

# 張炳良倡研「港人港地」

## 限「外人」買樓 不主張即時搞大動作



張炳良表示，港府應詳細研究限制境外買家購買本地物業的「港人港地」政策，相對設定限制。資料圖片



香港文匯報訊（記者 羅敬文）香港樓市屢創高峰，房屋政策將成為下屆政府的重點。盛傳出任下屆政府房屋規劃及地政局局長的房委會資助房屋小組主席張炳良表示，港府應詳細研究限制境外買家購買本地物業的「港人港地」政策，但承認對土地用途設限，將會影響賣地價格，有需要平衡各方需要，不主張即時有太大動作。

### 地產界憂慮影響樓價成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於房委會資助房屋小組主席張炳良提出，港府應詳細研究限制境外買家購買本地物業的「港人港地」政策，有地產界人士認為，此舉不利香港作為國際金融中心的地位，估計措施會令港樓成交至少下挫20%，樓價亦會跌20%至30%，擔心引起業主不滿；但贊成多建公屋及居屋予港人，或指定地皮作港人居住，日後轉售只可予香港人。

私，亦有違香港自由市場的原則，他是「絕對反對限制境外買家置業的規定，此舉反令境外人連來香港購物的意慾亦會減少，對香港經濟會造成崩潰，這反而是政府要思考的地方。」

陳指，以他的經驗，現時有不少持有加拿大、新加坡及巴西等國籍的華僑亦有來香港置業，這批歸僑看中香港是中國的地方，又享法治、教育及治安好的因素來買樓，若要作出限制，會令香港失去寶藏。不過，他支持「港人港地」的做法，即是多建只限港人居住的居屋，以協助基層人士上車。

#### 稱令投資信心即時下滑

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興亦認為，現時境外買家約佔香港住宅交投量20%，若限制境

外買家購買本地物業，會即時令投資信心下滑，樓市成交及樓價都會大挫，況且一旦作出限制，日後要找回此批境外買家便相當困難，亦有損香港作為國際金融中心的形象，尤其是此批買家不少於香港有生意經營，可以來香港做生意，但不可以買樓住，亦是相當荒謬的政策。

#### 籲從供應着手多建居屋

陳坤興指出，1998年至2003年樓價連挫70%至80%後，依然有人覺得樓價貴，因此，政府要作出平衡，應從供應着手，多建居屋協助低收入基層人士上車，甚至可以指定地皮作港人居住，日後轉售只可予香港人。然而，私人住宅市場不應有限制，因為私人住宅一向都是供有能力置業的人士選購。

#### 指違香港自由市場原則

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，限制境外買家購買本地物業，會對香港住宅樓市有嚴重打擊，亦不利於香港作為國際金融中心，如果香港人只肯接受境外人士來香港購物，但不許此批人來香港置業，似乎太自



內地客來港置業，間接造成香港樓價上升。新一屆政府研「港人港地」政策，境外人士來港買樓或受限。圖為內地組團來港買樓。資料圖片

### 律師：政策不抵觸基本法

香港文匯報訊（記者 羅敬文）候任行政長官梁振英在參選政綱中提出研究「港人港地」政策。有法律界人士相信，有關建議不會抵觸人權法和基本法，事實上不少國際城市也推出類似的措施，政府要保障當地居民住屋權利無可厚非，即使有人提出司法覆核，相信勝算也低。他又稱，若要落實建議，當局只需在舊地條款中加入相關規定即可，不涉及修例。

#### 旨在限境外購特定房屋

大律師陸偉雄表示，「港人港地」政策旨在限制境外人士購買特定種類的房屋，相信不會抵觸人權法和基本法，並能經得起司法覆核的挑戰。他稱，國際上不少地方有類似安排，保障當地居民的住屋權益，已成國際慣例，即使有人提出司法覆核，相信勝算機會甚微，因為政府有權在政策上優待當地居民。

#### 不抵觸法律無歧視之嫌

陸偉雄表示，以香港目前的房屋政策為例，公屋和居屋都有特定條款，限制特定收入人士租住或購買，是因應市民經濟條件而作出的安排，當中不會抵觸現有法律或有歧視之嫌，「又不是針對某個性別、某個年齡階層」。他又稱，要引入「港人港地」政策不涉及修例程序，相對上較省時，地政總署在賣地時加入條款，規定發展商售賣單位的對象即可，執行上的問題不大。

#### 港府多次「出招」遏止樓價升勢

但仍無阻樓市「炒風」。張炳良去年已提出考慮限制非本地居民購入特定種類的房屋。張炳良昨日出席公開場合後稱，去年提出這項建議時，是因應當時境外人士購買力高，對樓市變化有重要左右作用，當時認為政府應研究對境外買家採取限制措施。

#### 深入分析數據評估影響

張炳良表示，任何對土地設限，將會影響地價，限制愈多，地價愈低，港府有需要平衡各方需要，不主張即時有太大動作。他解釋，境外人士購買香港物業已漸成為一個相當重要因素，亦被市民認為減少港人置業機會，港府有需要就這些問題進一步深入分析具體數據，並考慮政策帶來的連鎖影響。

