

第四章：土地註冊制度、 土地查冊及物業資料系統

第四章：土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

目錄

段落		頁
1 - 5	土地業權與土地查冊	79 - 80
6 - 24	土地登記冊	80 - 84
25 - 30	擁有權的種類	84 - 85
31 - 32	送贈物業	85
33 - 36	土地查冊的資料	86
37 - 39	土地查冊分析	87 - 91
40 - 44	查冊所得的其他資料	91 - 92
45 - 46	統計數字與其他資料	92 - 93
本章附註部分（載於附錄一）所載的資料包括：		
1	土地查冊樣本	145 - 146
2	土地註冊處服務收費	147
3	香港政府統計處的統計資料	148
4	房屋署的統計資料	148
5	房屋委員會計劃詳情	148
6	政府部門／公共機構聯絡方法	149 - 154

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

土地業權與土地查冊

契據註冊制度

1. 現時，香港實行根據《土地註冊條例》建立的契據註冊制度，條例就所有影響土地的文書註冊事宜作出規定。¹ 註冊的作用是記錄土地交易或土地權益，並根據《土地註冊條例》的條文給予有關文書優先權。

《土地註冊條例》第2(1)條規定，土地註冊處是為「影響土地的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決」進行註冊的公共辦事處。任何影響土地的書面文書均可根據《土地註冊條例》註冊。

《土地註冊規例》第5條規定，註冊文書時須採用指定格式的註冊摘要，並載述規例第6條所述的資料。

第2(1)條中所指的「判決」包括原訟法庭、區域法院和土地審裁處的判決及命令。

2. 在契據註冊制度下，我們無法確切地證明土地擁有權或土地權益，因為契據可能經過偽造或存有缺陷，令物業的法定業權無法妥善轉讓。註冊契據並不能形成業權，亦不能令所註冊的文書具有法律效力；登記冊只是對註冊者所提出的土地產業權或土地權益聲稱的一項記錄。要證明物業的擁有權，就必須檢查所有業權契據（不論是否已註冊）以及物業的所有其他註冊文件。

註冊的作用

3. 文書註冊的作用，是確保已註冊文書比未註冊文書或較後註冊的文書享有優先權。然而，我們必須同時參閱《土地註冊條例》第3至5A條，因為優先權日期未必就是註冊日期。
 - 第3條規定，文書註冊後，可在該條例的限制下享有優先權。優先權的日期視情況而定；
 - 第4條規定，較先的可註冊但未註冊權益不構成知悉。這表示，即使後來的註冊者知道有較先的可註冊但未註冊權益，但他仍可取得優先權。這是一項不尋常的條文，因為大多數註冊制度都禁止知道有較先權益的一方取得優先權；
 - 第5條規定，如果文書在簽立後一個月內註冊，其優先權日期將追溯至文書簽立的日期；及

¹ 《土地業權條例》於二〇〇四年七月七日通過。條例全面實施後，將取代香港現時的契據註冊制度。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

- 第5A條關乎押記令（就債權人與訟出售土地以追討債項而發出的通知，是一項法院命令）和待決案件（表明有人與訟試圖證明其土地權益的通知）。這些均為法院通知，優先權日期為註冊日期的翌日。
4. 進行註冊，即是註冊者就其對土地或土地權益的聲稱發出通知。
- 其後買賣有關物業的任何人士均視作知悉已註冊權益的存在，並可能受該權益的約束；及
5. 對於後來付出有值代價的真誠買家或承按人，除年期不超過三年、繳交全額租金的真誠租約（毋須註冊）外，其他未註冊的文書均不具優先權且完全無效，即使買家或承按人知道該未註冊文書的存在，亦不例外。

土地登記冊

6. 現時，土地註冊處備存香港每項物業的電腦土地登記冊，記錄有關物業所有註冊文書的資料。契據或任何影響物業的文書一經註冊，就會記錄於該物業的土地登記冊中，編上註冊摘要編號，以資識別。提交文書註冊時，必須附上註冊摘要；註冊摘要是土地註冊處處長指定的表格，載有所註冊文書的基本資料，並經律師發出證明書核實。

