



四叔捐7農地建萬伙

每伙售百萬助青年 倡富豪捐財富促和諧



地皮

■四叔擬捐出7幅農地，可興建約萬個單位。圖為新界東北地區。



■李兆基(中)表示，計劃捐出7幅農地，涉及捐地價8億至10億元。



■李兆基首幅捐出土地位於粉嶺。圖為粉嶺私人屋苑。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)人稱「四叔」的恒地主席李兆基捐農地助年青人置業一事再有新進展。四叔昨表示，目標是捐出可建1萬單位的農地，令2萬至3萬人受惠，他已選出7幅新界土地予政府選擇，總地價約8億至10億元，當中位處粉嶺附近有配套，由他私人持有的首幅農地面積逾10萬方呎，料可建1,000餘伙面積約300方呎的住宅，免補地價免首期每伙售100萬元，月供僅5,000元。他認為不能單靠一個人去解決貧富懸殊問題，指錢是帶不走的，呼籲本港首十名富商均捐出部分財富，社會將更和諧。

四叔昨出席恒地系股東會後表示，捐地計劃最終目標是捐出可建10,000個單位的農地，當中大部分屬於集團，送出農地後，由政府安排建築。他指出，首幅捐地為私人擁有，位處於粉嶺土地，較接近市中心，條件較成熟。有關單位無須補地價，「如果要補地價，就無可能(只售100萬元)，亦無須買家付首期，月供料僅5,000多元。」

成事與否還需各方面配合

該土地原來可興建加油站，他直言「犧牲了做生意，但因為想方便(建議)成功，就不用來做加油站了。」但有關土地發展要待城規會研究，暫未有落實捐地的時間表。若未來再捐地，將會由個人向上市公司恒地買入地皮，並向股東賠償，「地價估計10億、8億左右。」他認為，捐地的做法十分值得，用十億可幫助到幾萬人，好開心。他更呼籲本港首十名富商均捐出部分財富，相信社會更和諧。(見另稿)

至於捐地最後可否成事，四叔指也要研究多方面的問

題，包括人流、交通、污染、環保、水電、渠務、居民風水、雀鳥棲息、學校、醫院配套等，要「符合」「解決」各種事項，直言「未必所有我想捐出的土地都合用」。他補充指，目前恒地土儲達4,000萬方呎，而他個人持有土地不多於恒地規模的1%。

贊同公私合營發展新界東北

對於有消息指新界東北發展將引入公私合營，李兆基認為屬好事，因為政府需要更多土地興建公屋和居屋，認為如果兩者合作，政府佔土地面積將較大，而有關於分配屬「公道」做法，且發展商在過去10年購入農地需時較長，每次購地面積亦不大，要很長時間累積才可達到目前規模，如果公私合營將可加快發展。四叔並一再強調捐地與利益輸送不能混為一談，更指是「風馬牛不相及」。

被問及早前新地(0016)非執行董事郭炳湘建議，政府可透過重啟回歸前所推行的「乙類換地權益書」或換地證制度(Letter B)，加快收回新界農地時，四叔笑言相信「佢嘢唔啱，應無咩大可能」。

樓價走勢牛皮 波幅約一成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)談及本港樓價，李兆基認為，在政策調控和建築成本居高不下的影響下，加上未來1至2年美國加息機會不大，料未來兩年樓市走勢將呈「牛皮」，樓價升跌波幅約10%以內。因目前建築成本每呎達3,000元，而投地地價如將軍澳及荃灣，已達4,000-5,000元，發展商的利潤空間不多。

重申買股票好過買樓

政府實施一手樓銷售規管，他指發展商目前在推售樓書

方面都「驚驚地」，因怕犯錯，故會小心處理，未來料可習慣。他重申政府針對樓市出招合理，是為大局着想，但措施會影響本港金融中心和自由市場性質。

他又表示將繼續增持恒地股份，並重申現時「買股票好過買樓」，因不少股價較現資產值折讓一半。如果投資1,000萬元於股票，未來兩年可升至2,000萬元，如借仔展將賺更多，相反買樓可能只能維持1,000萬元資產。據港交所資料，李兆基於5月28日增持恒地12萬股，每股作價57.177元，總值686萬元，最新持股量增至64.28%。

