

技術指南

香港每個物業均備有一個土地登記冊，任何影響物業的契約或其他文件均可於土地註冊處登記，投資者在決定購入任何物業前，必須先查看土地註冊紀錄。它可以確定有關物業的註冊業主及該物業有否涉及已註冊的產權負擔，而這些資料都是很重要及會影響投資決定的。所以今期技術指南會深入淺出講述如何讀解土地查冊資料的涵義及對業權之影響。注意下列例子只是眾多情況下的一個，如讀者未能充分理解查冊資料的涵義及對業權之影響，在此建議讀者必須尋求法律意見。

土地登記冊內容主要包括四個部份：

- **物業資料**：如地址、租契年期、續期權利等。
- **業主資料**—如業主姓名、業權（全權擁有/聯權共有/分權共有）。
- **物業涉及的轆轤**—如按揭、租契、建築命令或法庭命令。
- **等待註冊的契約**—已遞交土地註冊處但仍未完成登記的契約或文件。

注意註冊紀錄並不是賣方業權的證明。要確定賣方的業權是否良好，買方仍需依循傳統的方式查看業權文件及視察有關物業。

URBAN LAND REGISTER

PRINTED AT: X
DATE OF SEARCH: 15/10/2002
NAME OF SEARCHER: X
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 9:00 ON 15/10/2002

TIME OF SEARCH: 10:00
SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

地段編號
LOT NO.: THE REMAINING PORTION OF
MARINE LOT NO. 112

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE
年期 LEASE TERM: 999 YEARS
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 11/10/1859
每年地租 RENT PER ANNUM: \$146.00

地段所佔份額
SHARE OF THE LOT: 2/3620

物業備註 REMARKS: THE DETERMINED RENT IS \$146 P.A.
(ML112R.P.)

物業地址
ADDRESS: SHOP SPACE 122 ON 1ST FLOOR
SIU MAN BUILDING
BLOCKS B
NO. 91 WAN CHAI ROAD HONG KONG

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身份 CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文件日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	成交價錢 CONSIDERATION
2 KEEN DEVELOPMENT LIMITED		4110134	30/3/1992	13/4/1992	\$70,000,000.00PT.
3 LI HOOK YAN	TENANT IN COMMON 1/2	4551123	17/12/1992	23/12/1992	\$900,000.00
LI KOO TAK	TENANT IN COMMON 1/2	REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN			

物業涉及的轆轤
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文件日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文件性質 NATURE	受益人 IN FAVOUR OF	成交價錢 CONSIDERATION
4 1857115	16/10/1981	23/10/1981	OCCUPATION PERMIT NO. H45/80		--
5 1912018	13/12/1981	16/1/1982	DULP OF MUTUAL COVENANT WITH PLAN		--
6 1912019	13/12/1981	16/1/1982	MANAGEMENT AGREEMENT	ABC PROPERTY MANAGEMENT SERVICE COMPANY LIMITED "THE MANAGER"	
7 4232135	30/3/1993	13/4/1993	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	HAB BANK OF HONGKONG LIMITED	--PT
					REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS
8 4312708	11/7/1993	28/7/1993	RELEASE		--
9 4255650	20/5/1993	25/5/1993	DEED POLL WITH PLANS		--
10 4354710	11/7/1993	28/7/1993	SUB-DEED OF MUTUAL COVENANT WITH PLAN		--
11 4550458	25/10/1993	2/11/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	LI HOOK YAN 1/2 LI KOO TAK 1/2 (TENANTS IN COMMON)	\$900,000.00
					REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO4551123

等待註冊的契約
12 DEED PENDING REGISTRATION

NIL
END OF REGISTER

1. **政府地租**：根據「中英聯合聲明」附件三第三條之規定，每年政府地租應為該地段應課差餉租值的百份之三。此物業之地租為每年港幣\$146。
2. **轉讓契「4110134」**：此註冊紀錄顯示該轉讓契所牽涉物業的總成交價是7,000萬元。在7,000萬元旁邊的“PT.”是指該物業只是Keen Development Ltd在上述轉讓契中以7,000萬元購入多個物業中的其中一個。
3. **轉讓契「4551123」**：此註冊紀錄顯示LI HOOK YAN及LI KOO TAK以「分權共有人」身份持有物業相等業權份數(各1/2)。「分權共有人」沒有優先繼承其他共有人的權益的權利，故此，如任何共有人去世，其權益將根據其遺囑決定如何處理，如無訂立遺囑，則根據《無遺囑遺產條例》處理。該「分權共有人」均可獨立處置他擁有的物業業權，但必須注意在實際情況下他可能無法給予買家物業的獨自佔用權。
4. **佔用許可證「1857115」**：佔用許可證，俗稱「入伙紙」，主要列明有關的樓宇用途，單位數目及層數等。而該佔用許可證H45/80表示該樓宇的地下至2樓只可用作商舖或寫字樓的非住宅用途，而3至24樓則為住宅用途。投資者如發現實際單位數目和佔用許可證列明的數目有出入時，建議應即尋求專業意見，因違反建築事務監督許可的物業用途，可能會導致政府重收土地。
5. **大廈公契「1912018」**：大廈公契內列明單位業主的權利與責任，一般是由發展商、物業單位的第一位擁有人及物業管理人簽訂的合約。它亦提供有關大廈管理的事項，例如禁止大廈及公用地方用作某些用途，及管理公司的委聘等。此註冊紀錄是附有圖則。
6. **管理公司「1912019」**：委聘ABC Property management Service Company Ltd為物業管理公司。
7. **按揭「4232135」**：此註冊紀錄顯示業主向承接銀行HAB Bank of Hong Kong Ltd簽訂一項「一切款項」(all moneys)按揭，即以物業作為借貸的抵押或保證。注意此項押記是一項產權負擔，在物業買賣成交前應確定此押記已解除。
8. **發還書「4312708」**：此發還書乃針對押記「4232135」，一般表示其已獲解除。
9. **平邊契據及圖則「4255650」**：平邊契據為單方面簽署之契約，例如土地分割契或業主改名契。此註冊紀錄並沒有顯示是何種契據，但投資者可按照摘要編號向土地註冊處索取該文件之副本查閱其內容。
10. **大廈分公契及圖則「4354710」**：「大廈分公契」的制定，主要是因為大廈某些單位業主欲界定各業主在大廈的某些部份可享有的權利及應負上的責任。這類文件最常用於分割後的商業樓宇。倘若對「大廈分公契」的內容不清楚，應向業主查詢，並向土地註冊處申請一份該「大廈分公契」的副本以確定它的條款內容。如單位已被分割，買方亦須向大廈管理公司及有關機關查詢。
11. **買賣合約及圖則「4550458」**：此註冊紀錄說明LI HOOK YAN及LI KOO TAK以港幣\$900,000購入該物業，而此買賣合約只賦予兩名現任擁有人衡平法上的權益，物業在法律上的權益則藉轉讓契「4551123」歸於該兩名現任擁有人。
12. **等待註冊的契約**：此欄載有已呈交註冊，但註冊的程序仍未正式完成的文件。此欄所出現的文件一般都是一些近期提交註冊的文件。

*查閱圖則

買賣商舖物業，尤其是已作分割的物業，建議先取得有關圖則參考以確定物業的位置、面積及尺寸等等。在以上例子，轉讓契「4551123」、大廈公契「1912018」、平邊契據「4256650」及大廈分公契「4354710」均附有圖則。

註：以上資料只供參考，讀者如對查冊內容有疑問，請向閣下之法律顧問尋求意見。