

查冊服務影片字幕

角色

Mandy — 土地註冊處職員

Matthew — 顧客

字幕

Mandy：你好 Matthew（你好 Mandy），我們上次在舊生會聚餐之後，這麼快又見面了。你在電話表示想了解更多些土地註冊處的查冊服務，我有什麼可以幫忙？

Matthew：因為我最近心儀一個住宅單位，聽說買樓之前要進行查冊，但是我不知道什麼是查冊，也不知道查冊有什麼作用。剛好我的公司在附近，所以想向你直接請教。

Mandy：別客氣，Matthew，我們先領取籌號再傾談。其實土地註冊處備存土地紀錄，主要目的是防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，提供容易追溯並確定土地財產和不動產業權的方法，令物業交易更方便，亦促進經濟發展。透過查冊，就可以知道註冊業主的資料和物業涉及的產權負擔，這些都是物業買賣過程中需要知道的資料。任何人士只要付了法例訂明的查冊費用，就可以查閱這些土地紀錄。

Matthew：聽起來查冊真的很重要。剛才你提到的產權負擔是什麼？

Mandy：一般的土地註冊文書包括樓宇買賣合約、轉讓契、按揭契，以及大廈公契，個別單位可能有關於欠交管理費、維修費的註冊文書，或法庭命令、屋宇修葺命令等。產權負擔是指物業涉及的輓轡。透過查冊，你可以知道一個物業是否有未贖回的按揭、等待處理的法庭命令，或其他有可能引致負擔的輓轡。若有，你可以向賣家問清楚有關輓轡的最新情況。有需要時，你可以向本處訂購相關文書的影像處理副本作參考。

Matthew：原來從查冊可以得知這麼多物業的資料，這對買賣雙方都很有保障。查冊費用是否昂貴？

Mandy：土地登記冊有兩種。『現時』的登記冊提供物業現時的註冊業主資料和

物業現時涉及的轉讓。另一種是『過去和現時』的登記冊，提供物業以前和現在所有的註冊業主資料，以及這個物業現時和曾經涉及的所有轉讓。有關查冊服務的分類和價錢，可以查閱我們的『查冊及註冊收費表』。

Matthew：真是一目瞭然，收費亦很便宜。

Mandy：輪到你了！你把物業地址交給我的同事，一般在 15 分鐘內就可以拿到你要的土地登記冊。

Matthew：你們的服務很有效率。除了我這些準買家之外，還有什麼人會進行查冊？

Mandy：我們的服務對象包括所有與物業轉易有關的業界人士，例如從事樓宇買賣的事務律師會用我們的土地紀錄審閱物業的業權資料；銀行會用我們的土地紀錄進行物業按揭貸款業務；地產代理會用我們的註冊數據分析樓市；測量師會用我們的註冊數據進行物業估價參考等。另外，政府部門會用我們的土地紀錄進行執法的工作。

Matthew：原來你們的查冊服務對香港的社會有很大貢獻。除了金鐘的客戶服務中心，你們是否有其他辦事處？

Mandy：我們在荃灣、元朗、大埔三區都有查冊中心。另外，我們有提供「綜合註冊資訊系統」網上查冊服務。大部份的土地紀錄可供即時下載或瀏覽，亦可以透過傳真或電郵收取，又快又方便，所以超過九成的查冊都是用我們的網上查冊服務。

（櫃位職員：這份是你們的土地登記冊。）

Matthew：謝謝，現在我親身體驗到你們的查冊服務真是很有效率！

Mandy：別客氣，我預祝你買樓『買得安心，住得開心』！