



香港特别行政区政府
土地注册处

土地注册处 通讯

土地注册处营运基金三十周年

三十年回顾

土地注册处于 1993 年成立，是首批营运基金部门之一，致力更灵活运用资源，提供优质服务 and 回应客户需求。本处成立三十年以来，成功透过数码化改革土地注册制度，支持物业市场的运作。

2024 年

6 月

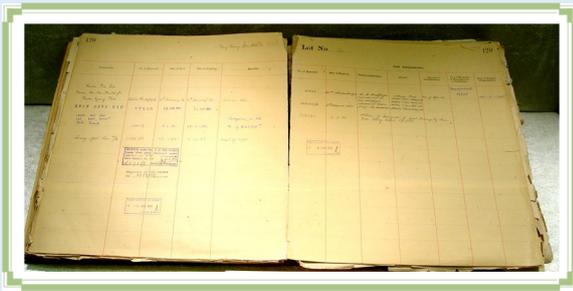
57 期

数码转型之路

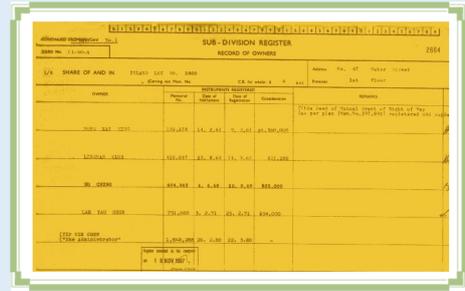
1984 - 1997

1984 至 1997 年：土地登记册电脑化

- 为铺路实施「中央注册制度」，让客户可迅速查阅全港各区的土地登记册，本处将 200 万份纸本土地登记册转换成电脑数据，有关登记册包括市区田土注册处以注册资料卡形式备存（1984 至 1991 年），以及于新界区田土注册处以簿册形式备存（1994 至 1997 年）。



1950年代簿册形式的登记册（新界）



1960年代的注册资料卡（市区）



2024年的电脑土地登记册

- ▶ 本处于 1994 年推出了「直接查册系统」，登记用户可透过自己办公室的特许网络订购查册文件。当时建立这崭新的网上查册模式是一项革命性的创举，为实施「中央注册制度」的策略目标更迈进一步。



欢迎使用「直接查册系统」

- ▶ 随着土地登记册电脑化的完成，本处于 1999 年 1 月及 2000 年 10 月分别在市区及新界各区推出「跨区查册服务」。市民可到任何一间查册中心查阅全港各区的土地登记册，毋须到物业所属地区的查册中心进行查册。

1996 至 2002 年：土地文件数码化

- ▶ 本处同时致力将土地文件的纸本及缩微副本纪录转换成数码影像。于 1996 年推出的「文件影像处理系统」便标志着本处的土地文件数码储存及检索系统踏入新纪元。
- ▶ 部门将约 1.44 亿页的土地文件转换成电子影像，并于 1998 年 12 月完成这个庞大项目。自此，市民可透过「直接查册系统」查阅以影像形式储存的土地纪录，这是另一个重大发展。



所有已注册的土地文件均储存在数据
中心的光碟内



在中央影像处理中心扫描土地文件

- ▶ 于 2002 年 11 月，部门还推出了「彩色图则影像处理计划」，将约 350 万份注册文件的图则转换成电子彩色影像。



2005 年：推出「中央注册制度」及「综合注册资讯系统」

- ▶ 随着「直接查册系统」和「文件影像处理系统」的成功推行，本处重组架构，并于 2005 年 2 月推出「中央注册制度」及「综合注册资讯系统」。市区及新界共九个分区注册处重组为一个在金钟道设立的中央注册处。不论土地文件涉及的物业位于何区，均可送交至金钟道的客户服务中心办理注册。交契人士毋须前往物业所在的九个分区注册处办理土地文件注册。与此同时，部门推出了「综合注册资讯系统」以落实土地文件的中央注册，并透过该系统的网上服务 (www.iris.gov.hk) 为市民提供查册服务。这些措施均大幅提升土地注册及查册服务的效率。



金钟道客户服务中心提供注册及查册服务

- ▶ 现时，「综合注册资讯系统」储存逾 320 万份土地登记册和逾 2,700 万份影像土地文件。用户可于网上查阅全港所有物业的资料，系统的服务时间为每星期七天，每天 20 小时。