在完成註冊及繳交費用後，土地登記冊及註冊文書的影像副本將公開予公眾查閱及複印。透過這個制度，對物業有興趣的人士（例如買家或承按人）可在訂立有關該物業的交易之前，查閱及核實影響該物業的所有文件。

土地登記冊中的資料²

7. 登記冊可分為四個部分：
- 物業資料；
 - 業主資料；
 - 物業涉及的轉讓（產權負擔）；及
 - 等待註冊的契約。

² 有關土地查冊的樣本，請參閱附錄一的附註1。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

8. 如對某物業的土地登記冊所披露的任何資料存有疑問，持牌人應在建議客戶訂立任何交易之前徵詢法律意見。假如某些產權負擔無法在買賣協議成交前解除，則更必須建議買家諮詢法律顧問的意見，以確定有何後果。
9. 查冊除了可披露物業業權的資料外，還可從註冊文書中得知物業的其他重要資料，例如：
 - 物業的樓齡、大小及平面圖——細閱平面圖有助確定物業是否經過任何改動；及
 - 從任何已註冊的租約或租賃協議中，得知租約資料、租約按金及租約條款。

物業資料

10. 「物業資料」部分列出以下資料：
 - 物業地址；
 - 物業所處土地的地段編號；
 - 在多層大廈中，分配予物業的地段份數；
 - 據以持有物業的政府租契類別；
 - 租契的年期或期間；
 - 租契年期的開始日期；及
 - 應付地稅及地價（如有）。

香港的每幅土地均有地段編號，而一幢建築物可以位於超過一幅土地之上。此外，如果地段經過分段或分割，地段的分段編號亦會顯示在「物業資料」中。

11. 香港的每幅土地均是從政府取得並根據政府租契持有指定年期（「批租期」）的（請參閱第五章）。批租期的開始日期即是租契年期開始之日。因此，在本章附錄一附註1的土地登記冊樣本中，獲批的政府租契年期為75年，自一九五九年七月八日起，至二〇三四年七月七日屆滿。
12. 香港有多種不同年期和種類的政府租契。過去，這些租契包括：
 - 在一九九七年七月一日之前，香港島及九龍的市區土地租契獲批的年期為999年、99年或75年。除為期999年的租契外，許多租契均為「可續期」租契，在租契屆滿時，承租人有權向政府要求續期。這類租契大部分均為75年期，可續期75年。土地如有續期權利，則會在「物業資料」部分披露。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

- 一九九七年六月三十日尚未屆滿的不可續期租契的承租人可向政府申請續期50年。雖然續期（如政府批准）毋須補繳地價，但須每年繳交當時土地應課差餉租值3%的地稅。不可續期租契並無自動續期的權利，能否續期完全由政府酌情決定；例如，如果有關土地需用於公共用途，或不再用於最初批地時的用途，政府則可拒絕批准續期。
13. 持牌人應提醒客戶注意租契的年期，是否可續租契，並建議客戶在訂立有關物業的任何交易之前徵詢法律意見。
 14. 新界（包括界限街以北的新九龍）許多土地租契的獲批年期，均為一八九八年七月一日起計99年減最後三日，因此這些租契本應於一九九七年六月二十七日屆滿。這類租契均已根據《新界土地契約（續期）條例》自動延續至二〇四七年六月三十日而毋須補繳地價（但須自續期日期起，每年繳納相等於土地當時應課差餉租值3%的地稅）。
 15. 新界部分租契的獲批年期，是一八九八年七月一日起計75年，可續期24年減最後三日。這類租契於一九七三年自動延續至一九九七年六月二十七日，目前亦已續期至二〇四七年六月三十日而無須補繳地價，但須每年繳納3%的地稅。
 16. 於一九八五年五月二十七日（《中英聯合聲明》生效日期）之後批出的新租契，年期通常為50年，自批出日期起計。這表示，於一九九七年六月三十日後批出的租契可延續至二〇四七年六月三十日之後。
 17. 政府租契可能載有關於土地用途的限制。有關政府租契中以條件形式制定的限制，請參閱第五章。舊式政府租契除限制土地必須用於住宅、商業、工業或農業用途外，亦可能載有其他限制。
 18. 這些限制可能包括：
 - 政府租契中關於住宅類型的限制
 - 屋宇：如果規定只可興建一間屋宇，建築物則應只有一個主要入口。建築物如設有一個主要入口及一個用於火警逃生的後門，只會被視為一間屋宇；但如果建築物的地下有多個單位，每個單位各有自己的入口，則不會被視為一間屋宇；
 - 私人住宅：如果政府租契指明，土地上的建築物不得用於私人住宅以外的用途，則只可興建單幢私人屋宇，而不可興建公寓大廈；及
 - 一座宅第或別墅：如果規定只可興建一座宅第，則只可興建供一個家庭居住的建築物。在此限制下，不可興建公寓大廈。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

