



## 土地註冊處營運基金三十周年

### 三十年回顧

土地註冊處於 1993 年成立，是首批營運基金部門之一，致力更靈活運用資源，提供優質服務和回應客戶需求。本處成立三十年以來，成功透過數碼化改革土地註冊制度，支持物業市場的運作。

2024 年

6 月

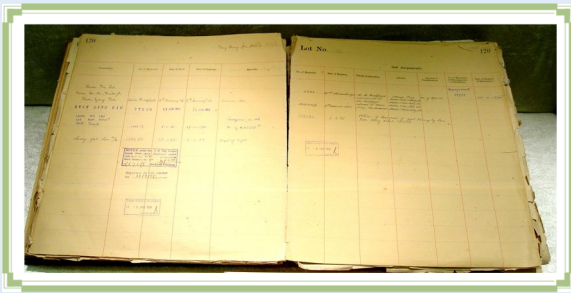
57 期

### 數碼轉型之路

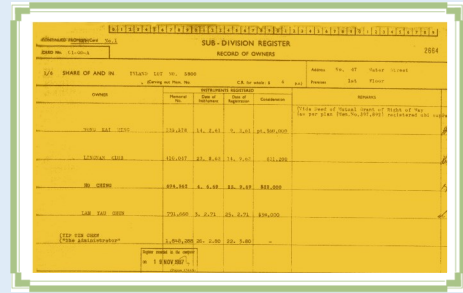
1984 - 1997

#### 1984 至 1997 年：土地登記冊電腦化

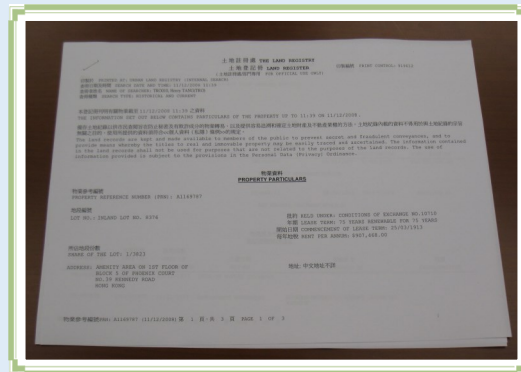
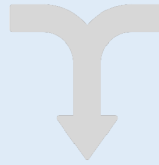
- 為鋪路實施「中央註冊制度」，讓客戶可迅速查閱全港各區的土地登記冊，本處將 200 萬份紙本土地登記冊轉換成電腦數據，有關登記冊包括市區田土註冊處以註冊資料卡形式備存（1984 至 1991 年），以及於新界區田土註冊處以簿冊形式備存（1994 至 1997 年）。



1950 年代簿冊形式的登記冊 (新界)



1960 年代的註冊資料卡 (市區)



2024 年的電腦土地登記冊

- ▶ 本處於 1994 年推出了「直接查冊系統」，登記用戶可透過自己辦公室的特許網絡訂購查冊文件。當時建立這嶄新的網上查冊模式是一項革命性的創舉，為實施「中央註冊制度」的策略目標更邁進一步。



歡迎使用「直接查冊系統」

- ▶ 隨著土地登記冊電腦化的完成，本處於 1999 年 1 月及 2000 年 10 月分別在市區及新界各區推出「跨區查冊服務」。市民可到任何一間查冊中心查閱全港各區的土地登記冊，毋須到物業所屬地區的查冊中心進行查冊。

## 1996 至 2002 年：土地文件數碼化

- ▶ 本處同時致力將土地文件的紙本及縮微副本紀錄轉換成數碼影像。於 1996 年推出的「文件影像處理系統」便標誌着本處的土地文件數碼儲存及檢索系統踏入新紀元。
- ▶ 部門將約 1.44 億頁的土地文件轉換成電子影像，並於 1998 年 12 月完成這個龐大項目。自此，市民可透過「直接查冊系統」查閱以影像形式儲存的土地紀錄，這是另一個重大發展。



