

四叔市區建「青年居屋」

大坑西邨建5000伙 免首期百萬上車

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、曾敏儀）新一份《施政報告》將房屋問題、年輕人問題、退休保障等放在非常重要的位置，人稱「四叔」的恒地主席李兆基昨公布的連串「慈善建屋大計」，亦針對這些問題「落藥」。除捐地建青年宿舍、在內地建廉價安老屋售予香港退休人士外，最矚目的莫過於構思將平民屋宇持有的私營廉租屋大坑西邨重建為「勤奮青年創業居所」，供有職業的中低收入年輕人申請，計劃提供5,000個細單位，每伙約300方呎，售價僅100多萬元，免首期，20年期月供僅5,500餘元。政府亦希望玉成其事，惟涉及更改地契條款、規劃及補地價問題，有待研究。

勤奮青年創業居所構思

重建屋邨	深水埗區石硤尾大坑西邨
單位數量	5,000伙
單位建築面積	約300方呎
單位售價	100多萬元
運作模式	以類似房協建「居屋」方式進行
申請資格	供中低收入青年免首期申請
實施進度	政府與平民屋宇公司正就地契條款及規劃要求等交換意見

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

大坑西邨位置圖



■恒基兆業地產主席、平民屋宇董事李兆基。
香港文匯報記者 張偉民 攝



■大坑西邨全景。

20年期3厘息 月供5500元

四叔昨日表示，許多年輕人家中並不富有，收入亦不多，大坑西邨的「勤奮青年創業居所」，目的是希望幫助有職業的中低收入年輕人置業，用三分之一薪資供樓，安居樂業。他提出每個單位售100多萬元，免首期，10年定息分期付款，3厘利息計，每月只供9,600元；20年則每月只供5,500餘元。「按揭供滿後，層樓是自己，慢慢成為小康之家。」

業內人士指出，項目建議每個單位售價100多萬元，假設這個屬於成本價，以項目5,000個單位去計算，即項目建築成本已達50億元。

四叔表示，大坑西邨重建項目已得到授權，構思以類似房協建居屋的方式進行，最關鍵是安置1,300伙住客的遷出問題及費用，將盡力資助。他表示，賠償的方法有許多，目前未有方案，或許賠20萬元一伙，又或賠償一間內地的廉價屋，若政府有單位給他們暫住，將來重建完成後再給一個單位亦可以考慮，慢慢解決，但一定不會讓搬遷戶無屋住。

不過，大坑西邨互助委員會昨晚開會，指邨內大部分是老人家，一旦重建就沒地方居住。委員會提出7點訴求，包括要原址興建公屋或居屋，再實行原邨原區安置，如果有人選擇不住公屋或居屋，要發放特別補償等等，並要求有關方面接納全部7項訴求，否則他們會反對重建計劃，令項目重建添阻力。（詳見另稿）

半世紀董事 無錢落袋

被問到大坑西邨重建，會否擔心子外界「官商勾結」印象，四叔強調：「我哋做（平民屋宇）董事幾十年，1個仙都無收入，將來賺的錢亦只放回公司，做慈善，其他人無收益。」政府發言人說，平民屋宇希望重建大坑西邨，除興建更多資助單位，亦能繼續照顧現時居民的



■大坑西邨正門。

住屋需要，惟涉及更改地契條款和規劃要求，以及補地價等，現時未有確實重建方案。

翻查資料，大坑西邨位於深水埗大坑西街及窩仔街，1961年獲政府以優惠價批地用來興建出租單位予低收入人士，共有8座，提供約1,600個單位。有別於一般房委會或房協的公共屋邨，大坑西邨屬於平民屋宇持有的「私人屋邨」，而恒地主席李兆基正是該公司的董事之一，其餘董事包括東亞銀行主席李國寶及前教育統籌局局長李國章。

房租五百 平過劏房

大坑西邨房租低廉，現時月租約500元起，最貴月租也僅2,000多元，平過鄰近深水埗劏房。但大坑西邨設施殘舊，重建聲音早絡繹不絕，不過，由於屋苑由私人公司管有，政府一直把重建大坑西邨的責任指向平民屋宇。2011年平民屋宇曾申建私樓，惟城規會降低地積比率至5.5倍及加設高度限制，政府拒開綠燈修改地契條款，導致重建無期。

另外，當年政府是以特惠地價批地予該公司，若然土地涉及任何更改用途圖利，也要先補地價。今次李兆基計劃改建大坑西邨成為青年創業居所，由於有別於一般住宅，未知補地價的金額會否有相應調節，低於市價，有待政府研究。

邨民七訴求 購屋有優先

香港文匯報訊 平民屋宇董事李兆基提出將私營廉租屋大坑西邨，重建成5,000個單位廉售予年輕人，大坑西邨互助委員會昨晚舉行會議，提出7點訴求，包括要在原址興建公屋或居屋；沿用公屋重建政策看待居民；實行原邨原區安置；所有租戶享有優先購買居屋權利；豁免入住公屋的入息限額及資產審查；若不選擇入住公屋或居屋，要發放特別補償金；要向商戶作出特別賠償。

在四叔提出大坑西邨重建計劃後，有在大坑西邨居住數十年的長者坦言，邨內沒有升降機，上落不方便，一直希望重建，但希望特區政府盡量協助居民原區安置。另一名長者坦言，倘獲合理安置，不介意遷出配合發展，「如果要拆，應該讓我們入住公屋，否則我們住在哪裡呢？」

