關注，更能保障業主及準買家之利益。
- 2.新的業權如證明土地註冊處的職員犯錯，政府彌償基金上限負責3000萬，如物業價值7000萬，剩餘差額4000萬、業主應向誰人追討？
- 3.新的業權註冊制度，律師並不需要審閱樓契，日後將會扮演甚麼樣的角色？
- 4.新的業權註冊制度，地產代理將扮演甚麼角色？諮詢文件並沒有詳細披露。如地產職員失職犯錯，業主或準買家如何向地產代理及地產代理公司追討損失？在外國的例子，因為業權註冊制度的簡化，地產代理可以代準業主到土地註冊處登記轉名，他們一樣擁有專業資格，並有購買專業彌償保險。
- 5.新的業權期間，業主收了準買家的臨時訂金，如何預防業主收錢後"走佬"？

- 6.在樓市興旺期間，準買家付臨時訂金，已經成功登記業權註冊，如經多次物業轉讓(簡稱摸貨)，如何確保第一個業主能夠"收錢"？
- 7.新的業權在更新期間，如何保障現有的業權人士，政府的諮詢文件中，並沒有提及。
- 8.在英國業權轉讓申請一般需時 8、9 個月，是否與香港樓宇買賣的現實不符，影響物業市場的交易。
- 9.現有土地轉讓制度，曾有租客利用法例的漏洞，將業主的物業出售(例如：黃埔花園事件)。如何杜絕再有此類事件發生？
- 10.新的業權註冊制度，只須在田土廳有名字便是業主，如何保障買賣雙方的利益？如何防止騙徒有機可乘？

總結：

現在香港推行新的業權註冊制度，在英國實行了百多年歷史，擁有很多寶貴的經驗，令我們可作為借鏡；現今的祖國在物權法成功立法以來亦是推行業權註冊制度，當然有其存在重要的原因。現今香港的土地轉讓制度，有許多隱藏的錯漏根本無法改變，如發現業權有問題，當 "踢契" 時會產生十分龐大的律師費，還有精神及時間的損失是無法估計。新的業權註冊制度可減輕許多不必要的社會成本，所以，本會是全力支持。

本會感謝香港律師會為了保障全港的業主，在這條新的業權註冊制度條例上付出了很多精神和時間；反觀代表政府的地產代理監管局，在新的業權制度條例上嚴重失職，因一個如此重大的責任將交由地產代理承擔，從沒有任何文件諮詢或通知地產代理或地產代理公司，監管局如何監管地產代理，更不能保障買賣雙方的利益。

雖然上述條例聲稱由2004年開始修訂，本會認為無須匆匆立法，所以，要求延長 6 個月諮詢期，因為上述的問題，都是大部份業主在2009年03月25日講座期間，初步了解新的業權註冊制度誕生後所擔心的問題，本會希望經過公開的討論，社會大眾、時事評論員及立法會議員正視及關注，更能保障業主及準買家之利益。

香港業主會會長
余慶雲
2009年03月30日