



■新界東北區有不少農地尚未開發。

獻良策解決土地不足

四叔：農地起樓 百萬售港人

■李兆基建議，港府可以考慮免補地價，將一些荒廢的農地起樓。
香港文匯報記者 彭子文 攝

三大發展商農地儲備

恒基兆業

持農地總面積：4,240萬方呎

主要包括：

烏鴉落陽：	270萬方呎*
坪嶺：	200萬方呎*
古洞北：	40萬方呎*
洪水橋未來將發展的新市鎮：	400萬方呎

新鴻基地產

持農地總面積：逾2,600萬方呎

大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線

新世界發展

持農地總面積：1868.15萬方呎**

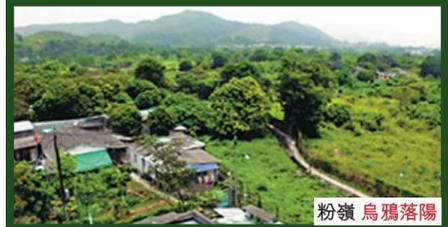
包括：

元朗：	1291.35萬方呎
粉嶺：	238.6萬方呎
沙田/大埔：	216.2萬方呎
西貢：	110萬方呎
屯門：	12萬方呎

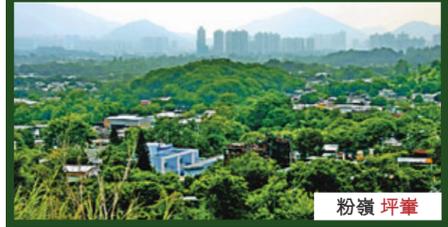
*新界東北未來將發展的新市鎮

**應佔土地面積

資料來源：2012年中期業績報告
製表：記者 顏倫樂



粉嶺 烏鴉落陽



粉嶺 坪嶺



上水 古洞北

香港文匯報訊（記者 黃詩韻、顏倫樂、黃子慢）目前樓價高企，打工仔收入難追樓價，買樓越來越難，解決居住問題成為目前政府需迫切解決的一大議題。恒基地產(0012)主席李兆基昨日提議，政府可以拿出廢棄耕地，免補地價，讓發展商興建一些面積約300呎、售價一百萬元左右的住宅，給市民購買，以助有「上車」訴求者圓置業夢。有政府房策智囊及學者認為，有關建議或能幫到低收入家庭置業，政府應積極考慮，並制定和完善相關法規。

人稱「四叔」的李兆基昨日出席港大李兆基會議中心銘謝禮時表示，香港樓市現時最主要的問題，是市場上盤源供應不足，如市民都可以上車做業主，社會上的爭拗就會減少。「如果建些一百萬的樓，(置業目標)都好易達到。」他解釋，若以供30年分期、年息3厘計算，市民應可負擔每月約5,000元的供款購買該類單位。「最緊要有平價樓」。

幫政府建部分低價樓

至於現時高樓價下，如何可有售價百萬元的平價樓？四叔再娓娓道來：只要政府政策配合，拿出「環頭環尾」的部分鄉郊荒廢農地，免

補地價，這樣就有希望做到「起300呎、(售)100萬的樓」。

實際上，恒基地產在新界有不少未補地價的農地儲備。曾經任職恒地管理層的立法會建築測量界議員謝偉銓昨透露，最近曾跟四叔會面，聽過他講農地免補地價建屋的構思，當中可能涉及部分幫政府建低價樓、部分作私人發展：「如果他(恒基)將部分(農地)拿出來給政府，興建一些公屋或居屋，或某一類政府想他興建的，我覺得發展上可以加快。但這樣做發展商是否因此而得益，這是要計數的，下一步就要計一計每一個項目的比例，他幫政府興建多少，他自己私人發展又佔多少呎數。」

談到現時樓市市況，四叔指目前

的供應疏落，因此炒得離譜。但相信過一、兩年後供應會逐漸增加，到時樓價就不會升得太離譜，不過，建築費日升，樓價不會跌。「升都是升少少，第一年升5%至10%，第二年都是升5%至10%，唔好畀人炒高」。

港股今年底可見二萬八

香港市場受外圍經濟影響大，但四叔指「歐美差不多已經無咩問題，經濟應該可以回穩。」，而香港得天獨厚，是全世界最好的地方。至於對港股的看法，四叔指各行各業會慢慢轉好，恒生指數6個月內有望升至26,000點，而年底希望可以見28,000點。

學者：等同「私人興建居屋」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）四叔李兆基昨日提議政府將廢棄耕地免補地價給發展商興建低價物業，業界對此意見不一，有學者認同概念可行，等同「私人興建居屋」，但提醒政府要防範該類單位被「低買高賣」。有測量師指，100%免補地價非香港的沿用政策，有關建議或會引起社會極大爭議，政府要小心評估。