「综合注册资讯系统」网上服务的主页

2015 至 2017 年：推行电子提示服务

为了更好地支持房地产市场的繁荣发展，并保障银行服务的安全，部门为业主和金融机构提供了两项先驱性服务。

为业主提供的「物业把关易」



为协助业主及早发现影响其物业的文件交付注册，以尽早就不在预期及可疑的注册文件采取适当行动，部门在 2015 年 7 月 20 日推出「物业把关易」。每当有涉及相关物业的文件交付注册，订购用户便会收到电邮提示。

为进一步方便客户使用该服务，我们持续推出增值服务选项及多个电子支付渠道。部门更将一次过订购方式的费用下调至港币 380 元，以鼓励更多业主采用该服务。

为认可机构提供的电子提示服务

本处与香港金融管理局合作，于 2017 年 2 月为《银行业条例》（第 155 章）下的认可机构推出电子提示服务，为他们提供有效的工具，协助他们加强信贷风险的管理。在相关业主同意下，每当认可机构已承按的物业有再按揭押记／按揭文件交付办理注册时，认可机构会收到本处发出的电子提示。



展望未来

本处一直是推动电子化政府措施的先驱，以支持香港数码政府和智慧城市的发展。本处将继续致力为市民提供稳妥、简化及方便易用的土地注册系统和先进的资讯服务。

本处另一重大举措是在香港引入业权注册制度。政府承诺引入业权注册制度，在新批出的土地先行实施《土地业权条例》（第 585 章），为私人土地的业权提供更大的确定性。我们正与主要持份者紧密合作，以推进立法修订建议。

服务动向

提升「综合注册资讯系统」

为提升客户的体验及提供简易便捷的服务，我们将于 2024 年 6 月 29 日推出以下优化功能：

- ◇ 支援以「快速支付系统」（转数快）作网上付款；以及



- ◇ 于登记用户的「查询登入识别码状况」页面新增「查看启动／停用保存客户资料功能的纪录」功能。

主頁 > 查詢登入識別碼狀況

查詢登入識別碼狀況

登入識別碼： [查詢](#)

(輸入* 代表查詢所有登入識別碼)

- [查看登入識別碼的封鎖／解鎖紀錄](#)
- [查看啟動／停用自行解鎖功能紀錄](#)
- [查看啟動／停用保存客戶資料功能的紀錄](#)

啟動 / 停用保存客戶資料功能的紀錄：

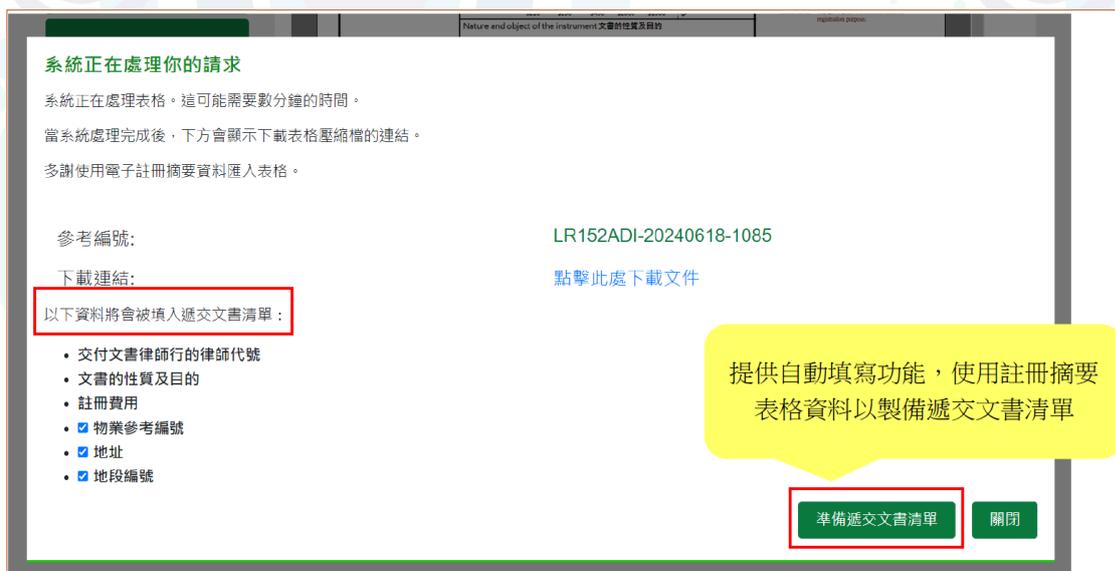
登入識別碼	行動	執行者	執行時間(日期/時間)
ELS48630	停用	ELS01263	30/06/2024 16:52:03
ELS48630	啟動	ELS01263	29/06/2024 16:28:36

