

港人港地 先推千伙 單位30年後「解禁」

「港人港地」政策終於落實。行政長官梁振英昨日宣布將勾地表上的兩幅啓德私樓地皮，劃為「港人港地」，嚴格規定三十年限售期，期間物業只准出售或轉售予香港永久性居民。兩地皮估計可提供一千一百多個住宅單位，有關住宅有望在二〇一六年入伙。運輸及房屋局局長張炳良期望，房協和市建局的新建屋項目也將劃入「港人港地」。

本報記者 朱晉科 陸香明

行政長官梁振英昨日聯同運輸及房屋局局長張炳良，以及發展局局長陳茂波視察啓德發展區，公布「港人港地」先導計劃，啓德發展區第一H區的一、二號兩幅住宅（乙類）地皮明年第一季賣地時，在賣地章程加入「港人港地」的條款。地契條款將規定，落成的單位首次出售，及其後三十年的轉售對象，必須是香港永久性居民，但不會設下其他限制，例如入息限制或是否首次置業。如果夫婦聯名購買，雙方都必須是香港永久性居民，個人不可以公司名義購買。

僅買家身份設限制

梁振英表示，房屋問題是香港市民關心的問題，過去一段時間由於樓市供不應求，他曾在競選政綱中提出「港人港地」主張，社會反應正面。地政及律政部門經過一星期研究，就「港人港地」政策提出報告，認為可以落實，因此決定盡快執行相關政策，優先滿足「家在香港」的香港永久性居民的住屋需要。

對於計劃能否吸引發展商，梁振英表示有信心計劃能夠成功，並受到市民和發展商歡迎。他以上世紀九十年代政府推行的私人參建居屋計劃為例，當時的居屋樓價規定要低於市價，但政府推出的相關土地仍受發展商歡迎，不少發展商積極參建居屋。梁振英相信兩幅地的價錢是「隨行就市」，但政府賣地目的並非要謀取最高的地價收入，而是要滿足港人的住屋需要。他又說，啓德兩幅土地約在半年後賣出，以一般的三年建屋時間計，市民可在三年半後，亦即二〇一六年入伙。

有望2016年入伙

陳茂波表示，啓德兩幅地皮共約一點六公頃，以太古城或海怡半島的單位的大小組合來推算，大概可建一千一百多個住宅單位，至於以後會否再推出「港人港地」，陳茂波強調，正在研究下年度的賣地計劃，政府會考慮樓市情況和社會對首批「港人港地」的反應，才決定是否再推出合適的土地。他又說，在勾地表制度下，政府可以更好地掌握賣地的主動權和靈活性。

被問及會否擔心非香港永久性居民就「港人港地」提出司法覆核，梁振英稱不存在司法覆核問題，因為地產商是按照與政府的合約即地契上的條款辦事。陳茂波指出，「香港永久性居民」在法律上定義清晰，雖然日後的執行細節還在草擬中，但政府有信心可以執行，政府的法律意見也認為現在這做法較穩妥。

張炳良強調，新政策是為了協助香港永久性居民置業，並對非香港永久性居民在本港置業有限制，但有關安排不會影響本港自由經濟地位，因為市場上仍有房屋供應不受「港人港地」約束。張炳良又期望，房協和市建局的新建屋項目也劃入「港人港地」。

市建局發言人回應稱，董事會將研究如何支持和配合政府的「港人港地」政策。

兩間置地復活

政府昨日宣布在兩幅位於啓德發展區的住宅用地展開「港人港地」先導計劃，提供一千一百個單位。事實上，早在今年二月，發展局公布下年度勾地表內的二十四幅新增住宅地皮中，該兩幅啓德地皮已被納入當中，兩地面積合共逾一點六公頃，預計最快在明年一月供應市場。兩幅啓德地皮自一九九八年啓德機場遷往赤鱗角後，由於土地規劃一再更改，兩地一直閒置至今，堪稱「曬太陽曬足十四年」。啓德發展計劃經過多年的研究及討論，政府在二〇〇四年重新檢討及規劃，二〇〇七年獲行政會議通過計劃正式啓動發展。該計劃包括興建多用途體育館、都會公園、郵輪碼頭、酒店、住宅、商業及娛樂等核心建築項目，總規劃面積達三百多公頃。



「港人港地」先導計劃內容

地皮位置	啓德1H區1號及2號地盤
地皮面積	1.6公頃
可建單位	1100個
地皮推出日期	2013年1月起可供勾地
預計入伙日期	2016年
單位買賣條件	● 30年限售期內，由第一手至日後轉售買家都只可以是香港永久性居民 ● 買家必須以個人名義購買，禁止公司名義購買 ● 買家資格除永久性居民身份外，不設經濟狀況、是否首次置業或是否自住等條件 ● 30年限售期由第1次買賣日期開始計算

▲啓德1H區1號及2號地盤成為「港人港地」先導計劃的一部分。圖為1H區2號地盤

本報記者 杜漢生攝

▼梁振英（右二）在張炳良（左一）和陳茂波（左二）陪同下，聽取有關啓德發展計劃的介紹

本報記者 杜漢生攝



發展商有興趣競投

【本報訊】政府宣布推出「港人港地」，有發展商表示歡迎，認為即使排除了非香港永久性居民，以本地人的購買力亦不愁無人入市，相信新政策並不影響發展商投地意欲。不過發展商亦明言，有關限制將影響出價。