所有已註冊的土地文件均儲存在數據中心的碟內



在中央影像處理中心掃描土地文件

- ▶ 於 2002 年 11 月，部門還推出了「彩色圖則影像處理計劃」，將約 350 萬份註冊文件的圖則轉換成電子彩色影像。



## 2005 年：推出「中央註冊制度」及「綜合註冊資訊系統」

- ▶ 隨著「直接查冊系統」和「文件影像處理系統」的成功推行，本處重組架構，並於 2005 年 2 月推出「中央註冊制度」及「綜合註冊資訊系統」。市區及新界共九個分區註冊處重組為一個在金鐘道設立的中央註冊處。不論土地文件涉及的物業位於何區，均可送交至金鐘道的客戶服務中心辦理註冊。交契人士毋須前往物業所在的九個分區註冊處辦理土地文件註冊。與此同時，部門推出了「綜合註冊資訊系統」以落實土地文件的中央註冊，並透過該系統的網上服務 ([www.iris.gov.hk](http://www.iris.gov.hk)) 為市民提供查冊服務。這些措施均大幅提升土地註冊及查冊服務的效率。



金鐘道客戶服務中心提供註冊及查冊服務

- ▶ 現時，「綜合註冊資訊系統」儲存逾 320 萬份土地登記冊和逾 2,700 萬份影像土地文件。用戶可於網上查閱全港所有物業的資料，系統的服務時間為每星期七天，每天 20 小時。



「綜合註冊資訊系統」網上服務主頁

## 2015 至 2017 年：推行電子提示服務

為更好地支持房地產市場的繁榮發展，並保障銀行服務的安全，部門為業主和金融機構提供了兩項先驅性服務。

### 為業主提供的「物業把關易」



為協助業主及早發現影響其物業的文件交付註冊，以盡早就不在預期及可疑的註冊文件採取適當行動，部門在 2015 年 7 月 20 日推出「物業把關易」。每當有涉及相關物業的文件交付註冊，訂購用戶便會收到電郵提示。

為進一步方便客戶使用該服務，我們持續推出增值服務選項及多個電子支付渠道。部門更將一次過訂購方式的費用下調至港幣 380 元，以鼓勵更多業主採用該服務。

### 為認可機構提供的電子提示服務

本處與香港金融管理局合作，於 2017 年 2 月為《銀行業條例》（第 155 章）下的認可機構推出電子提示服務，為他們提供有效的工具，協助他們加強信貸風險的管理。在相關業主同意下，每當認可機構已承按的物業有再按揭／按揭文件交付辦理註冊時，認可機構會收到本處發出的電子提示。



## 展望未來

**本**處一直是推動電子化政府措施的先驅，以支持香港數碼政府和智慧城市的發展。本處將繼續致力為市民提供穩妥、簡化及方便易用的土地註冊系統和先進的資訊服務。

**本**處另一重大舉措是在香港引入業權註冊制度。政府承諾引入業權註冊制度，在新批出的土地先行實施《土地業權條例》（第 585 章），為私人土地的業權提供更大的確定性。我們正與主要持份者緊密合作，以推進立法修訂建議。

# 服務動向

## 提升「綜合註冊資訊系統」

為提升客戶的體驗及提供簡易便捷的服務，我們將於 2024 年 6 月 29 日推出以下優化功能：

- ◇ 支援以「快速支付系統」（轉數快）作網上付款；以及



- ◇ 於登記用戶的「查詢登入識別碼狀況」頁面新增「查看啟動／停用保存客戶資料功能的紀錄」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：

