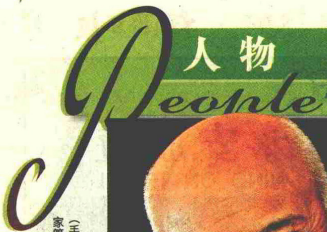


人物



65歲的傅厚澤，回首50年前年少時於南生園的照片(手圖)，不禁笑逐顏開。經歷半個世紀，他希冀作為傅家第3代，能完成發展南生園的家務任務。(網大攝)

在這個房屋供不應求的年代，比4個西九龍發展區更大的南生園發展項目重新上路，新方案提出起豪宅送屋。這是第1代傅王傅老榕家族的眼光，此刻社會爭執多，非關好時機，但看準這是香港最需要增加住屋供應的時候。

南生園發展新方案上月交規會，公眾諮詢明日屆滿。有雀鳥天堂之稱的南生園及州洲，與米埔濕地相連，屬國際級的重要濕地，發展住宅項目備受爭議。

掌舵人傅厚澤 看準急需建屋

對傅家而言，南生園發展已拖拉半個世紀，傅老榕60年代已買起南生園，恒基地產(00012)也是90年代初才加入(見表)。

南生園抗戰廿年，上半場由恒地硬撼城規會，下半場由傅家變陣出擊，由當年最初提出高爾夫球場連住宅的方案，變成關懷社會的「居屋計劃」——建豪宅送屋。

城規會一旦開綠燈，該計劃可建960個獨立屋和5幢大廈，傅家承諾可將其3幢大廈、約300個單位用作居屋出售。

傅厚澤坦言，相比10年前，現在要將南生園發展推上未必是最好時機，尤其是被其他人一些發展破壞，10年前已做錯了，今日社會滿足是難。

傅家出招，如意算盤是私人發展，保育令南生園環境更美，更作為解決社會需求的一部分，這是私人、市民和社會三贏。

傅厚澤看準屋是今日香港最需要的，還有安老院舍，甚至精神病康復者的中途宿舍都考慮過。

生金蛋的雞 政府難捨高地價

不怕豪宅不喜歡嗎？傅厚澤雖然，南生園地方大，都隔開的，但他沒找政府官員談大計：「問佢傾一陣問話我官商勾結！」

傅也明知「居屋計劃」會被陰謀論：「說你用這東西」

南生園環境優美，不少人要求保育。

傅家第3代掌舵人傅厚澤承認，南生園項目除居屋外，其餘1,300個獨立屋和分層單位都是吸價「萬萬聲」的新界豪宅，但他形容這是港府不捨得放棄高地價政策的結果，香港建屋是「被豪宅化」。

西(居屋和長者中心)來噏人，其實無咁不巧的，你交給獨立機構做的，一係做，一係不做，無甚麼花巧的。

在環保團體的眼中，這是「居屋包裝，豪宅為實」。說穿了，南生園將來賣樓要賣多少錢？錢也不過是賣給有錢人或內地人的豪宅？

傅厚澤不否認，估計呎價數以萬元計，但他說這是香港建屋「被豪宅化」的現象：「高地價政策下，補地價已決定了樓要賣幾錢，補價愈高，樓愈貴，偏住要起豪宅。」

他慨歎，為何今日新界樓價也逾萬元，除了供應不足，政府本身也有利益衝突，不捨得放棄高地價政策：「高地價是政府會生金蛋的雞，如果要改，市民又是否接受要徵收其他稅項，彌補庫房收入呢？」

拖拉半世紀 冀完成家族任務

傅說，今日香港人買樓，錢是拿來買地，而非買樓的質素，當地皮愈貴，發展商的趨勢是只會減少建貨量，令樓宇質素也下降。當政府掘地起樓都有困難時，保育人士下

要求南生園寸土不能發展，又或以零濕地損失為原則，縮窄發展面積。

傅厚澤反問：「可以起樓的地方不起，然後推到角落地皮，一起40至50層，這樣的石屎森林，對環境有咩好處？」他提醒，荒廢魚塘無人理，也會變成垃圾山。

阿爺買地的地，隔了半個世紀都仍未發展，傅厚澤冀在這些人能夠推上馬，完成家族的任務，否則第4代更沒有經驗可處理這大規模的房地產發展，因為涉及生態土地，並非一般市區發展。

保留部分單位 收租更勝賣樓

傅老榕家族出名投資眼光奇準，成功背後是傅老榕留給子孫的營商智慧。

在這高漲年代，傅厚澤認為，將來南生園建成的單位，未必全部出售，部分可留作收租：「現在過飽，好多人買樓不應買樓，應該拿著磚頭收租，賣樓的錢反而要搵投資。」

家族基金實驗 冀年年生息

傅家為人津津樂道的事，是97年以「貝頂價」69億元將富麗華酒店賣給新發展(00488)，之後便爆發金融風暴；至03年又以7億元向中銀購入尖沙咀君怡酒店銀主盤，只是交易後來鬧上法庭告吹，否則真正自由行的「大水喉」。

人人都說傅家投資眼光準，傅厚澤笑言：「投資很多時都是彩數。」

不過傅家亦冀運用其投資之道，為南生園發展成立兩個基金，透過利息回報支援保育及營運設施，達到可持續發展的概念。

傅厚澤說，這刻他正用家族基金投資做實驗，看是否可以「年年生息」。傅所說的是07年成立的傅德隆(傅老榕)基金，每年鎖定要支持的慈善項目和預算，基金經過(亦即傅厚澤兒子)目標是回報以支付慈善項目，過去4年都有錢剩，平均每年扣除過賬外，都有4%回報，即例如過賬4%，回報就是8%。