- 有關用途的限制
 - 舊式政府租契通常載有「厭惡性行業」條款，大意是：

「承租人、其遺囑執行人、遺產管理人或受讓人或任何其他人士於本批租存續期間，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務……」
 - 儘管上述厭惡性行業條款以陳舊語言寫成，但目前仍適用於某些行業，特別是飲食業。要取消此項限制，必須獲得政府的批准，獲准時一般須向政府繳交一筆費用。
 - 高度限制
 - 一些舊式政府租契載有高度限制，規定高度不得超過三十五呎。在此項限制仍可強制執行的情況下，須補繳全額地價，方可取消限制。如果要在土地上興建多層大廈，則須申請取消高度限制。
 - 關於建築物性質的限制
 - 「等級與排列」條款：此項條款要求承租人興建「與同一街道緊接相連的建築物（如有）相同等級、高度、特色及種類，並且坐向和排列一致」的建築物。
 - 關於設計的限制
 - 設計、規劃及高度：此項條款要求承租人就任何將於土地上興建的建築物的設計、規劃及高度取得政府批准。
19. 若承租人違反政府租契所載的任何條款或限制，政府將有權對土地及其上建造的任何建築物或構築物重收及收回管有權。

業主資料

20. 本部分列出註冊業主姓名、擁有權模式（例如：聯權共有人或分權共有人）、註冊摘要編號、購買物業所憑藉文書的註冊日期，以及文書中註明的代價。
21. 應注意，文書日期是指簽署日期或發出日期，列於「文書日期」一欄。「文書日期」與「註冊日期」不同，註冊日期是指文書提交到土地註冊處註冊的日期。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

物業涉及的轆轤（產權負擔）

22. 本部分列出物業的所有產權負擔及其他註冊文書的資料，包括買賣協議、法定押記、租約、建築令、法庭命令、完工證、入伙紙及大廈公契等文件。
23. 產權負擔是規限土地或物業的押記或其他責任。如果土地帶有產權負擔，則可能使業權欠妥或可被廢除。除非另有議定，否則買家並無責任接受帶有沉重及未解除產權負擔的賣家物業業權；例如，如果違例構築物能構成政府重收土地的真正威脅，它就是令業權欠妥的產權負擔。本章稍後將會討論在「物業涉及的轆轤」部分常見的註冊文書。

等待註冊的契約

24. 本部分如列有文書，即表示該文書在土地註冊處的註冊「已暫緩」或「已停止」或「正在註冊」，因時間、某些缺陷或其他原因而尚未完成註冊。例如，提交註冊的摘要可能有錯字，或該文書應繳納印花稅，但欠缺已繳納印花稅的證明。如本部分列有文件或文書，持牌人應建議客戶在訂立任何土地交易之前，徵詢法律意見。

擁有權的種類

25. 持有物業的業主可以是唯一擁有人，或兩名或以上的聯權共有人或分權共有人，或受託人或已故業主的遺產代理人。

聯權共有是共有業權的一種，所有共同業主一起擁有整個物業，但個別業主不擁有任何物業的明確但不分割份數。如果其中一名共同業主身故，根據尚存者原則，該物業將歸屬予其餘在生的共同業主。在聯權共有業權下，各共同業主並不擁有物業的份數，亦無該物業的獨有管有權，而是與整個物業的其他共同業主享有共有權利。如果聯權共有人之間無法自行解決糾紛，則可向法院申請根據《分割條例》終止共有業權，亦可由一名聯權共有人向其餘聯權共有人發出通知，或由所有聯權共有人簽署文書，以劃分聯權共有業權。

