

香港土地登記制度改革及 《土地業權條例》(第 585 章) 的制定

2025 6 月 27 日

《土地業權條例》(第 585 章) (下稱「《業權條例》」) 於 2004 年 7 月 23 日制定。但其生效須待政府完成對香港土地註冊制度的全面檢討並提出實施日期後方予落實。《業權條例》旨在以業權註冊制度取代現行香港受《土地註冊條例》(第 128 章) (下稱「《土註條例》」) 管轄下已實施超過 180 年的契約註冊制度。

香港現行在《土註條例》下的土地註冊制度 (下稱「現行制度」)

現行制度並不會為物業提供業權保證。故此，在物業轉讓時需詳細審查過往歷史業權文件以確立擁有權。主要特點包括：

- (i) **買方律師進行業權核實**
買方律師透過審查業權文件及確保對業權詢問獲得滿意回覆等方法以確認業權。
- (ii) **文書註冊**
《土註條例》規定所有影響土地的文書均須註冊。此註冊作為土地交易及權益的公開紀錄，並依《土註條例》確立優先權。
- (iii) **文件保留**
物業擁有人及持份者必須自行妥善保存業權文件，以供日後審查。

香港《業權條例》下的新制度 (下稱「新制度」)

新制度引入了業權註冊框架，業權經註冊於官方紀錄冊加以確認。該註冊紀錄會作為證明業權的不可推翻證據，註冊業主將依法獲認可為物業所有人。主要特點包括：

(i) **擁有權的確鑿證明**

業權註冊紀錄為擁有權的確鑿證明，免除了追溯歷史契據的需要。土地擁有權可以透過註冊紀錄加以核實。根據《業權條例》，物業擁有人將獲發具備防偽功能的業權證明書，以防止欺詐並核實物業擁有人的身份。



(ii) 警告機制

新制度提供了一個警告機制，允許未以書面形式記錄的權益（如衡平法上的權益）都可透過註冊以保護申索人。

(iii) 不適用於逆權管有

就「新土地」（根據《業權條例》第20條定義）而言，《時效條例》（第347章）將不適用。此舉安排與新加坡及加拿大大部分省份等司法管轄區一致，以確保業權的確定性。

「新土地」定義

根據《業權條例》第20條，「新土地」指由政府指定日期或之後根據政府租契或政府租契協議授予的土地，「指定日期」是由發展局局長透過憲報公告所指定的日期，但不包括以下土地：

- (a) 該土地是根據短期租約而授予的（即租期不超過7年）；或
- (b) 該土地屬在緊接指定日期之前有效的政府租契或政府租契協定的目標，亦屬在指定日期或之後簽立的有以下效用的文書的目標，而該租契或協議的年期已藉該文書獲得延展；該土地的範圍已藉該文書獲得擴大；或該租契或協議的條文已藉該文書已作其他方面的更改。

(iv) 彌償基金的框架

因欺詐或業權註冊紀錄錯誤而造成的損失將透過土地業權彌償基金（下稱「基金」）提供補償。該基金為自資形式，透過每宗物業轉讓徵收0.014%的劃一征費率，而每宗索償上限為5000萬港元。

(v) 不可推翻的業權

新制度將廢除強制更正規則，付出價值的真誠買家在獲得物業管有權後，即使交易涉及協力廠商欺詐，買家仍然可享有不可推翻的業權。失去物業的不知情前擁有人可根據彌償基金申索補償。



現行制度與新制度的比較

	現行《土注條例》的制度	《業權條例》下的新制度
業權轉讓	透過執行有效轉讓契約	透過登記業權註冊紀錄
業權保障	無法保障	擁有業權不可推翻的證據
業權確定的放法	透過審查過往歷史契約檔	透過檢查業權註冊紀錄
未以書面形式記錄的權益	不可註冊	可註冊以約束協力廠商
責任承擔	由雙方各自承擔	由政府設立的彌償基金承擔

過渡機制

「新土地先行」計畫（下稱「**新土地先行計畫**」）及兩階段轉換機制（下稱「**兩階段轉換機制**」）這兩項過渡機制將有助推動《業權條例》的順利實施。

（1）「新土地先行計畫」

根據此建議，「新土地」交易將立即適用《業權條例》。而現有土地交易則暫時仍受《土地註冊條例》的規範。

（2）「兩階段轉換機制」

第 1 階段（基本轉換）：

在對現有土地的法定擁有權進行基本審查後，就會為所有具有基本業權的土地開立個別基本業權註冊紀錄。

第 2 階段（完全轉換）：

經過 12 年的過渡期後，除非該物業被註冊「抗完全轉換警告書」或「不轉換通知書」，否則將會被自動轉換。

修正權利：

- 於第 1 階段期間，前擁有人如因欺詐或無效交易而喪失業權，可尋求法庭命令修正。
- 在第 2 階段之後，所有申索將會轉移至彌償基金，並會廢除強制更正規則。



優點及實際挑戰

主要優點

1. 業權確定性

業權註冊紀錄為註冊物業擁有權不可推翻的證據。付出價值的真誠買家在獲得物業管有權並登記成為擁有人後，將享有不可推翻的業權。

2. 彌償條款

彌償條款（設有上限）適用於任何因物業欺詐而導致對業權註冊紀錄上的記項作增補、刪除或遺漏，從而喪失擁有權的人士。

3. 簡化轉讓程式

業權（除非涉及凌駕性權益）只受限於業權註冊紀錄所顯示的已登記事項。新制度的實施將降低盡職調查的成本及物業交易時間。這將是香港土地註冊制度邁向全球標準的重要一步，提升物業轉讓的效率、改善營商環境，並提高香港的競爭力。

挑戰

從海外經驗顯示，從契約註冊制度過渡至業權註冊制度將可能是一個漫長的過程，而兩個制度將會並行運作，導致業權查核複雜化。雖然彌償基金能夠減輕損失，但仍然需要嚴謹的審核程式以防止欺詐。

結語

《業權條例》標誌著香港物業制度現代化的重要里程碑。儘管實施工作持續面臨延誤，但積極的前瞻性準備，例如瞭解彌償上限及過渡機制將有助於順利適應新制度。由於《業權條例》仍需進行修訂以確保新制度能夠有效運作，持份者應該持續關注土地註冊處及立法會的最新公告，以掌握最新動態。

如需進一步協助，請隨時聯絡本行團隊。



作者



陸兆芳律師

+852 2532 5421

pluk@fclklaw.com.hk

執業範圍

房地產及物業轉讓交易

免責聲明

本文包含的資訊僅供一般指導，不應依賴或替代具體建議。對於因依賴這些材料中包含的任何資訊而可能造成的任何損失，我們不承擔任何責任。對於任何此類資訊的準確性、有效性、及時性或完整性，不提供任何明示或暗示的陳述或保證。本網站特此完全保留與本文內容相關的所有專有權利。