子孫營商 祖父精心策劃

傅厚澤認為，將來南生園物業收租是另一「生息」途徑，他以愉景灣為例，大業主也持有部分物業收租，沒有全部出售，只要計算了成本和回報，以及有租住需求，便值得考慮；「而且留一些單位，也是對南生園的感情。」

傅家的營商智慧，背後一直由傅老榕指點。據傅厚澤在家族基金網頁透露，其父05年去世後，在整理遺物的時候很多信件，重疊當年祖父1946年如何由澳門派其父到港開公司，經營船運、投資物業及股票，祖父如何逐一詳述精明經商之道，令家業累積財源，子孫如何逐一加入家族公司，也是祖父精心策劃。

65歲仍愛賽車 與郭富城較勁

一代賭王傅老榕能白手興家，傅聞性性格強悍愛冒險，其子孫可能也遺傳了他的冒險精神。現年65歲的傅厚澤是賽車發燒友，20歲開始玩小型賽車，今年仍與同是業餘賽車手的明星郭富城同場較量。

鬥智非鬥力 學打機擊拳鬥鬥

傅厚澤玩賽車源於他對汽車愛好，小時候又愛搞零件，把賽車當成運動。他強調，賽車很安全：「我在街不開快車的，所以車牌(駕駛執照)從沒被扣分！」

如今跟他賽車的年輕人，有些只是他年紀的一半，他說是鬥鬥智非鬥力。他解釋，現時年輕人都打機大，而車輛現時的控制和打機很似，不像70至80年代需要靠體力控制，全都是靠電腦程式控制，所以更要重新學習「打機」的戰鬥。

傅說，以目前的體力賽車難不倒他，反而是年紀大了，反應較慢，首幾個圈往往不能到位，要後來居上，「到20個圈愈來愈快，但賽車已經完了。」他笑言，現已

不參加認真賽車，只是年輕車手有時「揸」他一起玩。

提到要挑戰，傅厚澤不忘提到顧問拍攝溫文儀，說第一個挑戰他的就是溫文儀。傅憶述，1978年傅家重現南生園發展，時任元朗高級測量師的溫文儀要求他要發展，先填泥巴，再挑戰說：「如果不幫你，你永遠都找不到(泥巴)。」

之後幾年，不少發展商找傅家傾合作，包括新地(00016)和長實(00001)，但都談不攏。直至1991年，當時溫文儀已轉職恒基兆業，傅家與恒基展開合作，惟至溫文儀離開恒基，項目都仍未能上馬。兜兜轉轉，傅和溫近年又重聚，當年挑戰對手，今日又合作夥伴，「設計」重推上馬。

傅老榕家族：港建屋「被豪宅化」

現非關關好時機 南生園變陣發展

傅厚澤(Adrian Fu)簡歷

家庭背景：傅老榕長子嫡孫，父親傅廷劍是富麗華酒店創辦人
年齡：65歲
職位：
● 廣興置業集團行政總裁
● 東方地產有限公司主席
● 前富麗華酒店企業主席兼行政總裁
學歷：
● 會計及電腦科學學位
● 傳真基金主席
● 世界自然基金會香港分會信託人
澳門第一代賭王傅老榕，早於1960年買入南生園地皮。(傅家提供圖片)

南生園發展事件簿

Table with 2 columns: Year and Event. Includes 1960, 1965, 1968, 70s-80s, 1991, 1992, 1994, 1996, 2010, 2011, and 2012 events.

南生園發展藍圖

Table with 2 columns: Area/Category and Details. Includes 州洲地盤面積, 南生園地盤面積, 獨立屋, 分層單位, 公園區面積, 人口設計, etc.

論港人濫保育 恐為「彌補善心」

對發展和保育的爭論，傅老榕家族最少經歷兩次，一個是生態保育在港南生園，另一個是被視為工業遺址的東方紗廠。

傅厚澤認為，港人對保育有點「彌補善心」，過去錯過了保育有價值的東西，現在為彌補找些非很有價值的東西去保育。

對富麗華有感情 父不捨亦要賣

論有感情，最不捨得的，可能是傅家一手創立的富麗華酒店。傅厚澤坦承，父親對富麗華僅有感情，地皮由阿爺開始持有，但父親最後接受賣地，因為始終要以股東利益行先：「不可以我喜歡便不拆，不能令股東回報不合理！」

珍貴建築已拆 價值不高也保育

傅厚澤說的，包括傅家有份在40年代創立的位於土瓜灣的東方紗廠，因被視為本港填海僅存的工業遺址，被列為三級歷史建築。傅家06年已出售該地皮，作價9,500萬元，現任業主打算將這個工業古蹟活化，改作住宅。

傅厚澤坦言，看不到紗廠有何保育價值，指當時設計和建造都很「粗」，若要保留，保養較難，建成成本貴，過去為保養工廠已很花腦筋，因用料差任位多，使用效率很低。對他而言，東方紗廠並不是值得考慮保育的項目。



傅厚澤(右二)廿歲開始玩賽車，玩到65歲，早前更與郭富城(中)同場，在非專業車手組別獲季軍，郭富城則獲冠軍。(網上圖片)