

四叔擬捐石硤尾地建居屋

可建4000單位 另捐元朗地建千單位

恒地(00012)主席李兆基過往捐地以新界農地為主，昨於股東會後宣布，計劃捐出一幅位於市區的石硤尾土地，供政府興建居屋之用，估計可興建四千至五千伙單位。連同另一幅計劃捐出的元朗馬田壘十八鄉路1000伙「青年宿舍」項目，將為市場提供近6000伙單位。而李兆基早前表示捐出的屯門藍地護老院地皮，則料3年後可以順利落成入伙。

大公報記者 趙建強

「四叔」李兆基昨公布將捐出的石硤尾地皮，並非恒地持有，亦非其個人擁有，而是「圍內」的地皮。他表示，該地皮由私人公司持有，並作為非牟利用途數十年，但他拒絕回應是否由「香港平民屋宇有限公司」持有的「大坑西邨」，僅稱適當時候會公布。目前大坑西邨共建有8幢大樓，共涉及約1600個單位，若重建後可提供逾4000伙單位，幾乎等於目前大埔中心的單位總數(約4000伙)。

合共擬捐七幅土地

對於決定捐出該幅地皮，李兆基稱是因政府經常尋找合適興建住宅的土地，因此「圍內想捨幅地出嚟」，希望令香港多些土地供應，可「對香港有幫助」。但他亦強調，如何捐出土地，仍要進行很多商討，現在仍處於初步階段，並未有共識，亦未有實質辦法，只是「盡力睇下搞唔搞到」。

除該地皮外，李兆基計劃捐出的私人地皮共計7幅，當中最「近磅」的共兩幅，包括屯門藍地項目，及元朗馬田壘，分別為老人及青年提供服務，使「老、幼都受照顧」。其中屯門藍地福亨村路項目，已進入最後直路階段。該地皮佔地10.7萬方呎，以3.5倍地積比計算，總可建樓面約37萬方呎。

藍地建護老院1500床位

藍地項目將與博愛醫院合作管理，作老人護養院之用，預計提供約1500個床位。李兆基稱，項目現時進展順利，政府各部門，及城規等都提供配合，預計最快可於3年後順利建成啓用入伙，並成為未來香港最大的護老院。他又笑稱香港現時起樓，手續繁多，3年時間已經「快到無得再快」。

李兆基解釋，興建該項目，是因為香港人口逐漸老化，老人家缺乏歸宿，市場對護老院的需要龐大，項目將以服務老人為主，除駐有醫生、護士，為住客提供醫療服務外，護老院內會有一些娛樂性質的設施，如私人住宅的會所般，為老人家提供悠閒生活。

至於另一幅元朗馬田壘項目十八鄉路項目，佔地約6.3萬方呎，若以5倍地積比計算，估計可建樓面約31.7萬方呎。李兆基稱，目前正與非牟利機構商討，希望該幅土地可興建1000伙青年宿舍。對於何時能夠成事，他則表示，目前項目仍處於商討階段，並未有實質規劃，但相信最終落實的難度不大。



▲本港建築費較鄰近地區高得多

港建築費高廣州十倍

恒地主席李兆基昨批評，港府任由建築費上漲而不作處理，使本港建築費較鄰近的廣州高近10倍，根本「毫無理由」。他更表示，香港必須壓低建築費，樓價才能下跌，港人才有機會「買樓」。至於如何減低建築費，李兆基直言，「要起革命，建築革命才搞得掂」。

在港府對樓市連番出招，並積極壓抑樓價下，近期本港地皮拍賣成交連錄新低，李兆基稱，本港地價近期已下跌逾30%，其中一些新界地，每方呎樓面成本由之前的7000元，跌至近期的約4000餘元，但本港建築成本，卻較「兩三個鐘車程」外的廣州，貴近10倍，在廣州的建築成本只需每方呎300至400元，香港則要3000至4000元，使本港樓價沒有跟隨地價下跌30%。

建議重新規劃所有程序

對於香港的建築成本偏高，李兆基認為「是歷史性形成」的，他舉例，香港的建築條例要求，耽誤太多時間，如舊樓拆樓，從頭到尾要等政府批准，需要經過幾十個關卡，各種手續、程序，通過諸多部門，在金錢、時間上損失很多，使「道道都卡住」。他認為，政府應該將所有程序重新規劃一次，以理順整個流程。

