

# 特朗普宣誓就任美國總統 中方：願同美國互利合作惠及世界

【大公報訊】本港時間1月21日凌晨1時許，特朗普在華盛頓國會圓形大廳正式宣誓就職，成為美國第47任總統。中國外交部發言人毛寧20日表示，中美合則兩利、鬥則俱傷，這是中美關係發展歷史的啟示。中方始終認為，穩定、健康、可持續發展的中美關係符合兩國共同利益和國際社會期待。

「中方願同美國新一屆政府秉持相互尊重、和平共處、合作共贏的原則，加強對話溝通，妥善管控分歧，拓展互利合作，走出一條新時期中美正確相處之道，造福兩國，惠及世界。」毛寧說。

另有記者提問，據報道，特朗普稱希望在上任後100天內訪華。發言人對此有何回應？

毛寧表示，中方願意同美國新政府一道，在兩國元首的戰略引領下，本着相互尊重、和平共處、合作共贏原則，保持溝通、加強合作、妥善管控分歧，推動中美關係在新的起點上取得更大進展。



◀特朗普於本港時間1月21日凌晨1時許，在華盛頓國會圓形大廳準備宣誓就職，成為美國新一任總統。 法新社

詳刊 A2·A3·A4

# 發展局倡修例 2027年起新土地先行 推業權註冊制 買樓免查樓契

## 焦點新聞

發展局建議修訂

《土地業權條例》，

在新土地實施業權註冊制度，將業權註冊紀錄冊上的擁有人等同最終業權人，簡化物業轉讓程序。新土地註冊制度預計2027年上半年實施，屆時逆權侵佔將不再適用於新土地，符合相關規定的買家，即使物業轉移曾牽涉第三者欺詐，仍可享受有不可推翻的業權。

有新界地區人士贊成修例，認為可節省交易工夫、加快發展步伐。有立法會議員認為，修例有助增加業權明確性，建議引入自願登記業權制度，讓業權人可以自願轉制至新的業權註冊制度。

大公報記者 易曉彤

香港現行的土地註冊制度是契約註冊制度，以一般物業買賣為例，賣方需提供不少於15年的物業交易樓契的正本，交予買方律師審查以確立賣方為真正物業擁有人，令物業轉移程序變得繁複和冗長。立法會於2004年通過修訂《土地業權條例》，實行業權註冊制度，列明所有土地一併轉至新制度，惟各方仍未能就現有土地的轉換機達成共識，故至今仍未實施。

### 逆權侵佔不適用於新土地

政府決定「先易後難」，先實施「新土地先行」方案，即在新例生效當日或其後批出的土地，包括賣地、私人協約及換地批出的土地，會推行業權註冊制度以逐步取代現行的契約註冊制度。在新制度下，規定在業權註冊紀錄冊為擁有人的人，將獲承認為真正擁有人。業權註冊紀錄是業權不可推翻的證據，物業業權可以通過查閱業權註冊紀錄來確定，毋須如現時般翻查以往業權文件去確定業權。土地註冊處亦會向業主發出紙本業權證明書。新制度下，逆權侵佔將不再適用。

新制度亦決定廢除「強制更正原則」，實行不可推翻業權，日後即使物業轉移涉及第三者的欺詐，但付出有價值代價並管有物業的真誠且不知情買家，仍可享受有不可推翻的業權。發展局發言人舉例，在一個物業買賣中，若買賣雙方皆為「正當人家」，但有「第三方」冒認是業主將物業售出，在現行制度中，法庭會將業權歸還原賣家，而錢、樓皆失的買家，要自行向「第三方」追討損失。在業權註冊制度下，業權將會判給買家，而賣家則可獲「土地業權彌償基金」得

到彌償。

### 現有土地轉制未有時間表

至於現有的290萬個土地登記冊轉制安排，發展局表示，暫未落實有時間表，希望實施「新土地先行」方案後，再與持份者展開討論。局方指，初步結果顯示，現時至少有數千個有問題的登記冊，涉及業權鏈斷裂和多重註冊紀錄等，轉制難點在於如何識別和處理業權欠妥的註冊，確保轉換後業權註冊紀錄的準確性不受影響。