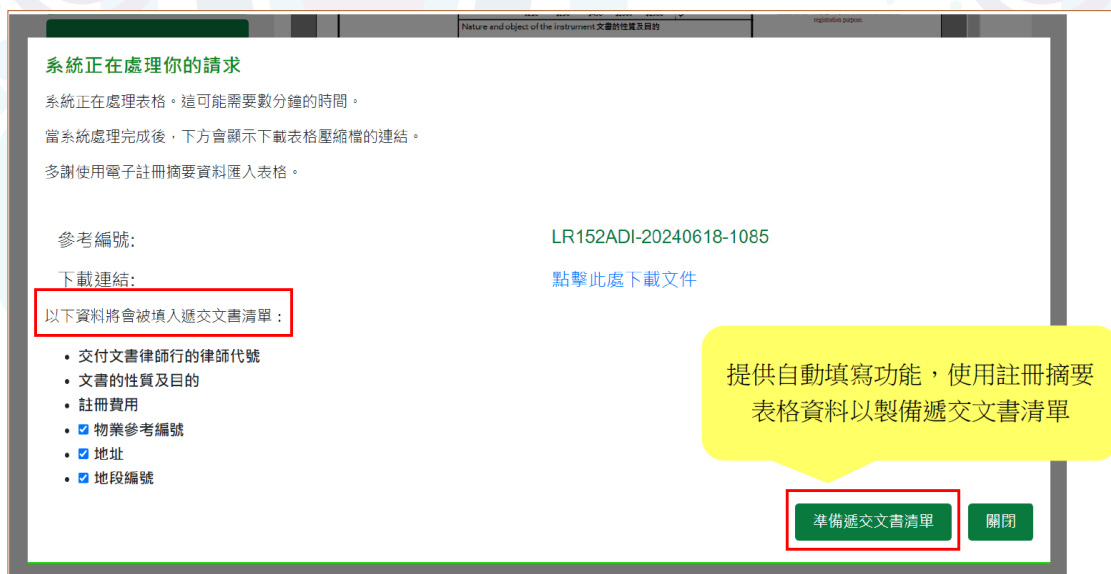
登入識別碼	行動	執行者	執行時間(日期/時間)
ELS48630	停用	ELS01263	30/06/2024 16:52:03
ELS48630	啟動	ELS01263	29/06/2024 16:28:36

以上只列出過往6個月內的紀錄

## 電子註冊摘要表格網上版的優化功能

為方便客戶使用網上版的註冊摘要表格，本處將於 2024 年 6 月 29 日推出優化功能並提升用戶介面。部分主要功能包括：

- ◇ 提供自動填寫功能，方便客戶使用註冊摘要表格資料以製備遞交文書清單；



- ◇ 提供已輸入資料的儲存／載入功能，以便進一步處理；以及





- ◇ 提供「示範片段」及 Excel 來源檔案範本的連結，方便客戶使用功能表的資料匯入功能。

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

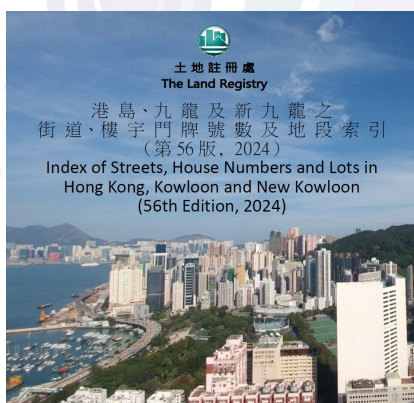
- 📄 填寫新表格
- 📄 填寫已儲存的表格

提供電子註冊摘要表格示範片段的連結

**請** 瀏覽本處 [電子註冊摘要表格網頁](#) 的「常見問題」或示範片段。如有查詢，請致電 2867 5704 與我們聯絡。

## 街道索引（第 56 版）及新界地段／地址對照表（對照表）（第 25 版） 的銷售

本處於 2024 年 4 月 30 日發售的街道索引及對照表最新版本，是客戶在進行土地查冊時，以對照物業地址、樓宇名稱或地段編號的好幫手。



街道索引及對照表光碟售價均為港幣 370 元，而接駁到少於 50 台終端機和接駁到 50 台或以上終端機的電腦網絡許可證費用則分別為港幣 2,960 元和 5,920 元。資料單張和訂購表格可在[此處](#)下載。



