

文件註冊指南



土地註冊處

保障市民財產，支持公開市場





引言

當你購買物業或進行與物業有關的交易時，都會簽立契約或其他文件例如轉讓契約或按揭，以作證明。有關文件通常會在土地註冊處辦理註冊。

這份單張闡釋土地文件需要在土地註冊處辦理註冊的原因，以及辦理註冊的程序。



香港的土地註冊制度

- 按《土地註冊條例》（第 128 章），香港實行的是契約註冊制度。
- 每項物業均備有一個土地登記冊，而每個土地登記冊均獲編配一個獨有的物業參考編號。
- 涉及物業的契約或其他文件均記入在該物業的土地登記冊上。
- 辦理註冊並不會賦予該文件本身並不具備的效力。
- 市民繳交訂明的費用後，可查閱土地登記冊、已註冊文件及相關的註冊摘要的影像處理副本。
- 這個制度使有意進行物業交易的人士，例如買主或貸款機構，可以找出及查核所有涉及該項物業的已註冊文件，從而決定是否進行交易。



為土地文件辦理註冊的原因

- 你的物業權益記錄在土地登記冊上，以通告任何擬對該物業進行交易的人士。
- 一般來說，早註冊的文件相對其後註冊的文件有優先權。
- 你已註冊的文件，可對任何其後處理該物業的人士具約束力。
- 未經註冊的文件，相對以後的真誠買家或貸款人，均可能喪失法律上的優先權及效力。



可在土地註冊處辦理註冊的文件

只有影響土地的文件才可辦理註冊。一般來說，下列情況均屬影響土地的文件：

- 達成土地業權轉移，例如轉讓契約、送讓契；
- 阻止土地業權轉移，例如強制令、傳訊令狀；
或
- 文件本身產生土地權益，例如買賣合約、租約、按揭、信託聲明書、地役權授予書。



文件註冊的程序

處理物業交易的律師會按下列程序擬備所需文件及安排為文件辦理註冊：

- 把有關文件的主要資料填寫在一份名為「註冊摘要」的指明表格上，以供辦理註冊之用，該表格可在土地註冊處購買或從土地註冊處的網站 www.landreg.gov.hk 免費下載（即電子註冊摘要表格）；
- 核實註冊摘要的內容；
- 把註冊摘要附於有關文件；以及
- 把文件及其註冊摘要，連同列舉遞交文件的清單，親身到我們的客戶服務中心或以郵遞方式交付辦理註冊及繳付註冊費。客戶服務中心的地址、電話和服務時間見本單張附連的「土地註冊處各辦事處資料」活頁。



土地註冊處收到文件後，會依下列程序為文件辦理註冊：

收取文件

- 為交付註冊的每份文件編配獨有的 14 位數字的註冊摘要編號；
- 在收到文件當天，把註冊摘要內的資料輸入「綜合註冊資訊系統」；以及
- 在之後一天，於註冊摘要日誌和土地登記冊上的「等待註冊的契約」欄內顯示有關註冊摘要的記項。

註冊文件

- 審閱文件，以確保：
 - 有關文件確實影響土地，並且可予註冊
 - 載於註冊摘要內的資料準確無誤
 - 符合《土地註冊規例》的規定
- 更新土地登記冊，供市民查閱；
- 發出載有土地註冊處處長印刷簽署的註冊證明書標籤，以認證文件已註冊；以及
- 為已註冊的文件進行影像處理，供市民查閱。

交還文件

- 由速遞公司把已註冊的文件交回予交契人士。