以上只列出過往6個月內的紀錄

电子注册摘要表格网上版的优化功能

为方便客户使用网上版的注册摘要表格，本处将于 2024 年 6 月 29 日推出优化功能并提升用户介面。部分主要功能包括：

- ◇ 提供自动填写功能，方便客户使用注册摘要表格资料以制备递交文书清单；



- ◇ 提供已輸入资料的储存/载入功能，以便进一步处理；以及



- ◇ 提供「示范片段」及 Excel 来源档案范本的连结，方便客户使用功能表的资料汇入功能。

電子註冊摘要表格 LR152A (資料匯入) - 供遞交文書的律師行使用

← 返回表格列表

1. 簡介
2. 備註
3. 資料匯入
4. 預覽及列印

☑ 查詢文件註冊狀況
☑ 常見問題 (電子註冊摘要表格)
☑ 註冊摘要表格指南
☑ 填寫電子註冊摘要表格的示範片段

本電子註冊摘要表格所需配套

- 打印機
用於打印表格
- Adobe Reader
用於檢視 / 打印已填妥及下載的表格
- Microsoft Office 2010 或以上版本
用於擬備要匯入的來源 Excel 檔案

提供 Excel 來源檔案範本的連結
(適用於具備資料匯入功能的表格)

我想

- ☑ 填寫新表格
- ☑ 填寫已儲存的表格

提供電子註冊摘要表格示範片段的連結

請浏览本处电子注册摘要表格网页的「常见问题」或示范片段。如有查询，请致电 2867 5704 与我们联系。

街道索引（第 56 版）及新界地段／地址对照表（对照表）（第 25 版）的销售

本处于 2024 年 4 月 30 日发售的街道索引及对照表最新版本，是客户在进行土地查册时，以对照物业地址、楼宇名称或地段编号的好帮手。



街道索引及对照表光碟售价均为港币 370 元，而接驳到少于 50 台终端机和接驳到 50 台或以上终端机的电脑网络许可证费用则分别为港币 2,960 元和 5,920 元。资料单张和订购表格可在此处下载。



大家亦可在本处网站或透过「综合注册资讯系统」网上服务网站内的超连结，免费浏览街道索引及对照表的网上版。

业权注册

本处继续积极准备在新批出的土地先行实施业权注册制度（「新土地先行」方案）。

于 2024 年 2 月 19 日召开的《土地业权条例》督导委员会上，我们向主要持份者和相关政府部门汇报有关方案的最新发展及立法时间表。



我们正在筹备修订草案，以落实「新土地先行」方案。同时，我们亦正在准备包括筹备附属法例及研发新的资讯科技系统等工作。

活动纪要

为香港律师会举办经优化的网上版注册摘要表格（网上表格）简介会

本处与香港律师会合作，于 2024 年 5 月 27 日为律师行举办简介会，推广使用经优化的网上表格，并即场示范该表格的优化功能。108 名参加者对简介会深表欢迎。



2023/24 年度内地法律工作人员普通法训练计划

在律政司举办的「2023/24 年度内地法律工作人员普通法训练计划」安排下，一位参加计划的内地法律工作人员在 2024 年 6 月 11 至 14 日暂驻本处的法律事务部。

在暂驻期间，本处向该法律工作人员简介根据《土地业权条例》实行业权注册制度的建议和该条例制定后的检讨工作进度，并安排他参观客户服务中心和中央影像处理中心，以了解本处的注册、查册和业主立案法团服务。

2024 年「土地注册处处长发展事务人员会议」

2024 年「土地注册处处长发展事务人员会议」已于 6 月 18 至 21 日在澳洲塔斯曼尼亚举行。该会议为来自不同司法管辖区的代表提供一个卓越的平台，互相分享有关土地注册的知识与经验。今年的会议由澳洲塔斯曼尼亚自然资源与环境部主办，出席会议的代表来自澳洲不同州份、香港及新西兰等。出席网上会议的香港代表是高级律师陆钧韦先生及助理土地注册处经理王慧芳女士。