大家亦可在本處網站或透過「[綜合註冊資訊系統](#)」網上服務網站內的超連結，免費瀏覽街道索引及對照表的網上版。

## 業權註冊

本處繼續積極準備在新批出的土地先行實施業權註冊制度（「新土地先行」方案）。

於 2024 年 2 月 19 日召開的《土地業權條例》督導委員會上，我們向主要持份者和相關政府部門匯報有關方案的最新發展及立法時間表。



我們正在擬備修訂草案，以落實「新土地先行」方案。同時，我們亦正在準備包括擬備附屬法例及研發新的資訊科技系統等工作。

## 活動紀要

### 為香港律師會舉辦經優化的網上版註冊摘要表格（網上表格）簡介會

本處與香港律師會合作，於 2024 年 5 月 27 日為律師行舉辦簡介會，推廣使用經優化的網上表格，並即場示範該表格的優化功能。108 名參加者對簡介會深表歡迎。



### 2023/24 年度內地法律工作人員普通法訓練計劃

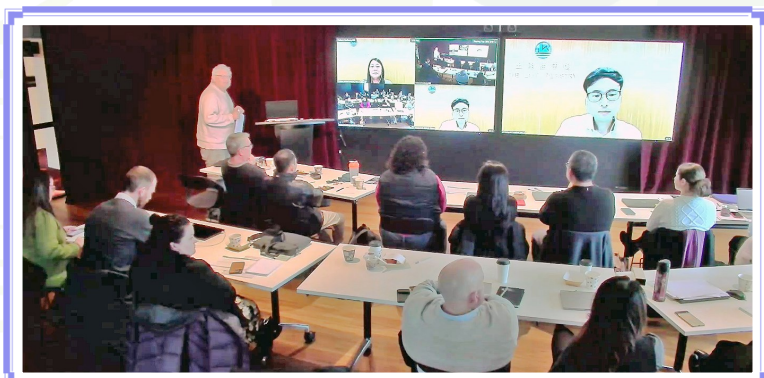
在律政司舉辦的「2023/24 年度內地法律工作人員普通法訓練計劃」安排下，一位參加計劃的內地法律工作人員在 2024 年 6 月 11 至 14 日暫駐本處的法律事務部。

在暫駐期間，本處向該法律工作人員簡介根據《土地業權條例》實行業權註冊制度的建議和該條例制定後的檢討工作進度，並安排他參觀客戶服務中心和中央影像處理中心，以了解本處的註冊、查冊和業主立案法團服務。

## 2024 年「土地註冊處處長發展事務人員會議」

2024 年「土地註冊處處長發展事務人員會議」已於 6 月 18 至 21 日在澳洲塔斯曼尼亞舉行。該會議為來自不同司法管轄區的代表提供一個卓越的平台，互相分享有關土地註冊的知識與經驗。今年的會議由澳洲塔斯曼尼亞自然資源與環境部主辦，出席會議的代表來自澳洲不同州份、香港及新西蘭等。出席網上會議的香港代表是高級律師陸鈞韋先生及助理土地註冊處經理王慧芳女士。

**會**上的簡報及討論涵蓋多個議題，包括網絡安全、創新科技、數碼圖則提交註冊及顧客管理。我們的代表很高興就土地註冊處為提升土地註冊服務而制定的最新和籌劃的網絡安全政策與措施進行簡報。



## 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兩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並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。