須防範單位「低買高賣」

城大建築科技學部高級講師潘永祥接受本報訪問時表示，李兆基的建議在技術上可行，類似「私人興建居屋」，但提醒政府若實行時必須設立制度，做好把關工作，防範該類單位被「低買高賣」。「首先，要限制單位出售的對象、購買的資格等等，這樣才能真正紓緩現時高樓價所造成的社會問題；第二，應設立類似居屋的補地價措施，於轉售時設置限制，例如轉售時要補回地價，亦要管制其出售對象，以免這類低價單位被用作炒賣對象。」

被問到新措施下，發展商會否是最大得益者？他說，只要政府設立制度得宜，發展商從免補地價的土地賣樓，實際上得益不會太多，利潤與一般賣樓亦會有差距，發展商有否得益實在見仁見智。他又說，這個方法可以幫助發展商提高積極性賣樓。

有評論指這種做法與「港人港地」類似，潘永祥不認同，認為是兩種不同概念，因為四叔的建議涉及免補地價，「港人港地」的土地就以市價買賣，以私人樓形式轉售，可以市價發售，只是限制轉售給港人身份。

要限制發展商賺「暴利」

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，四叔所建議的方法有不少商榷餘地，不少基本的問題要釐清，例如廢棄耕地是由政府提供，還是發展商本身持有？而且免補地價賣私人樓不同於香港沿用政策，必引起社會爭議，認為政府向發展商「送大包」。反而政府於補地價上提高折讓，可行性會更高。

林晉超續指，免補地價，發展商本身已可減低資金流轉、發展風險等，利潤增加，若毫無限制就給予發展商免補地價賣樓，政府根本無法控制出售價格，發展商甚至可以從中賺取「暴利」，所謂100萬元賣樓一說亦等於「空談」。因此除非政府有相關政策支持，轉讓設置合理限制，否則建議難以被社會認同。

蔡涯棉：港府應積極考慮建議

香港文匯報訊（記者 劉雅艷、文森）就李兆基建議政府容許免補地價發展鄉郊地為住宅，可興建300呎、售價100萬元的房屋。長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉認為，難得有地產商願意提供囤積的荒置農地以發展平價房屋，實是解決現時土地不足問題的新路向，政府應正面、積極地考慮相關建議。

根據「漁農自然護理署年報2010-11」顯示，香港有近70%的農地被荒置，即有4,094公頃，相等於天水圍面積的9.5倍，這些土地主要散落在新界西北及東北部如元朗、北區和大埔等。截至去年年中，恒基地產在新界擁4,240萬平方呎的土地。有關關注估計，當年恒地以平均呎價100元收回來。

蔡涯棉昨日接受本報訪問時表示，特區政府應正面、積極地考慮李兆基的建議，同時

須慎重考慮各種因素，包括以補地價方式在荒置農地興建住宅的審批準則、周邊社區配套及對樓市帶來的衝擊等：「(李兆基)說的100萬元都是建築成本，我看不到在這個計劃中可搵到錢，即使其本身的土地是一些農地或其他地，收購回來都需要錢的，所以不會益到發展商，其實政府應該詳細研究一下，亦要制定一套方法，發展商是幫手或是去賺多些利益。」

轉售須補地價防炒風

他又建議當局可參考1997年前推出的「私人機構參建居屋計劃」，邀請私人發展商興建符合指定規格樓宇，房委會以低價買入單位，再售予有置業困難的市民，「房委會必須限制買家的資產上限，並設立禁售期及出售單位須補地價的規定以防止炒風」。

盼CY多做工作 市民「慢慢睇」

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）行政長官梁振英即將發表上任後首份施政報告，而對於梁振英施政的看法，李兆基昨指，市民可以「慢慢睇」，並強調「無話唔支持」梁振英。他勸戒梁多做工作，「希望做得好一些」。又重申香港是一個「滿地黃金，會生金蛋的地方」，「邊個做(特首)都一定好」。

四叔解釋，由於香港有盈餘，不像有些國家那樣入不敷支，因此一定會好，無論哪個當特首都無問題。面對社會上有人叫梁振英下台，被問及梁是否能順利完成5年任期，

四叔沒作正面回應，只再次稱香港是全世界最好的地方，「個個做(特首)都好，在香港接近『吃是最好，住又是最好』」。

人人做業主少些爭拗

既然講得這麼好，將來是否就人人都可以做業主？四叔直認可以，並指如果人人都做小業主，社會上就少些爭拗。

對於政府推出的壓抑樓市措施，他認為，梁的措施旨在不讓樓價繼續急升，屬於正面。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年1月
7 星期一
4897001360013
間有陽光 早上清涼
主編：李國章 副主編：李國章
電話：14-18 傳真：70-856
港字第22958 今日出紙3疊10張半 售6元



查詢電話：(852) 2744 3193 www.jeandeve.ch