会上的简报及讨论涵盖多个议题，包括网络安全、创新科技、数码图则提交注册及顾客管理。我们的代表很高兴就土地注册处为提升土地注册服务而制定的最新和筹划的网络安全政策与措施进行简报。



香港測量師學會參觀土地註冊處檔案室

在 2024 年 6 月 21 日，我們為 22 名香港測量師學會會員安排了两場參觀本處檔案室的導賞團。在參觀期間，我們向他們介紹各種由人手整存并具有檔案價值的土地紀錄，包括可追溯至 1840 年代的批地文件正本及註冊摘要圖則等。參觀人士對這些土地紀錄甚感興趣。



香港专业教育学院（沙田分校）到访

作为本处公众教育活动的一部分，我们致力向学界介绍本处的服务及香港的土地注册制度。在 2024 年 6 月 24 日，我们安排了香港专业教育学院（沙田分校）的商业及法律学的学生参观本处的客户服务中心。

各同学对本处的工作甚感兴趣，并加深了解我们的服务和香港的土地注册制度。



企业公民

商校合作计划



我们继续参与由教育局举办的商校合作计划，以更好推动工商机构与学校之间的合作及联系。

在 2024 年 3 月 27 日，我们透过计划为荃湾公立何传耀纪念中学的学生举办了半天的职场参观活动。除了参观

本处各个运作部组外，他们还获安排参与职场讲座及分享环节，以了解部门不同类型的工作。同学们皆认为是次活动富有成效，对他们的升学和职业规划有所启发。



2024 年渣打香港马拉松

渣打香港马拉松是一项国际知名的体育盛事，旨在鼓励本港市民建立健康的生活模式及推广马拉松精神。

今年的渣打香港马拉松于 1 月 21 日举行，本处共有六名同事参加了半马拉松或十公里赛事。



土地注册处经理联同员工康乐会执行委员会委员均到场为参赛同事打气。



2023 年《管制人员环保报告》

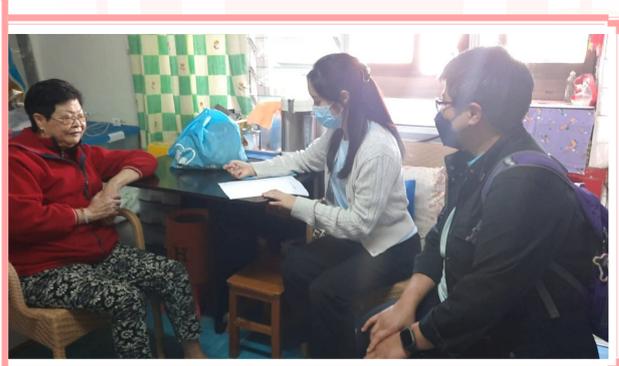


本处于 2024 年 5 月在部门网站发表 2023 年《管制人员环保报告》，阐述本处的环保政策、目标和各项措施，并汇报本处在 2023 年的环保表现和 2024 年的环保目标。

土地注册处义工服务

部门义工队于 2024 年上半年积极参与以下的义工活动，以关怀社会上有需要人士：

- ◇ 于 2024 年 1 月 6 日参与由香港大学李嘉诚医学院辖下护理学院举办的「耆青连心乐融融计划」，探访在葵涌区居住的长者；



- ◇ 于 2024 年 1 月 6 日与荃湾区海滨关爱队合作，向荃湾区的长者派发免费饭盒；



- ◇ 于 2024 年 1 月 28 日参加由永平慈善基金会及义务工作发展局合办的「平和新春献爱心 2024」活动，探访在马头围邨及真善美村居住的长者，并为他们进行家居清洁；



- ◇ 土地注册处处长于 2024 年 2 月 3 日带领部门义工队参加由代间发展基金会举办的「齐写挥春贺新岁」活动；



- ◇ 于 2024 年 2 月 24 日元宵佳节，参加由动物社企和耆色园可健耆英地区中心合办的「传心传福」老友记探访活动，到深水埗区探访长者；



- ◇ 土地注册处经理于 2024 年 3 月 9 日带领部门义工队参加「书出爱心 十元义卖」活动，协助分类和整理市民捐赠的二手书籍，以便进行义卖。义工队于 2024 年 4 月 20 日继续参与支持这项义卖活动；