張炳良表示，港府要重新進行長遠房屋策略和土地規劃研究，興建公屋和居屋是解決房屋問題的重要途徑。他稱，現時公屋輪候大體上做到「3年上樓」承諾，但輪候人數突破17萬人，特別是愈來愈多年輕單身人士輪候公屋，房委會有需要檢討分制，包括考慮分隊上樓或建新型的公屋，回應市民訴求。

雖然新一屆政府班子名單尚未公布，但候任行政長官梁振英表示已與司局長人選討論不同政策議題，並於日前與港區人大代表會晤，就香港社會發展交流意見，並談及經濟發展、房屋、旅遊業發展、科技等議題。

#### 梁振英政綱提研新政策

梁振英在其房產範疇的政綱中，已提出要研究「港人港地」政策，如住宅市場過熱，便在合適的政府土地中加入條款，規定建成後的住宅單位只售予香港居民；政綱中亦提出加快完成現屆政府已公布未來5年興建的75,000個公屋單位，並計劃在後期落成的一半單位，約35,000個單位，提前一年落成。

### 傳天匯呎價65,104售 恒地否認成交



傳天匯訂戶以4億元售出，呎價達65,104元創新高。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價升不停，曾鬧出滿城風雨的西半山豪宅「天匯」，呎價再打破亞洲最貴分層豪宅紀錄。市場盛傳，曾由前唱片騎師秦善文持有但最終撻訂的68樓B複式戶，剛以4億元售出，呎價達65,104元，不但比去年4月售出的66樓A半複式戶呎價63,875元高出1.9%，亦比此單位撻訂時售價3.96億元略高1%。新買家身份未悉。不過，恒基地產營業部總經理林達民昨晚接受查詢時否認此單位已成交。

#### 呎價再創亞洲新高

剛售出的天匯68樓B複式戶，建築面積6,144方呎，實用面積4,659方呎，下層擁有3套房，上層有主人套房、1個睡房及1個家庭廳。

天匯樓高34層，提供66伙。該盤68樓A複式戶曾以呎價7,128萬元售創下全球最貴

豪宅紀錄，成為城中佳話。但2009年7月，其首批發售的24伙延遲交易單位中，最終只有4個完成交易，其他一律「撻訂」，包括以該伙呎價7,128萬元創下全球分層單位紀錄的68樓A複式戶。該批單位被指涉嫌虛假交易，警方一度介入調查。同時天匯從39樓跳層至60層亦一度引起爭議，令屋宇署修例，並促成政府進一步監管一手樓銷售。

#### 代理借勢重推15伙

近日趁新盤火熱，天匯借勢加代理佣金重推低層9樓至21樓A及B室共15伙，呎價維持2年前的訂價，即約2.4萬元至3.5萬元一呎，此批單位建築面積均為2,808方呎，售價由約6,739.2萬元至9,865.9萬元。買家可向發展商恒地爭取優惠，如釐印費(4.25%)、管理費、車位(每個車位約值250萬元至300萬元)或裝修等，相當於樓價約3%至4%。

### 夫居港未滿7年 內地妻允港分娩

香港文匯報訊（記者 文森）為進一步協助單非孕婦來港分娩，特區政府宣布即日起，容許持前往港澳通行證（俗稱「單程證」）來港定居的香港居民，為其內地配偶申請在香港私家醫院分娩，但申請人必須提供包括結婚證明書在內的4項文件。

#### 擴單非範圍 申請須持4證

港府4月公布特別安排協助丈夫為港人的內地孕婦到香港私家醫院分娩，當時只限丈夫為香港永久居民

的申請，但食物及衛生局昨日宣布擴大範圍，由即日起，丈夫持「單程證」、來港未滿7年，其內地配偶亦可透過該安排，於香港私家醫院分娩。

申請人必須向私家醫院提交香港結婚證明書，或經內地公證處公證的內地結婚證明書；港人丈夫的香港居民身份證正本；港人丈夫的前往港澳通行證正本；及港人丈夫就結婚證明書或兩人婚姻關係的宣誓書。夫婦二人亦須簽署同意書，授

權有關當局向香港及內地有關部門查核他們的內地結婚證明書、兩人身份證明等文件。

#### 私院因應情況 簽預約確認

按照有關安排，私家醫院會根據夫婦提交的文件及醫院床位等情況，簽發「預約分娩服務確認書」。衛生署會密切監察及進行抽查，並會將有懷疑的個案轉介執法機關跟進。至於目前身在香港、快將臨盆而可能未必能夠及時向私家醫院提供內地公證結婚

證明書的夫婦，政府會酌情容許預產期在下月15日前的「單非」孕婦，先進行宣誓及提交身份證明及單程證，簽署同意書，取得「預約分娩服務確認書」，然後盡快補交經公證處公證的內地結婚文件。

發言人表示，有關安排並不影響現行對非本地孕婦的入境管制。為保障孕婦及胎兒的安全，當局並不鼓勵及容許懷孕後期，但未有預約產科服務及未有進行足夠產前檢查的非本地孕婦來港分娩。



單非孕婦在港分娩的申請條件放寬，申請者須備齊4證，到私家醫院預約確認。資料圖片