至於實際可以如何處理，李兆基笑說「無得搞」，又稱實在太麻煩，使他「頭痛到不得了」，可能「要起革命」，甚至進行一次「建築革命」才搞得掂。他表示，目前集團只能在購買材料上盡量集中購買，以節省成本。而其子、即恒地副主席李家誠更表示，香港應該輸入外勞解決問題。

雖然樓價難跌，但李兆基亦指出，近年本港樓市供應甚多，加上政府出招，相信樓價未來兩年內都沒有起色，甚至輕微下滑。



▼李兆基(中)有意捐出市區土地供政府興建居屋
大公報記者何嘉駿攝

李兆基擬捐土地詳情

地皮位置	興建計劃	目前進展
石硤尾	4000-5000間居屋	初步計劃，未有共識，仍需商討
屯門藍地福亨村路	與博愛醫院合作，作老人護養院，共有1500個床位，佔地10.7萬呎，以3.5倍地積比計，可建樓面37萬呎	進展順利，料3年後落成啓用
馬田壘十八鄉路	1000個青年宿舍，佔地6.3萬呎，以5倍地積比計，可建樓面31.7萬呎	未有實質規劃，與非牟利機構合作商討中

大坑西邨位置示意圖



▲業界料四叔擬捐的土地位於石硤尾大坑西邨

股價折讓大 續增持恒地

講投資策略，李兆基建議繼續買地產股，其中自己公司恒地(00012)股價折讓至少一半，相信未來股價一定有得升，強調自己未來會繼續增持公司股份，更對在場記者說，「你地跟唔跟，你地自己諗」。

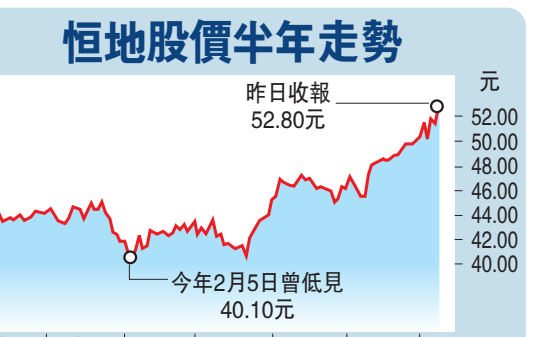
恒地有乜好？李兆基舉出三大支柱，分別是收租、煤氣(00003)與地產，收租物業每年收入超過50億元，隨着租金增長，相信未來有加無減。而恒地持有逾40%股權的煤氣，目前中港兩地

總共服務超過2000萬戶，他笑說每日每戶賺1元，每年已可以賺73億元。至於最後的地產業務，公司目前各類地皮包括舊樓、新界北土地等，總可建樓面超過1500萬方呎，未來發展均可看好。

昨日恒地收市價每股52.8元，李兆基笑說，由於很多產業沒有將估值計算進資產內，所以若將公司拆骨，逐件計算，每股資產淨值至少高過現在股價一倍，相信買地產股，兩三年後可賺多一倍，好過買樓。



▲煤氣是恒地三大盈利來源之一



大坑西邨四年前重建失敗

「四叔」李兆基此次公布將捐出作興建居屋的石硤尾土地，根據其介紹，項目並非自己的土地，亦非恒地所有，而是由「圍內」的私人公司持有，並已作「非牟利用途數十年」，且可興建4000至5000個單位，種種條件顯示，唯有大坑西邨地皮符合有關條件。而該地皮由於重建價值有限，及安置居民困難等因素，捐出予政府興建資助房屋亦可謂順理成章。

大坑西邨位於石硤尾邨與大坑東邨之間，由「香港平民屋宇有限公司」持有，為目前香港唯一為低收入家庭提供低於市價租金的私營出租屋邨。項目是為安置受當年大坑西徙置區清拆計劃影響的人士，於1961年由政府以特惠地價，批予香港平民屋宇興建該項目。而香港平民屋宇的董事，據悉除恒地主席李兆基外，亦包括東亞銀行主席李國寶及前教育統籌局局長李國章等。

根據港府當年的地契要求，該公司須在大坑西邨現址的土地，提供最少1,600個單位出租予低收入人士居住。當年港府亦向該公司以年息五厘，提供一筆共一千萬元的貸款，以供該公司興建單位之用。香港平民屋宇公司其後已向當局償還所有貸款。