- ◇ 于 2024 年 4 月 13 日到银杏馆油塘店及长沙湾店，协助准备和派发「爱心福饭」给弱势社群；



- ◇ 土地注册处处长于 2024 年 5 月 5 日带领部门义工队，到赛马会溘西洲公众高尔夫球场，陪伴 30 名居住在何文田区的儿童体验打高尔夫球的乐趣。这项体验活动由土木工程拓展署义工队、本处义工队、公务员事务局及香港赛马会合办；以及



- ◇ 土地注册处处长于 2024 年 6 月 15 日带领部门义工队，为居于顺利邨的长者及其照顾者提供中式穴位按摩服务。这项活动是由狮子山青年商会和香港基督教服务处顺利傲创合办。



工作成果

获颁连续 15 年或以上「同心展关怀」标志



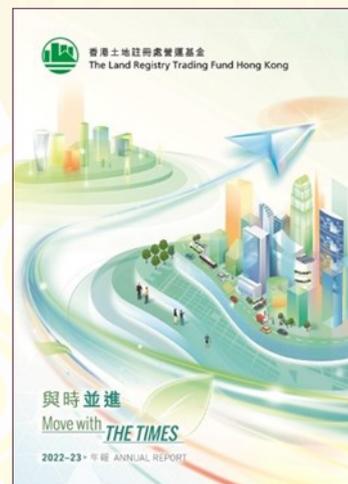
土地注册处已连续第 18 年参加由香港社会服务联会举办的「商界展关怀」计划，以彰显我们不断致力履行企业社会责任的承诺。

为表扬本处在关怀社会、环境及员工方面的贡献，香港社会服务联会于 2023/24 年度向本处颁发连续 15 年或以上「同心展关怀」标志。

《土地注册处营运基金 2022/23 年报》奖项

《土地注册处营运基金 2022/23 年报》荣膺「美国传媒专业联盟」2022/23 Vision Awards 之「印刷本年报 — 市／州／国家政府组别」的金奖，以及「2023/24 年度 Mercury Excellence Awards」之「年报 — 网上版 — 具互动性组别」的银奖。

这两个奖项肯定了我们追求卓越服务的努力，也鼓励我们继续制作优质的年报。



土地注册处「最佳前线员工奖励计划」



「最佳前线员工奖励计划」旨在表扬前线人员的优秀表现。

我们谨此祝贺查册服务组文书助理林宝华女士夺得 2023 年下半年的个人奖。

慎防诈骗

「#LandReg」成为「物业把关易」的「已登记的短讯发送人名称」



土地注册处已于 2024 年 4 月 19 日参加通讯事务管理局办公室推出的短讯发送人登记制。根据登记制，市民只需留意短讯发送人的名称开头是否有「#」号，便可识别该短讯是否来自已登记的短讯发送人。

每当有涉及相关物业的文件交付注册，订购本处「物业把关易」服务的用户便会收到短讯／电邮提示，以防范物业欺诈。由 2024 年 6 月 26 日起，所有由本处发出的「物业把关易」提示短讯均会以「已登记的短讯发送人名称」—「#LandReg」，发送至客户指定的香港流动电话号码，从而提高市民对诈骗短讯的警觉。

有兴趣知多些「物业把关易」服务？请浏览[本处网站](#)或致电客户服务热线 3105 0000 查询详情。

用「防骗视伏 App」检查下啦！

除了订阅本处的「物业把关易」以保障你的物业免受欺诈外，香港警务处网络安全及科技罪案调查科最近推出了一站式诈骗陷阱搜寻器「防骗视伏 App」，有助公众识别欺诈来电和网站。公众亦可透过「防骗视伏 App」即时举报可疑的来电和网站，以实现「全城守网」。



「防骗视伏 App」可以自动将来电和浏览网站与最新的诈骗资料库进行比较，若检测到潜在诈骗或网络安全风险，便会即时发出警示。



公众可以充分利用「防骗视伏 App」提高反诈骗意识，保障其财产和权益。有关详情，请参阅「[守网者](#)」网站或扫描左边的二维码下载「防骗视伏 App」。