如果業主以聯權共有方式持有物業，則臨時買賣協議、正式買賣協議、轉讓契或按揭等影響物業的所有文件，均須由所有聯權共有人簽署。

如果是分權共有業權，每名業主則擁有物業的明確但不分割份數。正如聯權共有業權一樣，所有業主均無權單獨使用物業，但每名業主均有權與其他業主共同擁有整個物業的管有及使用權。遇有分權共有人身故時，尚存者原則不適用，已故業主的明確份數將根據其遺囑或繼承法傳予繼承人。所有影響物業的文件均須經所有業主簽署。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

26. 持有物業的業主除了可以是實益擁有人，亦可以是受託人。受託人是有責任為他人的利益管理財產的人士。受託人可以業主身分持有物業的法定產業權，但須承擔衡平法責任，為受益人（即在衡平法上擁有物業的人）管理物業。
27. 遺產代理人在管理已故人士遺產的過程中，在某個階段開始成為受託人。遺產代理人分為遺囑執行人和遺產管理人。遺囑執行人是遺囑中指定管理遺產的人。已立下有效遺囑的人士身故後，其遺囑執行人可向高等法院申請遺囑認證書，以確認遺囑執行人具有管理遺產的權限。在高等法院發出遺囑認證書後，認證書將於土地註冊處註冊，在構成遺產一部分的物業的土地登記冊「業主資料」部分列出。
28. 任何人士如身故時並未立下遺囑或其遺囑無效，高等法院則會委任遺產管理人管理死者的遺產，該遺產管理人將獲發遺產管理書。
29. 如果死者已立下遺囑，但並無指定遺囑執行人，或被指定的人士無法或不願意擔任遺囑執行人，法院則會向遺產管理人發出隨附遺囑的遺產管理書。在各種情況下，上述文件均於土地註冊處註冊。
30. 不論物業現時的業主是遺囑認證書下的遺囑執行人，還是遺產管理書（或隨附遺囑的遺產管理書）下的遺產管理人，該業主均以遺產代理人的身分銷售物業。所有遺產代理人均須參與交易，並簽署臨時買賣協議、正式買賣協議及轉讓契。

送贈物業

31. 有時候，人們會透過送讓契轉讓物業。送讓契是將物業的法定擁有權以饋贈方式由業主（贈與人）轉讓予受贈人的契據。如果贈與人在作出饋贈後五年內被宣布破產，破產受託人可根據《破產條例》將有關饋贈作廢。
32. 在二〇〇六年二月十一日之前，如果財產贈與人在饋贈財產後三年內身故，有關財產可能需繳納遺產稅。《遺產稅條例》授權遺產稅署署長，就遺產中可徵收遺產稅的物業設立第一押記，按遺產與物業價值的比例，抵押應課差餉的部分，除非物業買家是付出有價值代價並且不知情的真誠買家。香港自二〇〇六年二月十一日起已廢除遺產稅；過渡性條文適用於二〇〇五年七月十五日至二〇〇六年二月十日期間身故人士所作的饋贈。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

土地查冊的資料

過去及現時土地查冊

33. 就物業進行土地查冊時，可選擇兩類土地登記冊。第一類是現時土地登記冊，僅包含物業現時擁有權的資料。第二類是過去及現時土地登記冊，包含物業的以往及現時的資料。選擇過去查冊時，物業記錄可追溯至土地的官契或政府租契。在任何情況下，選擇過去及現有土地查冊均屬明智之舉。在安排客戶訂立物業買賣協議時，如有關物業的現時土地查冊顯示賣方作為該物業現任註冊業主由土地查冊日期起計少於五年，持牌人應進一步就該物業進行過往及現時的土地查冊。（請參閱執業通告編號13-01(CR)）

