

新批土地擬修例 業權「跟契」改「跟冊」

簡化物業交易繁複程度 預計2027年實施

世界上大部分國家和地區，包括內地、新加坡、英國等均採取「業權註冊制」，即由政府官方紀錄作為證明業權的主要途徑，惟香港因歷史原因仍沿用逾180年前的「契約註冊制」，以樓契作業權證明。在港買賣物業時，買方律師須查該物業過往所有的業權文件，令交易冗長繁複。香港特區政府建議修訂現行《土地業權條例》，擬推行「新土地先行」方案，一段時期內「業權註冊制」將僅適用於條例生效後的土地，舊有土地的樓宇交易不受影響以釋除業界憂慮。新方案將於今年3月提交立法會審議，預計2027年正式實施。有律師憂慮，新法例過於強調註冊人的業權，但不少購樓個案的實際出資人與註冊人並不一致，恐衍生爭拗不公，望政府秉持謹慎態度，設立至少一年諮詢期。

●香港文匯報記者 唐文

香港特區政府發展局昨日向立法會發展事務委員會提交《土地業權條例》修訂文件。發展局發言人指出，香港現行的契約註冊制（俗稱「跟契」）自1844年開始運作，該制度下，業權是藉查核過往的業權契約來確定，業權轉移則取決於簽立文書。因此業權證明並非憑藉單一文件，在土地登記冊註冊的文書無法提供絕對業權保障。一般物業買賣交易中，賣方須提供最少15年的物業交易樓契的正本，供買方律師審查以確立賣方的物業業權「無瑕疵」，令物業轉易程序冗長繁複。

新批土地適用新規

為改善上述情況，特區政府早於2004年通過《土地業權條例》，向世界趨勢看齊，將現有契約註冊制改為「業權註冊制」，即物業業權確認為「跟契」改為「跟冊」，業權註冊紀錄將作為不可推翻的證據。發言人昨日指出，由於當年通過的條例過於激進，一次過將所有業權轉制，反而「因快得慢」，經過多年與律師、業主等持份者討論，各方就「現有土地轉換機制」等重要議題始終無法達成共識，令法例遲遲無法生效。

發言人以一項潛在業權糾紛案為例，一對夫婦置業，樓契上只寫妻子名字，但供款均由丈夫負責，丈夫對物業有「實質擁有權」；若轉為執行「跟冊」，丈夫權益或無法保障。海外經驗亦顯示，契約註冊制難以在短期內迅速變更為業權註冊制，「例如蘇格蘭在雙制度並行的情況下花了40年時間，才將40%業權過渡至新制。」

綜合過往經驗，特區政府決定進行有限度變革，推出「新土地先行」方案，即一段時間內，新制將僅適用於條例生效後批出的土地，該方案已獲部分立法會議員及業界持份者支持。修訂草案將於今年3月提交立法會，明年將按先訂立後審議程序向立法會提交6項附屬法例。若附屬法例獲通過，政府將安排相關宣傳教育工作，並於2027年上半年正式在「新土地」實施業權註冊制。

現時業主不受影響

至於現有土地，發言人指土地登記冊目前有290萬項業權，當中至少數千宗註冊個案有潛在業權問題，因此業權註冊制短期內不會用於現有土地。現時持有土地或物業的業主不受影響，條例通過後一段時間內，香港將實施新舊制並行，「若要全面轉制，估計需要相當長時間。」

大律師陸偉雄昨日向香港文匯報表示，雖然內地及不少海外地區均採用業權註冊制，但香港有其特殊背景情況，建議政府謹慎推進變革。他舉例指香港有首次置業優惠，不少購樓個案的實際出資人與登記的持有人並非同一人，「例如說哥哥出錢，用弟弟的名字買樓，絕對跟冊的話，就是弟弟擁有業權，但銀行紀錄可以證明是哥哥付出買樓的價值。」

