

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Ming Pao
Date : 15 October 2016 (Saturday)
Page : B01

主編
推介

銀行促港府釐清 2047 地契問題

明年按揭將觸及限期 發展局：考慮制定參考資料

立法會議員姚松炎上月提到，2047年將有大量地契到期，或會影響本港物業市場。銀行界近日亦關注此問題，認為政府沒有清晰的指引，銀行難以釐定日後的按揭業務政策。發展局昨晚回覆稱，理解業界及程序，考慮制定具體參考資料。 明報記者 廖毅然、林尚民

由於按揭還款期上限為30年，因此明年新做的按揭，有可能觸及2047年的限期。近日便有銀行界人士關注，若2047年後地契到期後的處理方式不清楚，或會影響銀行對這類按揭的審批。銀行公會管理主席譚何錦文昨日表示，公會注意到有關問題，因此已經向金管局表達意見，希望政府盡快釐清相關問題。

銀行：或影響相關按揭審批

金管局發言人承認，近日收到業界的關注，正與有關政府部門溝通。不過強調政府已公開表明有權批出年期跨越2047年的土地契約，事實上許多新批或續期的土地契約，年期均跨越2047年。

永隆銀行零售銀行部主管羅少權表示，之前已有不少屋苑在地契到期後，再獲續期至2047年後，例如薄扶林花園（見另稿），但每次都是地契到期時，才由當局決定如何處理。他強調，業界雖有處理相關問題的經驗，但由於2047年有大量土地到期，受影響人士眾多，因此業界希望當局提早發出清晰的指引，列明遇到此問題時會如何安排。

永隆：影響者眾 政府應提早發指引

2047年地契到期的問題最早由姚松炎於上月提出，他當時表示，2047年香港有一半的地契到期，質疑到時不一定會自動續租，估計政府的取態視乎當時庫房的財政狀況，他認為政府應盡早討論地契到期事宜，「否則半個香港的物業市場或會停頓」。發展局長陳茂波其後撰寫文章，批評有一些論者「危言聳聽」，強調現時為所有2047年到期的地契續期，是不切實際。

金管局：政府有權批跨 2047 年地契

不過，發展局昨晚回覆本報查詢時表示，透過金管局得悉銀行界關注2047年或之後屆滿地契的續期安排，強調理解業界對於續期的具體執行存有疑問。為釋除疑慮，地政總署將會參考過去處理土地契約續期的經驗，就地契續期的程序，考慮制定具體參考資料。發展局亦會繼續透過金管局，積極跟進銀行公會的關注，並與業界保持適當溝通。

當局重申，現時一般續期或新批出的50年土地契約，年期均超越2047年。而是否續期會考慮多項因素，包括原有契約是否出現嚴重違反地契的情況、地段是否需作特定政策或公共用途的個案等。



由於按揭還款期上限為30年，因此明年新做的按揭有可能觸及2047年的限期。銀行公會管理主席譚何錦文（圖）承認，業界關注2047年大量地契到期的情況，希望政府盡快釐清相關問題。（資料圖片）

各界就地契問題說法

<p>銀行公會</p> <p>業界擔心影響按揭業務，希望政府盡快釐清</p>	<p>金管局</p> <p>正與政府部門溝通，但留意到許多新批或續期的土地契約年期均跨越2047年</p>	<p>發展局</p> <p>將參考過去經驗及程序，考慮制定具體參考資料</p>
---	--	--

近年部分地契到期屋苑解決方法

薄扶林花園	物業	寶翠園
2006年	地契到期年份	2030年
地政總署為業主辦理延長租期50年，差估署會按《地租（評估及徵收）條例》向業主徵收當時重估地租的3%作地租，且會隨每年重估而有改變	地契或按揭處理方法	銀行仍批出長達30年期的按揭貸款，但部分銀行會加入保險條款，列明銀行將會在地契到期前3個月審視有關問題

**話你知
太古城地契長達 999 年**

地契問題引起市場關注，令地契期限最長 999 年期屋苑成搶手貨，但實際上擁有 999 年期地契的物業，大都集中於中區、鰂魚涌一帶，以傳統十大屋苑為例，更只有太古城是擁有 999 年地契。

測量師學會劉振江表示，政府批出地契年期會因應批出時間等而有所不同；年期長達 999 年的地契，多是在香港開埠初期批出，故大多位於港島區，集中在中區、鰂魚涌及赤柱一帶；提供逾萬計單位的大型屋苑中，太古城是唯一擁有 999 年期地契。

測量師蘇振顯稱，由於當年香港及九龍半島是割讓給英國，就以永久管理為土地行政的大原則，地契條款當時非常寬鬆，一般在用途、上蓋面積及樓宇高度等都沒有嚴謹限制，故出現 999 年期的地契。前身是太古船塢的太古城，地契就是於 1900 年批出，換言之該地契尚有 883 年。