進行土地查冊³

34. 土地註冊處於二〇〇五年二月十二日推出了中央註冊制度。為實施此制度，土地註冊處已推出「綜合註冊資訊系統」(IRIS) 供市民使用。
35. 使用「綜合註冊資訊系統」，市民可透過以下三種途徑從土地註冊處取得資料：
- 位於金鐘政府合署19樓的客戶服務中心，提供土地註冊處的所有服務：
 - 無論物業位於何處，物業的所有契約均須提交此處註冊。
 - 此處透過櫃位或自助查冊工作站，提供土地查冊及文件複印服務。
 - 在此可就香港、九龍及離島區的物業申請註冊業主立案法團，或查詢業主立案法團記錄。
 - 位於荃灣、元朗及大埔的新界查冊中心提供以下服務：
 - 此處透過櫃位或自助查冊工作站，提供土地查冊及文件複印服務。
 - 市民可就查冊中心所覆蓋地區的物業，申請註冊業主立案法團，或查詢業主立案法團記錄（大埔查冊中心為北區、西貢區、沙田區及大埔區提供服務；荃灣查冊中心為荃灣區及屯門區提供服務）。
 - 互聯網：
 - 土地註冊處透過互聯網提供土地查冊及文件複印服務。
36. 「綜合註冊資訊系統」網站的開放時間是每日（包括星期日及公眾假期）上午7時30分至翌日上午3時30分（查閱土地登記冊及訂購土地文件的服務時間為每日上午7時30分至翌日上午2時30分）。使用互聯網的人士，現在可於正常辦公時間以外進行土地查冊。

³ 有關在土地註冊處進行查冊的費用詳情，請參閱附錄一的附註2。

土地查冊分析

土地查冊的檢查清單

37. 關於物業資料：

- 租契年期及其開始日期：持牌人應將這些資料告訴客戶。如屬不可續期租契，則應告訴客戶剩餘的年期，並如有需要時，建議客戶在訂立有關物業的交易之前徵詢法律意見。
- 「地址」一欄的物業說明。如果物業連同部分主屋頂、平台或花園一併出售，物業說明中通常會列明。如果連同物業一併出售的泊車位並未顯示在該物業的土地登記冊中，則應就泊車位另行查冊。

38. 關於業主資料：

- 土地登記冊所示的業主姓名，應與身分證明文件上的名字核對。持牌人需採取所有切實可行的步驟，確保賣方的名字正確無誤：請參閱《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第13(3)條；
- 如果物業有一名以上的業主，不論該等業主是以聯權共有人或分權共有人身分持有物業，所有業主均須簽署地產代理協議及臨時買賣協議（臨時協議）。若一方無法簽署地產代理協議及臨時協議，而另一名人士聲稱是獲該方授權處理物業的代表，持牌人則必須要求該代表出示經缺席方妥為簽署的授權書，表明授權該代表訂立有關交易及簽署任何相關文件，包括但不限於地產代理協議。（參閱執業通告編號06-02(CR)）
- 如果土地查冊顯示，賣家買入物業的價格高於準買家將支付的價格，且物業已被按揭，賣家擁有的物業權益則可能為負資產。持牌人應採取適當措施保障準買家，例如要求將所有或部分訂金支付予賣家的律師作為訂金保管人。鑒於有些業主可能因各種理由未能解除按揭或於獲取訂金後潛逃，持牌人（不論身為立約雙方的雙方代理或買家的單方代理）必須在安排各立約方訂立買賣附有未解除按揭的物業的臨時買賣協議前，向買家解釋有關直接向業主支付訂金的風險，以及向買家提出將所有訂金（包括首期及後續訂金）託管在律師行內。此外，持牌人亦應向買賣雙方解釋訂金託管安排的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件（參閱執業通告編號05-07(CR)）。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

39. 關於產權負擔：

- 如果以下任何文件列於「物業涉及的轆轤」中，物業的業權則可能存在問題。請注意，下文並未盡錄所有文件種類，持牌人應建議客戶在訂立有關物業的任何交易之前徵詢法律意見：

「物業涉及的轆轤」一欄的常見文件包括：

- **入伙紙**：入伙紙由建築事務監督根據《建築物條例》發出，說明樓宇落成時各單位的用途。此文件有助確定物業的樓齡及樓宇落成時物業的用途，亦說明每層的單位總數。如果入伙紙註明樓宇地下有一間商舖，但實際上有兩間，擬購買商舖的人士則應檢查商舖的分劃是否合法，以及是否獲得相關政府部門授權。持牌人應建議客戶就此徵詢法律意見。
- **大廈公契（公契）**：公契是由樓宇發展商、發展商就管理大廈而委任的經理人與發展項目單位的首名買家訂立的合約。公契就樓宇的管理以及公用地方的維修保養作出規定，並訂明發展項目的共同業主各自的權利與責任，以及管理大廈的經理人的職責與權力。這份文件可能有不同名稱，但具有相同涵義及作用。
- **按揭或法定押記**：這是業主（按揭人）將物業抵押予貸款人（承按人），作為貸款人給予業主貸款或其他信貸融通的抵押品的文件。為保障優先權，按揭／法定押記應在簽署日期起計一個月內註冊。如果物業以往並無任何按揭或押記，則可設立第一按揭／法定押記。

