

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Pao
Date : 08 October 2016 (Saturday)
Page : B13

測量師學會 倡優化地契續約

■本港土地契約2047年後續期問題受到廣泛的關注。

本港土地契約2047年後續期問題，最近受到社會各界廣泛的關注。香港測量師學會認為物業市場的暢順運作，與政府所公布的土地續期政策息息相關，亦有賴市場參與者對政策的信心。自1997年回歸以後，一般新批政府土地契約為期50年，租期早已超過2047年；以本年內新批土地為例，到期年份為2066年。以現時市場買賣價格作分析，買賣雙方基本預期政府會為一般土地契約到期續期50年，而不用補地價，只交地租，有關的土地租用權益幾近永久業權，這亦解釋為何物業需求持續穩定。



■黃竹坑地皮面積約1.9萬平方呎，估計可建樓面面積約為28.5萬平方呎。

特区政府於上月13日曾發表的新聞公報，內容指根據香港特別行政區政府於1997年7月公布的政策聲明，沒有續期權利的契約（不包括特殊用途契約），在期滿時可由政府全權酌情決定續期50年而毋須補繳地價，只須每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉的百分之三；租金其後亦會隨應課差餉的改變而調整。在土地契約續期的政策上，2047年並不是一個期限。

香港測量師學會對政府發表新聞公報以闡述有關政策表示支持，認為政府的土地契約續期政策明確。而土地契約續期處理程序和時間等行政手續問題值得關注和討論，該會就此提出優化建議：政府應該就土地契約續期安排及早發出指引，清楚闡釋續期申請

的程序和時間表等行政手續；把一般土地契約續約展開申請的時間，由原來到期前兩年適當地加以延長，增加處理時間上的彈性；由於未來涉及大量土地契約工作，政府應考慮審視地政總署相關專業職系的支援人手和其他資源問題，以應付預期的工作負荷。

24財團入標超預期

另外，商廈市況熾熱，政府近年積極推出多幅商業地皮。具鐵路效應的黃竹坑商貿地於昨日截標，市場反應熱烈，地政總署共收到24份標書，超出市場預期，其中近年積極投資工商舖物業的資深投資者林子峰合組財團首度參與。

據悉，獨資入標的財團包括新世界(0017)、新地(0016)、宏安地產(1243)、嘉華國際(0173)、英皇國際(0163)、南豐發展、宏基資本(2288)、信置(0083)、富豪(0078)、會德豐地產、華人置業(0127)及華懋集團等。此外，有多個發展商組財團參與競投，包括香港興業(0480)和中信股份(0267)旗下中信泰富地產合作：泛海國際(0129)、中渝置地

(1224)及資本策略(0497)合組財團、建源地產及豐泰地產合組財團、以及林子峰持有的高士威(亞洲)亦以合資形式入標。英皇國際高級物業主任劉超群表示，莫勒街地皮位置極佳，鄰近南港島線黃竹坑站，未來加上該區將有商貿和酒店項目落成，料市場對該區的需求將上升。她表示，出價已考慮同區物業、毗鄰斜坡維修因素、興建藝術相關樓面和經濟等因素。

黃竹坑商地估值逾20億

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，港島區商用地皮供應較少，而項目在南港島線通車後，到金鐘僅花數分鐘時間，她更十分看好該區發展前景，而項目須負責興建藝術相關樓面，更屬正面因素。

中原(工商舖)工商部高級區域營業董事盧偉德表示，預料黃竹坑商貿地皮樓面地價可達7,500元以上，項目估值逾21.3億元，估計該項目落成後呎價可達1.7萬元。至於美聯測量師行董事林子彬表示，若以每呎樓面地價約7,000元計算，項目估值約20億元。