他認為，購樓、業權歸屬等屬於重大民生議題，政府應設置足夠長的諮詢期才能確保順利改革，建議不少於一年。

業權條例修訂要點

| | 契約註冊制（現行） | 業權註冊制（修例後） |
|--------------|---|--|
| 註冊的作用 | ●註冊文書只決定已在土地登記冊註冊的文書的優先次序 ●註冊不使已註冊文書生效，亦不保證物業的業權 | ●註冊決定已註冊事項的優先次序，以及使處置生效 |
| 業權明確性 | ●業權可能受業權欠妥或沒有註冊的權益影響 ●土地登記冊不是物業擁有權不可推翻的證據 | ●業權明確，只受已註冊事項、影響土地的凌駕性權益，以及法庭的更正命令影響，而不論是否知悉有關權益 |
| 欺詐個案下的業權 | ●不知情的擁有人可根據普通法規則取回業權 | ●不知情的真誠買家付出有價值代價並管有物業，可享有不可推翻的業權 |
| 因欺詐導致喪失業權的彌償 | ●政府不提供彌償 ●喪失業權的買方只能透過民事索償向欺詐者申索 | ●提供彌償予因欺詐導致喪失業權而招致損失的人士，上限為5,000萬元 |

資料來源：特區政府發展局



●香港特區政府建議修訂現行《土地業權條例》，業權由「跟契」改為「跟冊」，簡化物業轉易程序。資料圖片

買家擁「不可推翻業權」防詐騙

香港文匯報訊（記者 唐文）以往在「跟契」制度下，假如有人以欺詐手段獲得業權，損失一方往往要循民事方向索償，但往往都無法追討。新制度下，業權買賣中若有同樣情況，買家只要符合3個條件，包括真誠及不知欺詐情況、已付出代價，以及實質管有物業，即使當中有欺詐，業權將自動「跟冊」歸屬買家，即買家有「不可推翻業權」。至於賣家的損失，可在「土地業權彌償基金」中得到彌償，上限為5,000萬元。部分情況下，法庭也可能將業權判予賣家，買家亦可向基金申請彌償。

發展局發言人昨日表示，《土地業權條例》的核心原則是「業權不可推翻」，若物業轉易時正當的買賣雙方受第三方欺詐，現有制度下業權將歸還給

原業主，新的業權註冊制度下則會判給新業主，「這做法可能與普通法立場有所不同，但為大致明確業權的政策目標，我們建議廢除強制更正規則。」

彌償基金補償上限5000萬元

根據香港以往的樓宇欺詐案發情況，發言人估計個案出現頻率甚少，未能收回物業的前業主或蒙受損失的新業主可向土地註冊處申請彌償基金補償，上限為5,000萬元。

至於彌償基金的組成，發言人解釋，條例生效後，買家須為每宗物業轉移交付代價款額0.014%的彌償基金供款，即每支付100萬元代價款額便要向彌償基金供款140元。發展局亦建議政府向基金借貸1.5億元以作備用。



●新業權註冊條例只適用於新批土地，現時持有土地或物業的業主不受影響。資料圖片

杜絕「逆權侵佔」

香港文匯報訊（記者 唐文）以往不少業權糾紛均涉及「逆權侵佔」，通常指租客等通過與土地擁有人權利相抵觸的方式持續佔用土地，從而取得該土地的業權。在新制度下，不會再出現該類逆權管有申索。發展局發言人表示，此乃為了實踐業權註冊制度為業權提供明確性的政策原意。

根據現行法例，如某人逆權管有一幅土地，在相關時效限期屆滿後（政府土地為60年，其他土地為12年），土地擁有人不得提起訴訟以收回土地，擁有人對該土地的業權亦即告終，逆權管有人將擁有土地的管有業權。

為體現業權明確性，條例生效後的「新土地」將不受逆權管有申索。

議員倡提供「自願轉制」選擇

香港文匯報訊（記者 唐文）立法會議員、民建聯發展事務發言人劉國勳歡迎「新土地先行」方案，認為是《土地業權條例》通過逾20年後，香港邁出落實業權註冊制度的第一步。他建議特區提供「自願轉制」選擇，讓舊制下的業權人可自願轉制至新業權註冊制度，並為全面實施《土地業權條例》訂立清晰時間表和路線圖，讓社會各界做好準備。