大部分按揭／法定押記均屬「所有款項」按揭，即根據按揭，被押記的物業將用來擔保按揭人償還不時到期及應付予承按人的所有款項。其他具有類似效力及常見的註冊物業抵押文件包括：衡平法按揭、第二法定押記／按揭、加按、建築按揭及債權證等。

- **解除／撤銷／清償契據**：這是在全數償還欠款後，解除或撤銷按揭／法定押記或其他押記的文件。如果只償還了部分款項，則會註冊物業的部分解除契據。如果按揭／法定押記或其他押記已經解除或撤銷，「物業涉及的轆轤」部分的相關按揭或押記之下，將列出解除／撤銷契據／清償備忘錄。
- **信託聲明書**：這是註冊業主聲明其以受託人身分為其他人士持有物業的文件。也就是說，註冊業主並非物業的實益擁有人，但有責任根據聲明書所載的條文行事。因此必須細閱此文件，以確定受託人買賣物業的權限。
- **遺產管理書或遺囑認證書**：遺產管理書是一份正式法庭文件，授權當中所述的遺產管理人處理死者的財產。遺囑認證書亦是正式法庭文件，它確認根據死者遺囑委任的遺囑執行人依照遺囑處理死者財產的權力。若有一名以上的遺產代理人（不論是遺產管理人或遺囑執行人），他們在處理死者財產時必須共同行事，若死者已立下遺囑，亦必須遵守遺囑指明的任何限制。
- **家庭協議證明書**：此契據是死者的遺產受益人之間訂立的協議，受益人據此同意更改各自根據法律或遺囑在死者遺產中享有的權利。由於協議可導致在受益人之間轉移實益權益，因此這份文件須提交印花稅署，以決定是否須繳納印花稅。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

- **提名書：**這是買家（提名人）根據物業買賣協議提名第三方（代名人）作為新買家接受物業轉讓契的文件。如果買賣協議下的訂金實際是由代名人支付的，提名人則應在文件中放棄他在物業中的所有權益，以免就物業是否存在以提名人為受益人的歸復信託（Resulting Trust）而產生疑問。除非接受轉讓契的代名人是提名人的受託人或特定親屬（配偶、父母或子女），否則提名書是應課稅的住宅物業銷售協議，可能須繳納印花稅。
- **臨時買賣協議／買賣協議：**這是註冊業主（賣家）與買家訂立的協議，賣家據此同意根據協議所載條款及條件，將物業出售予買家。協議所載的條款包括：所出售的物業、購買價格、已付或應付訂金、成交日期及其他重要條款。
- **廢約備忘錄／取消協議：**這些文件的大意是撤銷買賣協議預期的買賣交易。如果雙方同意取消，則會簽署取消協議。但若只是賣家因買家違約而單方面行使終止買賣協議的權利，則通常由賣家單方面簽署廢約備忘錄。持牌人應建議客戶徵詢法律意見，瞭解賣家廢止先前買賣交易的廢約備忘錄是否有效，因為有關備忘錄僅由賣家簽署，只是賣家對買賣交易狀況的意見；後來買家的律師應向賣家索取資料，以查證其聲稱。
- **根據《建築物條例》發出的建築令／通知：**

登記冊如列出根據《建築物條例》發出的命令／通知，通常是表示違反了《建築物條例》的相關條文，而建築事務監督要求業主採取命令／通知中規定的補救措施，以糾正違約行為，這類命令／通知是物業的產權負擔。建築事務監督可發出的命令／通知包括：