由於大坑西邨沒有電梯，加上物業逾50年樓齡，已非常殘舊及老化，該邨居民曾多次要求重建和安置。但根據現行政策，任何公屋住戶，當遷出房委會公屋單位後，便不再擁有公屋居民身份，而他們如有需要重新遷回房委會的公屋單位，亦需重新透過公屋輪候冊申請，加上地皮是政府當年以特惠地價批出，而地契亦有特別要求，因此，大坑西邨清拆重建，及如何安置該批住戶均有相當大的難度。

事實上，香港平民屋宇亦曾計劃重建該項目作私人住宅之用，但根據城規會2010年4月修訂的石硤尾大綱草圖，包括大坑西邨在內的一帶，被列入作綜合發展區，可建地積比率由一般住宅的9倍，大幅減至約5.5倍，修訂使大坑西邨重建價值大幅減低，且港府於2010年明確表示反對該地皮興建私樓，使重建計劃以失敗告終。

大坑西邨部分住戶原本居於房委會的公屋單位，但後來獲安排入住該邨，而在1980年，香港平民屋宇的董事局向房委會提出，要求房委會協助該公司為大坑西邨當時新落成的民泰樓提供租戶。當時房委會在九龍某些第一型和第二型的舊式公屋，邀請公屋住戶自願遷往該邨，以改善居住環境。根據房屋署資料，在1981年間，共有181個原本居住於房委會旗下公屋的住戶透過上述途徑自願入住大坑西邨。

資料



▲李兆基稱削減自由行人數對經濟影響微

削自由行人數影響短暫

今年內地自由行人數數目有減少跡象，不少行業叫苦連天，認為零售業將進入寒冬，更會對香港經濟造成打擊，李兆基昨力排眾議，認為自由行人數減少數目有限，而且相信只是暫時性，對經濟實際影響有限。

他又指，以前商場租金每年均按雙位數字大幅增長，今年自由行增長放緩，亦不會少過以前，而且「呢行唔好，第二行會好」，整體會平衡發展，相信商場租金今年會保持平穩，最多也只是微跌。

九倉料內地物業銷售達標

【大公報實習記者黃希爾報道】近期內地多個城市新盤相繼減價，令人對內地樓市前景存疑。九龍倉(00004)主席吳光正表示，早年投資內地樓市時，已預料內地樓市屬「政策市」，但坦言未來投資態度會趨向保守，又料內地樓市需要兩至三年才明朗化。然而，公司副主席兼常務董事吳天海則強調，有信心完成今年內地物業銷售230億元(人民幣，下同)之目標。

吳光正昨出席股東大會後表示，中國內地、香港與新加坡政府都出「辣招」穩定樓市，但集團恰好在這三個地區均有投資，因而在投資項目時會更具選擇性。「想想資金用在其他用途是否會更好」。他補充，九倉投資內地之前，早已明白內地樓市屬「政策市」，因此早已就調控政策有所準備，只是內地「辣招」有時動過香港，故未來集團在內地樓市的投資態度會偏向保守。

對於有消息稱內地二、三線城市將「鬆綁」樓市限制購令，他認為，這只是傳聞，並未看到實質性政策。談及今年內地物業銷售表現，吳天海表示，今年集團內地

物業銷售目標為230億元，今年首5個月銷售額已達約70至80億元，同比有一定增長，符合集團的預期，但為了達到全年銷售目標，下半年需加快銷售速度。吳光正補充，旗下樓盤不會全線減價促銷，只會根據所在地區與市場情況進行選擇性減價，只是他未透露具體城市與調整幅度。

有意競投中間道地皮

至於早前融創(01918)收購綠城24.3%股權，與九龍倉並列成為綠城第一大股東。吳光正表示，自己支持綠城的做法，稱這一舉動對綠城有正面影響。他亦稱讚即將成為綠城新主席的現任融創主席孫宏斌有才能，集團要向融創學習其長處。

談及外界擔憂美國退市會拖累香港樓市表現，吳光正表示，集團有能力應付外部環境變化。他預期，美國量化寬鬆政策短期內不會結束，而集團亦會在財務方面採取一些應對措施，比如將負債率降至20%左右。同時



▲九倉稱今年內地銷售可達標。中為吳光正

身兼會德豐(00020)副主席的吳天海表示，未來會德豐於本港投地取態屬選擇性，並對即將招標的中間道地皮感興趣，之後將會參與投標。