劉國勳昨日表示，雖然政府現時僅建議「新土地先行」方案，距離全面落實仍相當遙遠，但以「先易後難」的方式實施《土地業權條例》，始終有助香港早日實施業權註冊，協助市民解決保存樓契以至缺契等情況，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。

建議考慮引入「通知機制」

條例對於「逆權侵佔」的變更做法，劉國勳直言現時逆權管有條文有變相鼓勵霸佔他人土地之嫌，若條例生效，「新土地」將不受逆權管有申索，但仍希望政府加強現有私人土地業權的確定性，建議考慮引入「通知機制」，「在現有土地未轉換制度下，政府應先完善逆權管有法例對業主的保障，例如要求連續逆權管有者，在逆權管有用地10年後須作申請，並向土地業權人就申請發出通知。如土地業權人未有在規定時間之內提出反對，佔有土地的人士方可正式獲得土地的使用權。」他相信此舉可在善用土地資源、尊重私有財產之間取得更好的平衡。

至於舊有業權應如何處理，劉國勳建議政府提供「自願轉制」選擇，讓業權人可自願轉制至新的業權註冊制度，讓希望轉制的業權人可向政府提出申請，並於審核後獲得業權證明書，保障自己名下業權的明確性，「相信只要業權沒有問題，舊制下的業主轉制亦不會引起爭拗；即使涉及律師費等開支，市民亦寧可一勞永逸，將業權由原本的契約制度，轉為業權註冊制度。」

建造商會挺工程速審批 惟憂市道靜投地冷清

香港文匯報訊（記者 文森）為讓政府以外工程項目可盡快上馬，香港特區政府發展局日前公布推展5項新措施，包括加快審批私營工程、加快開展樓宇維修代辦工程等，冀早日為業界提供業務機會。香港建造商會執行總監梁敬國昨日在電台節目上表示，對新措施持正面態度，但指現時經濟狀況欠佳，發展商賣樓銷情不理想，不會積極投地，難以改善市場情況。

發展局5項加快推展非政府工程的新措施，包括加快私營工程的審批，尤其是可短期內開始施工及不涉及補地價洽談的項目；加快審批已獲撥款的公營機構/非政府機構項目的地基或地盤平整工程圖則及相關施工同意書，讓工程可盡早開展；加快開展樓宇維修的代辦工程；市區重建局加快發出「樓宇

更新大行動2.0」申請的「原則上批准通知書」，讓顧問公司及承建商早日入場；以及發展局項目促進辦事處現正為逾60個住宅及非住宅項目所需的部門審批提供協調，對於有清晰及實際目標的項目會加快推動。

望改善審批程序 助減輕利息負擔

梁敬國昨日形容，目前私人市場「好靜」，私人工程量銳減，新措施未能完全解決經濟不景的基本問題，故即使改善審批程序，亦未能令市場有改善或發展商看到前景，「經濟差並非只影響建造業，私樓賣得不好，發展商根本不會積極投地。」他續說，過往私營工程審批需經過多個不同部門，以地盤「圍板」為例要經屋宇署、運

輸署、消防處及警方等審批，「完成一個部門的審批，又要到另一個部門等審批，業界根本不知道需時多久。等都需要成本，向銀行貸款每日都要支付利息。」他認為日後市場復甦，新措施將有助業界。

對於屋宇署加快開展樓宇維修代辦工程，梁敬國引述有商會會員反映，署方現時應已簽署6單合約，主要涉及三無大廈，但有個案因署方委託的顧問公司倒閉等原因未能提交報告予屋宇署，導致署方審批時間拖慢，需長時間才批出代辦工程採購訂單，令投標公司可開展的工程減少。

對於屋宇署於2023年成立專責審批組，並減少一般建築圖則首次呈交申請時所需的資料項目，他同樣指措施未見明顯成效，希望政府積極按照既定時



●對香港特區政府日前公布有關加快工程審批新措施，建造商會持正面態度。資料圖片

間表，加快各層面的審批，減省不必要的程序，例如考慮向業界不同工程的工程人員發出「自我認證」。