大坑西邨互助委員會昨晚舉行會議討論重建問題。民順樓互委會主席鄭佳在會後稱，邨內居住的大部分是老人家，一旦重建就無地方居住，故要求有關方面接納全部7項訴求，否則他們會反對重建計劃。

學者倡房委會協助安置

房委會委員、香港城市大學公共政策學系副教授劉國裕指出，重建大坑西邨，以興建資助房屋是多贏，但有多個問題要解決，需要政府部門配合，「最關鍵是如何安置1,300戶居民，香港平民屋宇有限公司並無安置資源。」房委會未來數年在深水埗有12,600個新公屋單位落成，他建議撥出1,300個單位安置大坑西邨重建戶，並由平民屋宇補償房委會。

李兆基：不應「佔中」毀長城

理財哲學 聚散有道

四叔李兆基認為，香港應以繁榮安定為首要目的，不應多拗，不應違法「佔中」，不應自毀長城。對於特首梁振英的看法，四叔說：「特首已盡能力，好多『撈撈覺覺』嘅嘢好難分。」

四叔認為，香港環境特殊，是全世界最好的營商及居住地方，同時稅率低，政府收支有盈餘，應以繁榮安定為首要目的，不應多拗，不應違法「佔中」，不應自毀長城。他認為，如能做好房屋政策，便能減少貧富懸殊，令市民安居樂業，豐衣足食，分餅仔，大眾變為小康之家，可以令香港成為天堂樂土。

四叔近年積極投入慈善工作，他昨日說，近年領悟到管理財富，要有聚，要有散，方合「聚散之道」，即「搵錢要成功，使錢要成功」。

對此，四叔就房屋政策提出四項建議：第一項已經完成，於2013年底宣布捐出屯門藍地10萬方呎土地予博愛醫院，興建全港最大長者護養及護理中心，提供1,500個宿位。昨日，四叔再提出三項建議，包括捐地建青年宿舍，重建大坑西邨為平價樓宇協助年輕人上車，以及於內地建設廉價安老屋，希望全面照顧社會年輕人及老年人的住屋需要。

問到會否再捐地，李兆基說：「自己幾千萬呎地，都希望物盡其用，會揀啲有用的出嚟，為社會貢獻，出少少，但對社會的收益好多。」

四叔說，早前曾提出捐七幅土地給政府，最後多幅土地都因規劃未過關而未被採用：「政府有時想做嘢，但未必做得到，因為好多掣肘，每幅地皮都有規劃限制，要顧及馬路、人口、渠務等，有時想幫政府，但要大家合作，慢慢來，唔能夠即刻搞掂。」

至於重建大坑西邨的預計進度，他只說順其自然：「要經過好多部門，起層樓最少50個批准，幾十個手續，一個唔批就起唔到，舊樓重建，唔係話起就起，好辛苦。」旁邊的恒地副主席林高演說：「就算特首想做，規劃都好多限制。」

對於《施政報告》中提到增加公營房屋供應，四叔認為對樓價有一定影響。林高演認為，特首為香港做許多事，大家的評價應該正面些。 ■記者 顏倫樂

樓價已見頂 不會跌很多

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）四叔李兆基今年首見記者，自然被問到對樓市看法。他昨日說：「香港樓價貴過鄰近地區10倍，已處於頂峰，不應該再貴，最近細單位好好賣，因為供求問題，但未來唔會升太多，因為供應增加，樓價就不會再在頂峰。不過，建築費不會跌太多，樓價亦不會跌好多。」至於美國加息，他表示只有輕微影響，因美國經常推遲加息，而加息幅度亦有限。

四叔認為，建築費上升間接推高樓價：「梁振英最近話輸入外勞，可以令建築費平一半，但輸入外勞又有人反對，話影響香港勞工收入，政府顧得呢邊，又唔顧得另一邊。」恒地副主席林高演則稱，政府辛辛苦苦地降地價，但若建築費的增幅較地價減幅為多，其實（樓價）又回到原地踏步。

那麼，四叔是否建議市民推遲買樓？他說，兩年前已講過買樓不如買股票，股票升得快過樓價，買股票仍有水位，而買一般住宅物業供應一直上升，買樓回報好難賺錢，升值機會少。最近長和系重組，四叔認為這樣做能夠釋放隱藏價值，短時間股票會升20至30%，但不能維持長期上升，1至2年又會回落，而恒地暫時無意重組，順其自然。

對於長和重組後的註冊地由香港轉到開曼群島，四叔表示，若外地資產多，於國外開公司就會簡單些。林高演說，註冊地在哪兒並不重要，投資哪兒才重要。

「叫人唔買樓 夥計都翻我」

恒地系香港小輪旗下粉嶺逸峯日前更新價單，價格相

比前年提價15%至29%。有記者問到他一方面賣平樓，一方面卻又加價，是否有矛盾？四叔表示，賣樓屬上市公司生意，捐地或建平樓則屬個人業務，不應混為一談。他又自嘲地說：「我好蠢，成日叫人唔好買樓，但我又咁啱係賣樓的，所以啲夥計都好翻我。」惹來哄堂大笑。

身為新地副主席的四叔昨日又大方回應新地案：「郭炳江是世侄，一個人為公司做嘢，好勇猛，勤力，盡忠，乜都要諗，做錯少少好難講，個人好感觸。」

被問到何時退休，四叔透露已有「個數字」，但慢慢來，逐步逐步退，覺得工作疲累時就退多一點，最後更鬼馬地申報自己「蛇王」：「我都退退咗啦，上午都無返工。」

特寫