

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Dao Daily
Date : 07 October 2016 (Friday)
Page : A07

大量違規地段 恐不能續契

測量師學會倡早十年 處理2047「地契危機」

記者：曾偉龍

二〇四七年「地契危機」成為近期社會談論焦點，政府多次澄清亦未釋公眾疑慮。測量師學會會長劉振江（見圖）相信，二〇四七年並非續契「大限」，但他關注續約時地段用途不可違反地契，屆時或出現大量涉僭建和寮屋等違規用途的地段不能續契；由於估計四七年到期的地契涉及數十萬計業主，處理需時，擔心政府太遲續契會造成「真空期」，建議提早在二〇三七年開始處理約契申請。

本土思潮崛起，二〇四七年後的地契約續期問題亦成為公眾關注議題。測量師學會會長劉振江受訪時稱，地契續約權在香港政府手中，相信政府為確保香港發展，亦沒有理由不為有關地契續約，市場對可以續約亦有預期，而銀行現時仍會向物業批出按揭，暫未見地契問題影響到銀行的信心。

不過，劉振江指出，政府考慮二〇四七年續契有兩種方法，其一是參考九七年回歸時做法，通過法例第一百五十五章《新界土地契約（續期）條例》，為所有到期的地契續約，第二種方法就是透過現時機制，與個別業主逐一續約。

可參考回歸時做法

劉振江表示，現時界限街以北，於九七年續契至二〇四七年六月三十日的契約，多達三萬份，估計涉及數十萬計的業主，利用法例續契可以一併處理問題，但未必能透過續約之機，加入例如規範維修、保養、無障礙設施等現代化條款，或者修改工業用途定義，放寬創意工業使用工廈的規定，政府應盡早研究續契的「聰明方法」。

按現行機制，地段內的作業必須符合地契規定，才可能獲批續約，但丁屋僭建和農地寮屋等均不符合地契條款，劉振江指出，現時政府容忍的作業，屆時續約時將成為大問題，雖可能給予政府一個解決問題的契機，同時也有機會引來大反彈，「政府需要很小心處理，如果全部趕走現有用途，可能衍生另一個大問題。」

劉振江又指，現時在契滿兩年前才開始處理申請，由於涉及大量人力物力，政府不可能在短段內處理龐大的續約申請，屆時肯定會出現「真空期」，建議政府提早例如約滿前十年開始接受續契申請，或者按項目規模分期續約。他又指，續契方法亦不清晰，例如政府會否派員巡視項目用途，續契考慮甚麼條件，續契時間表均未有交代，建議政府加強宣傳，增加透明度，可減輕公眾和市場持份者的憂慮。



■二〇四七年到期的地契，涉及數十萬計業主。

