

兩啟德靚地 建屋限售港人

「港人港地」政策要點

- ◆在賣地條款中加入，發展商售樓時只限售予香港永久居民
- ◆單位30年內轉讓只限售予香港永久居民
- ◆不接受公司名義認購申請
- ◆不作首次置業限制
- ◆出租對象不限
- ◆地皮以招標形式出售，價高者得
- ◆地塊在每季賣地計劃中公布
- ◆政策日後覆蓋房委會、房協及市建局等公共機構出售房屋項目

製表：記者 梁悅琴

「港人港地」落實明春招標 提供1100伙 設30年轉讓限制



■梁振英昨日表示，啟德兩幅土地將試行「港人港地」政策。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊（記者 聶曉輝、梁悅琴）針對住宅供不應求，港人難以置業的問題，特首梁振英昨日宣布「港人港地」政策正式出爐。明年首季將以招標方式推出首兩幅位於啟德發展區的土地，在賣地條款中規定投得地皮的發展商只可將落成的單位，賣給香港永久居民，在二手市場30年內亦只可售予香港永久居民，共提供約1,100伙。不過，由於地皮不限價又不限呎，單是發展成本已達8,000元一呎，有測量師估計，每伙售價料達800萬元，將變成「有錢佬居屋」。

市場原先預計「港人港地」政策會是調控樓市的「殺手鐮」，將會協助中低收入港人置業，同時最快也會在明年年初才推出。然而，觀乎昨日公布的政策內容及市場人士反應，大部分市場人士均認為，有關政策對樓市降溫及上車置業需求的作用成疑，因項目不作首次置業限制，又可以出租予內地客，令投資者有機可乘；以招標形式出售的地皮，因可享郵輪碼頭無敵觀海景，在價高者得原則下，樓價易受地價拉升。

不可用公司名義購買

再者，即使加入了「港人港地」限制條款作估值，樓面地價仍達5,000元一呎，連建築費保守估計每呎成本達8,000元，以兩地共87萬呎可建樓面、1,100伙計算，每伙平均面積達790呎，日後每伙售價將達800萬元，並非一般家庭可以負擔。（詳見另稿）

梁振英昨日指出，首兩幅地皮會以「先導計劃」形式推出，物業落成後只可賣給香港永久居民，在二手市場30年內亦只可售予香港永久居民，亦不可以公司名義來購買。他稱，由於不希望引入太多不必要的限制，故並無對買家的資格或條件設其他限制，例如其經濟狀況、是否首次置業或自住條件等。

不一刀切禁止非港人置業

該兩幅地皮位於現時啟德發展區第1H區的1號及2號地盤，面積合共約1.6公頃，均列於勾地表上。發

展局局長陳茂波指出，可以太古城或海怡半島單位的大小組合來推算，該兩幅地合共可建逾1,100個住宅單位。他指出，啟德發展區配套十分完善，將來環境亦很舒適，以該兩幅地來先行先試「港人港地」的先導計劃是十分合適，亦很切合港人需要。

運輸及房屋局局長張炳良指出，「港人港地」政策的落實，不是一刀切完全禁止非香港居民在香港置業。他說，目前的物業市場，亦有不少房屋供應是不受「港人港地」限制所約束，有關政策平衡了香港作為自由市場的地位，亦可優先照顧香港本地的永久居民、以香港為家的居民，置業安居的需要。

日後考慮提供更多「港人港地」房屋

他又指出，香港在美國傳統基金會自由經濟體系的排名居首，其次是新加坡及澳洲，而後兩者俱有對外國人置業的限制措施，相信「港人港地」不會影響香港在國際上自由經濟的地位。他同時希望，市建局及房協亦考慮推行「港人港地」政策。

梁振英強調，房屋問題是香港市民一直關心的議題，惟香港的住屋用地卻出現供不應求的情況。他指出，「港人港地」政策是他在競選政綱上提出，社會反應亦很正面，特區政府是本著「實事求是」的理念來推行，以優先滿足「家在香港」的香港永久居民的住屋需要。

他並指出，日後會視乎情況，考慮推出更多「港人港地」房屋。

兩幅加入「港人港地」條款地皮

地盤位置	地盤面積	可建樓面	估值	樓面地價	預計推出時間
啟德第1H區1號地盤	83,658呎	418,290呎	20-20.9億	4,800-5,000元	2013年1-3月
啟德第1H區2號地盤	92,420呎	462,100呎	22.2-23.1億	4,800-5,000元	2013年1-3月

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■兩幅啟德住宅地（前面位置）將在明年首季賣地。香港文匯報記者彭子文攝

八百萬一伙 最啱中產族

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）每呎7,000元降至5,000元，減幅七百萬港人翹首以待的「港人港地」政策昨日終於出爐，不過，業界對措施調控樓市的作用卻有保留。資深測量師陳東岳指出，以兩地皮共87萬呎可建樓面、發展1,100伙計，平均單位面積約800呎，日後售價格動輒高達800萬元，買家只會是屬於中產收入的一群，無助上車置業需求。他坦言，港府公布措施時間有點倉促，並未公布長遠的「港人港地」供應方向，例如每年供應多少相關土地等，無助打壓熾熱樓市。

倉促公布欠長遠規劃

陳東岳形容措施「溫和」，並認為相關措施的公布象徵意義性質多於實際作用，主要是梁兌現之前的選舉承諾，但對現時熾熱的樓市毫無幫助，因為政府未公布日後每年持續性推出措施的整體計劃，市場無法預期之後政策的延續性。至於30年禁售予非本港居民的限制，他覺得適中，這樣才能凸顯保護港人的置業需求的目的。