英皇國際董事張炳強表示歡迎「港人港地」措施，認為即使非香港永久性居民未能購買單位，「香港有七百萬人口」，相信不愁沒人購買。他表示，地皮位置甚佳，英皇會積極研究競投有關地皮。

南豐董事總經理蔡宏興明言，「港人港地」項目限制較多，發展彈性較小，風險同時較大，有關因素會反映在發展商競投地皮的出價上，但不影響公司投地意欲。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，歡迎特首兌現競選政綱時提出的「港人港地」政策，認為可保障港人的優先置業權，對港人屬好事。他說，集團對兩地感興趣，定必研究，待詳細條款落實後再考慮入標與否。

恒地營業部總經理林達民則重申，政府只要將公營房屋及私樓市場分開施政，在公營房屋市場作出針對性資助，協助基層上車屬好事；而私樓市場則由市場自行調節便足夠。

地產代理界方面，利嘉閣總裁廖偉強認為，新政策可保障本港市民置業權利及間接舒緩樓價升勢。美聯首席分析師劉嘉輝表示，今次「港人港地」項目涉及單位數目不多，料對市場影響輕微。港置高級執行董事伍劍業歡迎新措施，認為可舒緩市民置業需求，並指此招效果相對溫和，而政府近期推出房策的方向以增加供應為主，料有助樓市穩定健康發展。

◀隨着「港人港地」政策出爐，標誌着梁振英進一步落實競選政綱
本報記者杜漢生攝

啓德兩地估值達42億

【本報訊】啓德發展區的兩幅住宅用地成為「港人港地」的「先鋒」，測量師對兩幅地皮的造價估計有明顯分歧。美聯測量師行預計，地皮樓面地價約每平方呎四千八百元，較原先預計沒有轉售限制的情況有兩成折讓；但另一間測量師行萊坊則認為，本港住宅仍然供不應求，預料折讓幅度少於一成。

美聯測量師行董事林子彬認為，兩幅「港人港地」選址適合，因地皮位置交通方便，可興建上車置業人士需要的中小型物業。不過他認為，項目有轉售限制，一方面要售予香港永久性居民，並在三十年間轉售亦只可售予永久性居民，同時亦不可用公司名義購買，令潛在客源受到影響，預期發展商在平衡風險後，入市態度會較為審慎。

林子彬預料，兩幅地皮的樓面呎價均為四千八百元，其中一號地盤估值二十億元，二號地盤估值二十二點二億元，兩地皮合共可為庫房帶來四十二點二億元收入。林子彬指出，原先估計地皮樓面地價約每方呎六千元，換言之加入「港人港地」限制之後，地皮地價將有大約兩成折讓。

不過，萊坊執行董事陳致聲認為，目前本港樓市供應短缺，但需求龐大，相信未來十二個月市況未必會有太大改變。因此他預期，將於下年度推出的啓德「港人港地」，發展商出價未必會有太大折讓，兩地皮的地價與沒有限制的地皮比較，差距估計少於一成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，三十年限售年期太長，相信發展商買地意慾會受影響，預計因此令地價較市價低三成，計及建築費高企因素，估計單位的樓價會略高於居屋。

資料顯示，啓德第一H區一號地盤，為住宅（乙類）用途，地皮面積約八萬三千六百五十八平方呎，可建樓面約四十一萬八千二百九十平方呎；至於另一幅二號地盤，同為住宅（乙類）用途，地皮面積較一號地盤略大，約九萬二千四百二十平方呎，可建樓面約四十六萬二千一百平方呎。



特稿

物業若變遺產 非港人可繼承否？

「港人港地」落成的單位規定三十年內只能售予香港永久性居民，有律師和學者質疑政策仍有漏洞，需要細化執行細節。律師梁永鏗質疑，「港人港地」的物業若作為遺產，能否由非香港永久性居民繼承？公屋聯會主席王坤則擔心，內地炒家仍可通過香港親友炒賣「港人港地」單位。

「港人港地」的業主死後，如果現世的親戚都不是香港永久性居民，究竟能否將業權轉交他們，律師梁永鏗表示，政府應該釐清這些法律疑問，「例如業主立遺囑，要將物業交予內地的親戚，制度上是否允許呢？」

公屋聯會主席王坤表示，政府推出「港人港地」，原意是為了幫助港人上樓，但為期三十年的限售措施過長，妨礙市場流通性似乎「矯枉過正」。他建議將限售期定為十年，並強化額外印花稅措施，壓抑樓價。王坤又擔心，內地炒家仍會不顧風險，以香港親友的名義把資金投入「港人港地」市場，然後炒賣。

房委會委員蔡涯棉表示，政府早前推出穩定樓市十招後，市場成交量減少，但樓價未跌，仍見到有外地人「掃貨」，現時將「港人港地」的限售期定為三十年，反映政府有決心穩定樓價，滿足本港居民置業需求。