- 根據《建築物條例》第24條發出的命令（拆卸及改動）；
- 根據《建築物條例》第24C條發出的通知（拆卸及改動）；
- 根據《建築物條例》第26條發出的命令（危險建築物）；
- 根據《建築物條例》第26A條發出的命令（欠妥的建築物）；
- 根據《建築物條例》第27A條發出的命令（危險山坡）；
- 根據《建築物條例》第27C條發出的命令（水管）；
- 根據《建築物條例》第28條發出的命令（排水）；

上述各項命令／通知均要求就有關建築物、物業或毗鄰土地進行某些建築工程，因此是物業的產權負擔。在業主履行命令／通知後，建築事務監督將發出「完成規定事項證明書」或「滿意函」，這些文書亦應在土地註冊處註冊。

若「物業涉及的轆轤」部分並未列出「完成規定事項證明書」或「滿意函」，業主顯然仍未履行命令／通知。持牌人應向業主瞭解命令／通知的履行狀況，包括他是否會採取行動履行命令／通知，以及何時進行；持牌人還應建議買家在訂立臨時買賣協議前徵詢法律意見，在必要時也應徵詢其他專業意見，例如建築師的意見。

如果建築令／通知要求進行的工程涉及建築物的公用地方或設施，所有業主則須共同負責履行命令／通知，每名業主均須分擔履行命令／通知所需的費用（按大廈公契分攤）。如果建築令／通知僅對個別單位的業主發出，則僅由該單位的業主負責履行命令／通知所需的費用及開支。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

上述任何命令／通知均可使物業的業權欠妥，因為政府可就違反相關政府批地書條件的行為，行使重收土地的權利，除非業主已根據命令／通知採取補救措施，糾正違約行為。

應注意的是，即使賣家能夠在成交前糾正違約行為，買家仍可能拒絕成交，理由是賣家在糾正工程後能夠交付的物業，與議定售予買方的物業可能已大相徑庭（例如，拆卸了包含在買賣交易中的違例閣樓）。

- 根據《建築物條例》第33條發出的命令：

根據《建築物條例》第33條，建築事務監督可以發出證明書，證明業主因建築事務監督進行的工程而應付的費用，並可就產生費用的物業，在土地註冊處註冊上述證明書的摘要，一經註冊，即構成物業的第一押記，較銀行或其他承押記人設立的任何押記優先。

- 根據《刑事罪行條例》第145A條發出的通知：

這類通知是指出，物業可能曾用作《刑事罪行條例》下的犯罪活動、與經營賣淫場所有關或進行賣淫活動。該物業可能已收到並已註冊封閉令。如果封閉令有效，任何人在命令發出日期起六個月內均不得佔用或使用該物業，亦不得視察物業。如果成交日期在封閉期內，賣家將無法向買家交付物業的管有權。

- 押記令蓋印副本、着令提出反對因由的通知及絕對押記令蓋印副本：

如果法院判予債權人判定債務，但債務人（「判定債務人」）未能支付判決的款項，債權人可首先申請對判定債務人的財產發出押記令，尋求強制償還判定債務。判定債務人將收到「着令提出反對因由的通知」，通知他法院將會進行聆訊，以決定是否發出押記令。若法院在聆訊後認為適當，就會對物業發出和註冊絕對押記令。然後，判定債權人可請求法院發出出售令，以物業償還債務。

押記令僅對判定債務人在財產中的實益權益有效。如果判定債務人在押記令註冊之前已訂立出售物業的合約，押記令則對物業無效，但對物業出售所得款項有效。遇到這些命令時必須小心處理，且必須徵詢法律意見。

- 擬繼續訴訟通知蓋印副本連附屬濟助申請：

這涉及離婚訴訟中的附屬濟助申索。法院可頒令將物業出售或轉讓予離婚一方。

- 破產案中的接管令蓋印副本：

任何人士如無法償還債務，該人或其債權人可向法院申請破產令。破產令一經發出，破產人的財產將歸屬於破產管理署署長，作為破產人產業的受託人。買家應向破產管理署署長購買物業，而非向破產人購買物業。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