建議加入限呎條款

今次單位供應約1,100伙，佔每年供應目標2萬伙約5%；以每層6伙計，只相當於4至5幢樓高40層的大廈，陳東岳覺得這樣的數量不算多，相信政府是「投鼠忌器」，擔心一旦推出太多會對市場帶來衝擊，只是想向市場「派定心丸」，展示政府落實措施的決心。他相信，由於地皮的目標買家客群收窄，賣地價也會相對減低，因此樓面地價的估值亦由原來

每呎7,000元降至5,000元，減幅28.5%。

值得一提的是，措施原意是協助中低收入港人置業，但陳東岳分析，兩幅地皮可建樓面合共約87萬方呎，按1,100伙計算，平均單位面積近800方呎，預計日後連建築及利潤，出售呎價約8,000至1萬元，每個單位平均售價高達800萬元，並非一般上車客所能負擔。他建議政府在賣地條款內加入限呎因素，提供約一半面積500方呎左右的中小型單位，令不同階層人士可以受惠。

或成另類炒樓目標

中大全球經濟及金融研究所常務所長莊大量表示，港府必須細說如何界定日後二手轉賣時的細節，因涉及身份的區分，對業主來說相對麻煩，政府必須提出措施或方法協助。他續說，若以過往每個樓盤約兩成屬外地人士購買的比例代入今次措施，即只會令1,100伙中約220個單位限售予港人，數量極少。另外，雖然措施將非港人排除在外，但港人亦一向精於炒地，地皮估計日後會以較低售價發售，難保不會成為港人的另類炒樓目標，政府亦需留意。

萊坊執行董事兼估價及地產拓展顧問部主管陳致聲指，現時樓市「供不應求」，即使內地人士不可以購買此類物業，相信對發展商投地意欲及成交價也不會造成影響，但由於單位設有轉售條件，項目落成後呎價將與周邊物業有5%折讓，若日後市況逆轉的話，此類單位的樓價跌幅將會更大。

發展商：無礙投地意欲

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）就港府宣布推出的「港人港地」政策，地產界認為，新政策不會影響投地意欲，並相信有關限制會在投地價中反映，但基於地皮不限呎不限價，且於2至3年後才推售，料也無法平抑短期樓價升勢。

新供應滯後 短期升勢難平抑

長實執行董事趙國雄表示，落實政策令市場知道未來未有多一點港人港地供應，令市民不再心急入市，但新供應於2至3年後才推出，短期樓價升勢難以平抑，不過，政府有此方向始終可令市場「定一定」。他認為，兩幅地均在市區，長實有興趣競投，但要再仔細看其賣地條款，長實一向賣樓的買家中，90%為香港人，因此新政策不會影響長實的賣樓策略及銷情。

南豐發展董事總經理蔡宏興指出，新政策不會影響投地意欲，但港人港地條款帶來的限制，包括30年的轉售期將會在投地價中反映。他又關注未來有幾多土地會加入港人港地條款，他期望政府日後公布土地限制時，要有足夠透明度讓發展商作出部署。

二手供應多 外來炒家貨源足

住宅資深投資者陳清白認為，有關政策想壓抑樓價短期內起的作用不大，因為市場資金無出路，現階段買樓仍是最好的投資。不過他個人而言，對投資這類樓盤的興趣不大，因一旦樓市逆轉，始終物業出售有限制，吸引力不大。

另一資深投資者科達集團主席湯君明指，措施對外來投資者而言可謂全無影響，因市場目前有大量二手物業供應。他反而建議政府提早考慮，未來樓市逆轉要如何救市，因樓市周期可以好快，以2009年樓市為例，當時市場水盡鴨飛，無人估到今日樓市的癡狂市況。

帶旺同區 二手樓叫價企硬

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）「港人港地」政策昨公布，啟德發展區周邊的二手樓業主叫價不但未受影響，反而更為硬淨，認為新地皮可帶旺區內二手市場，表明零讓價，對後市的信心比之前更為強勁。

主政啟德發展區周邊物業的代理普遍認為，兩幅位於啟德發展區的「港人港地」不會對區內二手市況有負面影響。世紀21聯席董事劉情形表示，消息出後，新蒲崗、灣仔業主叫價持續企硬，對後市信心仍然維持強勁，加上同區新物業選擇不多，故未有明顯因為啟德兩幅「港人港地」而有改變心態，更有準買家出手到價時，業主突然封盤不賣的情況，但比例不算太多。現時，灣、港灣平均每方呎叫價由9,000至12,500元不等，盤源約110個，市況大致平穩向上。

盤源不多 業主零讓價

卓天置業營業董事楊伯強表示，土瓜灣兩大指標物業傲雲峰及翔龍灣，屋苑的業主一直維持接近零讓價的狀況，現時區內較新型的屋苑盤源流通量不多，業主及買家對整個啟德發展區感覺樂觀，不認為會被其拖累區內二手樓價，故兩屋苑的叫價持續被推高。

金匯地產分行經理馬時宏表示，新蒲崗居屋采頤花園盤源近期一直在單位數徘徊，匙盤更寥寥無幾。他指，業主大多為自住用家，惜貨心態強烈，普遍擔心賣出手的居屋單位後無法有足夠資金投入私樓市場。他預期，兩幅「港人港地」令業主對後市信心更為樂觀，同區私樓價位若進一步被搶高，會令他們更難換樓，盤源有可能進一步收窄。

同區二手市場反應

屋苑	放盤量(變幅)	叫價(變幅)
譽·港灣	約110個(平穩)	9000至12500元(平穩)
采頤花園	約8個(-20%)	4500元(平穩)
傲雲峰	約150個(平穩)	8800元(+3%)
翔龍灣	約180個(平穩)	9000元(+3%)

資料提供：世紀21富山、金匯地產、卓天置業 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