## 香港專業教育學院（沙田分校）到訪

**作**為本處公眾教育活動的一部分，我們致力向學界介紹本處的服務及香港的土地註冊制度。在 2024 年 6 月 24 日，我們安排了香港專業教育學院（沙田分校）的商業及法律學的學生參觀本處的客戶服務中心。

**各**同學對本處的工作甚感興趣，並加深了解我們的服務和香港的土地註冊制度。



# 企業公民

## 商校合作計劃



我們繼續參與由教育局舉辦的商校合作計劃，以更好推動工商機構與學校之間的合作及聯繫。

在 2024 年 3 月 27 日，我們透過計劃為荃灣公立何傳耀紀念中學的學生舉辦了半天的職場參觀活動。除了參觀

本處各個運作部組外，他們還獲安排參與職場講座及分享環節，以了解部門不同類型的工作。同學們皆認為是次活動富有成效，對他們的升學和職業規劃有所啟發。





## 2024 年渣打香港馬拉松

渣打香港馬拉松是一項國際知名的體育盛事，旨在鼓勵本港市民建立健康的生活模式及推廣馬拉松精神。

今年的渣打香港馬拉松於 1 月 21 日舉行，本處共有六名同事參加了半馬拉松或十公里賽事。



土地註冊處經理聯同員工康樂會執行委員會委員均到場為參賽同事打氣。



## 2023 年《管制人員環保報告》

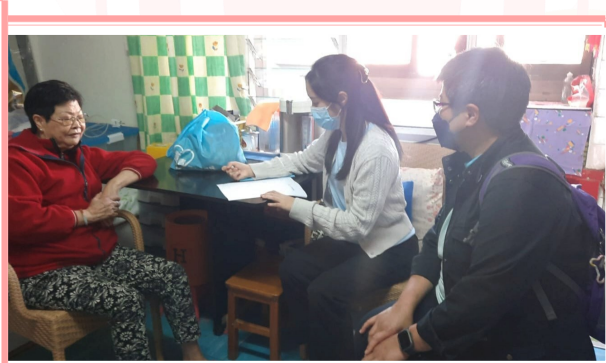


本處於 2024 年 5 月在部門網站發表 2023 年《管制人員環保報告》，闡述本處的環保政策、目標和各項措施，並匯報本處在 2023 年的環保表現和 2024 年的環保目標。

## 土地註冊處義工服務

部門義工隊於 2024 年上半年積極參與以下的義工活動，以關懷社會上有需要人士：

- ◇ 於 2024 年 1 月 6 日參與由香港大學李嘉誠醫學院轄下護理學院舉辦的「耆青連心樂融融計劃」，探訪在葵涌區居住的長者；



- ◇ 於 2024 年 1 月 6 日與荃灣區海濱關愛隊合作，向荃灣區的長者派發免費飯盒；

**荃灣海濱居民促進會**  
11分鐘 · 公開

現屆政府積極有為，部門帶動關愛文化 🙌

襯住新年，#荃灣區 #海濱 #關愛隊 與親子義工及 #土地註冊處 義工，探訪海濱區30戶，超過40位長者 🏠

同時嚮關愛隊服務點，免費派發餸菜包俾當區長者及有需要人士 🍲

睇下d相，就能夠感受到義工、小朋友同老友記有幾開心啦 😊



- ◇ 於 2024 年 1 月 28 日參加由永平慈善基金會及義務工作發展局合辦的「平和新春獻愛心 2024」活動，探訪在馬頭圍邨及真善美村居住的長者，並為他們進行家居清潔；



- ◇ 土地註冊處處長於 2024 年 2 月 3 日帶領部門義工隊參加由代間發展基金會舉辦的「齊寫揮春賀新歲」活動；



- ◇ 於 2024 年 2 月 24 日元宵佳節，參加由動物社企和耆色園可健耆英地區中心合辦的「傳心傳福」老友記探訪活動，到深水埗區探訪長者；



- ◇ 土地註冊處經理於 2024 年 3 月 9 日帶領部門義工隊參加「書出愛心 十元義賣」活動，協助分類和整理市民捐贈的二手書籍，以便進行義賣。義工隊於 2024 年 4 月 20 日繼續參與支持這項義賣活動；



- ◇ 於 2024 年 4 月 13 日到銀杏館油塘店及長沙灣店，協助準備和派發「愛心福飯」給弱勢社群；



- ◇ 土地註冊處處長於 2024 年 5 月 5 日帶領部門義工隊，到賽馬會溘西洲公眾高爾夫球場，陪伴 30 名居住在何文田區的兒童體驗打高爾夫球的樂趣。這項體驗活動由土木工程拓展署義工隊、本處義工隊、公務員事務局及香港賽馬會合辦；以及



- ◇ 土地註冊處處長於 2024 年 6 月 15 日帶領部門義工隊，為居於順利邨的長者及其照顧者提供中式穴位按摩服務。這項活動是由獅子山青年商會和香港基督教服務處順利傲創合辦。