發展局計劃3月向立法會提交《業權及土地註冊條例草案》，並於2027年上半年實施新土地業權註冊安排。發展局估計，新例生效後的五年內，約有450份批地文件會被註冊，約新增2.5萬份土地登記冊。

「土地業權時不時都查到一百幾十年前，律師樓如何查，或者有些紀錄政府未必清楚，或者很多灰色地帶及爭拗。新制度不用查得如此清楚，當然是好事，加快成交及發展。」十八鄉鄉事委員會前主席梁福元贊成修例，指可「先易後難」地處理無爭拗的新契約，節省交易工夫、加快發展步伐。

### 議員倡引入「自願轉制」

民建聯發展事務發言人劉國勳歡迎方案，認為有助市民解決保存樓契以至契契等情況，同時讓社會獲益，包括提升物業交易的效率，便利營商，以及提升香港的競爭力等。他又建議提供「自願轉制」的選擇，業權人可以自願轉制至新的業權註冊制度，並於審核後獲得業權證明書，保障自己名下業權的明確性。



▲發展局計劃於2027年在新土地實施「業權註冊制度」，規定在業權註冊紀錄冊上的擁有人，將獲承認為真正擁有人。新制度下不會出現逆權管有申索，可防範「逆權侵佔」。



▲實行業權註冊制度後，將可簡化樓宇買賣程序和大大減輕成本。

## 修例重點

### 「新土地」先行實業權註冊

- ✓ 透過賣地批出的土地
- ✓ 私人協約批出的土地
- ✓ 以換地方式批出的土地

\*估計條例生效後5年內約有450份批地文件會被註冊，約新增2.5萬份土地登記冊

物業轉移若涉及第三方欺詐，已付出有價值代價並管有物業的真誠及不知情買家，可享受有不可推翻業權

### 註冊業權的新土地將不會出現逆權管有申索

### 成立土地業權彌償基金

- ✓ 因欺詐而喪失業權人士可申索最多5000萬元彌償
- ✓ 對每宗物業轉移設0.014%劃一徵費

資料來源：發展局

一般的樓契像十分大疊，業主難以保管。新的業權註冊制度，毋須翻查或保管過往業權文件，減少因遺失文件的影響。

## 設彌償基金 保障被欺詐失業權賣家

政府將根據已制定的《土地業權條例》，成立土地業權彌償基金，向因欺詐而喪失在業權註冊制度下土地權益的人士，作出有上限的彌償。發展局發言人表示，擬議的彌償上限為5000萬元，基金經費來自註冊物業轉移的徵費，每宗徵費率為0.014%。彌償基金將以自負盈虧的原則營運，為提供足夠的緩衝以支付彌償，局方建議政府為基金提供一筆為數1.5億元的備用貸款。

### 每宗彌償上限5000萬

相比2004年《業權條例》制定時提出的3000萬元彌償上限和0.017%的劃一徵費率，今次擬議的彌償上限將提高至5000萬元，每宗

物業轉移的代價款額設定0.014%的劃一徵費率。換言之，在新《修訂草案》實施後，新土地的買家每支付100萬元代價款額，便要向彌償基金供款140元。

發展局發言人說，現時建議的彌償上限應能為絕大多數物業擁有人提供足夠的保障，因為2023/24年土地註冊處註冊的轉讓中，超過99%的代價款額並不超過5000萬元。為了防止任何人欺詐地提出彌償申請，在物業欺詐個案中，提出彌償申請，必須獲得法庭在更正業權申請中作出的命令。如果法庭的判決顯示某人是相關欺詐行為的參與者或相當程度上有份造成欺詐，或知悉有關欺詐行為，該人將無權獲得彌償。

大公報記者 易曉彤

責任編輯：呂俊明 美術編輯：麥兆聰 劉國光