- 公司清盤通知書 / 呈請書：
清盤是公司依法清盤，並將其資產分配予公司債權人和股東的程序。除非法院另有命令，否則公司在提出清盤呈請書後進行的任何物業買賣均屬無效。
- 傳訊令狀或原訴傳票蓋印副本：
註冊傳訊令狀或原訴傳票，即表示有關物業在法院或審裁處尚有未決訴訟或法律程序（*待決案件*）。顯然，任何人士均不宜在訴訟結束之前買賣物業。
- 根據《法律援助條例》第18A條對被收回財產的押記：
《法律援助條例》第18A(3A)條規定，對於透過法律援助程序收回或保留的物業，法律援助署署長可設立第一押記。此項押記將優先於銀行或其他貸款人設立的任何押記。
- 根據《遺產稅條例》第18條就遺產稅對財產施加押記：
《遺產稅條例》第18(1)條授權遺產稅署署長，對遺產中應付遺產稅的應課稅部分註冊第一押記。在二〇〇六年二月十一日或之後身故人士的遺產不會再有這類押記。
- 根據《有組織及嚴重罪行條例》第15條發出的限制令：
這項命令禁止任何人士處理觸犯《有組織及嚴重罪行條例》下特定罪行的人士所持有的財產。

查冊所得的其他資料

樓宇竣工日期

40. 從樓宇的入伙紙，可知道樓宇建造完工的年份（須於指定物業資料表格的表格1填寫）。入伙紙通常會在土地註冊處註冊，因為它是土地業權鏈中的文件之一。入伙紙副本可向土地註冊處或屋宇署索取。
41. 新界「村屋」的建造完工年份，可從完工證、豁免證明書或不反對通知書的日期得知。完工證、豁免證明書或不反對通知書通常會在土地註冊處註冊。

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

公司查冊

42. 如果賣家是有限公司，則應在公司註冊處的「公司註冊處綜合資訊系統」進行公司查冊，以確定各項資料，包括：
- 公司註冊辦事處（須在臨時協議註明）；
 - 董事姓名；
 - 公司接管人或清盤人是否已被委任；及
 - 該公司是否仍有效註冊，或是否已清盤、已除名（倒閉公司：請參閱《公司條例》第291條）或已註銷（不活動公司：請參閱《公司條例》第344條）。
43. 持牌人應留意，聲稱代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：
- (a) 在公司註冊處所進行的本地公司及在《公司條例》下已登記海外公司查冊資料，可顯示該有限公司的董事人數及姓名：及／或
- (b) 有限公司發出的授權證明，例如董事會決議或授權書。
- 假如簽署人在簽署臨時協議前未能出示令人信納的適當授權證明及並非是公司董事，則持牌人應採取下列額外步驟：
- (a) 向客戶指出所涉及的風險及提醒客戶在進行交易前先徵詢法律意見
- (b) 假如客戶於上述提醒後仍堅持簽署臨時買賣合約／臨時租約，則代表買方／租客行事的持牌人，須安排託管訂金，以減低損失。
(參閱執業通告編號09-06(CR))
44. 海外公司可在香港經營業務，並根據《公司條例》註冊為「海外」公司。有些海外公司可能不在香港經營業務，但會在香港設立辦事處。面對此類公司時，必須在訂立任何以該公司名義註冊的土地的交易之前，徵詢法律意見。須注意的問題包括該公司在香港持有及買賣土地的身分、文件形式和海外公司簽署文件的方式。

統計數字與其他資料⁴

45. 大部份政府部門網站都提供統計數字及其他資料，這些資料與香港的土地買賣可能息息相關。

⁴ 有關各類查冊可獲得的部份資料，請參閱以下各項：

附註3：香港政府統計處的統計資料

附註4：房屋署的統計資料

附註5：房屋委員會計劃詳情

附註6：政府部門／公共機構聯絡方法

第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統

地政總署

46. 地政總署的網站載有詳細資料，介紹政府透過租賃、短期租約或其他相關形式轉讓的所有土地。政府售賣土地的方式主要包括：

- 透過公開拍賣或招標以批租形式轉讓；
- 透過私人協約就特定用途以批地形式轉讓；
- 以現有地段交換另一地段；
- 修訂現有政府租契；及
- 短期租約。

有關政府售賣土地的資料可在地政總署網站查詢，包括即將進行的土地銷售詳情和日期，以及有關申請賣地的資料。