## 工作成果

### 獲頒連續 15 年或以上「同心展關懷」標誌



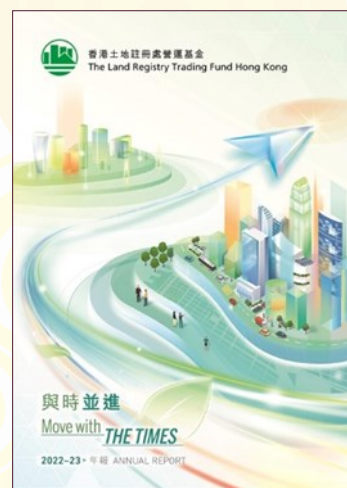
土地註冊處已連續第 18 年參加由香港社會服務聯會舉辦的「商界展關懷」計劃，以彰顯我們不斷致力履行企業社會責任的承諾。

為表揚本處在關懷社會、環境及員工方面的貢獻，香港社會服務聯會於 2023/24 年度向本處頒發連續 15 年或以上「同心展關懷」標誌。

### 《土地註冊處營運基金 2022/23 年報》獎項

《土地註冊處營運基金 2022/23 年報》榮膺「美國傳媒專業聯盟」2022/23 Vision Awards 之「印刷本年報 — 市／州／國家政府組別」的金獎，以及「2023/24 年度 Mercury Excellence Awards」之「年報 — 網上版 — 具互動性組別」的銀獎。

這兩個獎項肯定了我們追求卓越服務的努力，也鼓勵我們繼續製作優質的年報。



### 土地註冊處「最佳前線員工獎勵計劃」

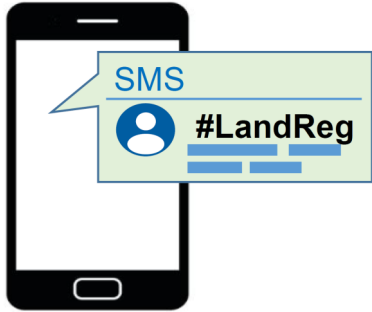


「最佳前線員工獎勵計劃」旨在表揚前線人員的優秀表現。

我們謹此祝賀查冊服務組文書助理林寶華女士奪得 2023 年下半年的個人獎。

## 慎防詐騙

「#LandReg」成為「物業把關易」的「已登記的短訊發送人名稱」



土地註冊處已於 2024 年 4 月 19 日參加通訊事務管理局辦公室推出的短訊發送人登記制。根據登記制，市民只需留意短訊發送人的名稱開頭是否有「#」號，便可識別該短訊是否來自已登記的短訊發送人。

每當有涉及相關物業的文件交付註冊，訂購本處「物業把關易」服務的用戶便會收到短訊／電郵提示，以防範物業欺詐。由 2024 年 6 月 26 日起，所有由本處發出的「物業把關易」提示短訊均會以「已登記的短訊發送人名稱」—「#LandReg」，發送至客戶指定的香港流動電話號碼，從而提高市民對詐騙短訊的警覺。

有興趣知多些「物業把關易」服務？請瀏覽本處網站或致電客戶服務熱線 3105 0000 查詢詳情。

用「防騙視伏 App」檢查下啦！

除了訂閱本處的「物業把關易」以保障你的物業免受欺詐外，香港警務處網絡安全及科技罪案調查科最近推出了一站式詐騙陷阱搜尋器「防騙視伏 App」，有助公眾識別欺詐來電和網站。公眾亦可透過「防騙視伏 App」即時舉報可疑的來電和網站，以實現「全城守網」。



「防騙視伏 App」可以自動將來電和瀏覽網站與最新的詐騙資料庫進行比較，若檢測到潛在詐騙或網絡安全風險，便會即時發出警示。



公眾可以充分利用「防騙視伏 App」提高反詐騙意識，保障其財產和權益。有關詳情，請參閱「守網者」網站或掃描左邊的二維碼下載「防騙視伏 App」。