曾俊華：「辣招」有效冷卻樓市



■曾俊華指出，樓市「辣招」已有成效，但泡沫風險不容忽視。彭子文攝

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特區政府就樓市問題推出多項「辣招」作短期需求管理，但被指成功打擊交投卻無助港人置業。財政司司長曾俊華昨日指出，政府短期必須在非常時期推出非常措施，以收窄需求光譜，措施不會永遠推行，但隨着政府推出「辣招」後，確實有效冷卻樓市氣氛及縮減交投。當局會繼續多管齊下增加土地供應，包括研究發展地下空間的可行性。他強調，由於利率偏低及資金氾濫的環境持續，今年首季市民置業的按揭供款佔入息比例惡化，加上住宅單位的短期供求仍然偏緊，樓市泡沫風險不容忽視。

曾俊華昨日出席立法會會議時稱，隨着政府今年2月底公布最新一輪需求管理措施，及多家本地大型銀行調高按揭息率，過去數個月有效冷卻樓市氣氛及縮減交投，「4月送交土地註冊處的住宅物業買賣合約總數按月下跌24%至3,430宗，遠低於去年每月平均約6,800宗。樓價在3月按月微跌0.1%，並在4月再下跌0.7%」。

樓市泡沫風險不容忽視

他強調，近期樓市成交從低位略為反彈，惟二手樓價仍持續偏軟，而利率偏低及資金氾濫的環境持續，數家本地銀行最近亦調低了選定客戶的新造按揭息率，加上住宅單位的短期供求仍然偏緊，樓市仍然存有泡沫風險，「樓價經過過去數年急升後，已經較08年低位躍升127%，反映市民置業購買力的按揭供款佔入息比例，在第一季進一步惡化至56%，遠超1993年至2012年期間48%的長期平均數」。

曾俊華又強調，政府會一直以增加供應為首要政策，以確保樓市健康平穩發展，未來幾年住宅單位總供應量將會達到67,000個，是2007年9月以來的最高水平。不過，由於增加住宅供應需時，政府同時做了大量的需求管理工作，降低物業市場亢奮及對金融穩定可能造成的風險，當局會繼續密切留意樓市發展。

非常措施不會永遠推行

多名立法會議員質疑政府推行的樓市調控措施，成功打擊交投卻無助港人置業。曾俊華在回應時強調，政府短期必須在非常時期推出非常措施，以收窄需求光譜，但措施不會永遠推行，「我們明白最終要解決房屋土地問題，要在供應做功夫但措施需時。政府短期亦要作大量需求管理工作，這確實有成效，最近的成交宗數及價錢亦有減低，這亦是政府樂見的情況，以優先照顧本地人需要」。

錢財帶不走 悟散財之道

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)貧富懸殊的問題令近年來社會上的仇富心態日益嚴重。作為富甲一方的富豪，四叔李兆基昨日談及財富時，表示「賺返來的錢是帶不走的」。他認為，不能單靠自己一個人去解決貧富懸殊的問題，指出若本港首十多名富商均效法自己一樣捐出部分財富，相信可以令社會更為和諧。

李兆基昨日就捐農地予政府一事解釋指，自己「年事已高，領略到聚散之道」，捐地的地價只是涉及「十億、八億左右」，但受惠人數可達2萬至3萬人，認為此舉乃有意義且具意義，「我自己是好開心的」。他又說：「捐給大學，一間也要數億元，兩者之間，(捐地)收效更大，散財更是成功。」

「一個人賺的錢帶不走」

四叔昨日更呼籲本港富豪捐助社會。他說，「一個人賺的錢帶不走」，又指不能單靠自己一個人去解決貧富懸殊問題，「香港最有錢的十幾個人，個個捐一點出來，成個社會的貧富懸殊、社會和諧都無晒問題。但唔知有無人咁做。」

事實上，地產界名人做慈善絕不吝嗇。據《福布斯中文網》報道，李嘉誠於3月向加州大學舊金山分校捐獻200萬美元。到目前為止，他至少向各項事業和大學捐贈了16.5億美元。

與利益輸送不能混為一談

不過，有輿論同時擔心，是次李兆基以做慈善手法捐地後，如極速獲批起樓，先例一開便可以架空城規會，令發展商可以挾合作發展之名，為大規模改變土地用途開綠燈，雖然捐地可以一洗地產商賺盡的惡名，但始終擺脫不了官商勾結的指控。

四叔昨一再強調捐地與利益輸送不能混為一談，更指是「風馬牛不相及」，指出雖然他想捐，但也要看能否符合環保、規劃及居民風水等等種種前提。發展局昨天也回應指，對於四叔以個人名義捐出農地發展細單位的建議會積極考慮；但仍需要考慮城市規劃、交通、環境和基礎設施等因素。又稱對於有效增加房屋供應、解決市民住屋需要的建議均會持開放態度，強調會以公眾利益為大前提。

另外，被問及商交所主席張震遠有否問他借錢時，四叔回應稱，「不熟悉張震遠，只在電視見過他。」