

《兩鐵合併條例草案》委員會
當局就鄭家富議員的提問的回應

一. 請按以下附表提供有關東鐵、輕鐵的商舖、辦公室的資料：

所屬鐵路	物業 / 項目名稱	可供租賃的面積 (平方呎)		商舖出租率 (以 2005 年 12 月 31 日計算)	辦公室出租率 (以 2005 年 12 月 31 日計算)	2005 年商舖租賃收入 (百萬元) (註 1)	2005 年辦公室租賃收入 (百萬元) (註 1)
		商舖	辦公室				
東鐵	連城廣場	32,774	137,657 (註 2)	100%	100%	74.5	
	駿景廣場	107,616	-	97%	-	21.5	
	九廣鐵路紅磡大樓	-	21,097 (註 3)	-	100%	3.1	
	文禮閣商場	九鐵公司已於 2006 年 1 月 26 日將文禮閣商場售出，現時它並非九鐵公司轄下管理的商場。					
輕鐵	海趣坊 (前稱海翠商場)	107,467	-	(註 4)	-	7.2	
	恆福商場	34,415	-	98%	-	7.3	
	新屯門商場	150,696	-	87%	-	10.5	

備註：

- 註 1 根據九鐵公司沿用的計算方式，並沒有將個別物業項目的經營成本分拆，因此現提供 2005 年個別物業項目的商舖及辦公室租賃的收入。
- 註 2 在 2005 年，連城廣場一樓至六樓的辦公室(共 137,657 平方呎)用作租賃用途；而七樓至十樓(共 96,676 平方呎)則為九鐵公司自用的辦公室。
- 註 3 在 2005 年，九廣鐵路紅磡大樓可供租賃的辦公室面積為 21,097 平方呎；而餘下的 38,923 平方呎則為九鐵公司自用的辦公室。
- 註 4 海翠商場於 2005 年進行大型翻新工程。九鐵公司於 2005 年 3 月終止所有租賃合約，至 2006 年 1 月局部重開。該欄有關的收入為 2005 年 1 月至 3 月的租賃收入。

二. 是次合併所轉讓的八個物業展權當中，並無提及多數的西鐵沿線物業發展；就此，請政府提供下列資料：

- (a) 下列附表中的西鐵沿線的物業項目發展權是否屬合併後成立的鐵路公司所有？
- (b) 若(a)段提及的物業項目發展權屬合併後成立的鐵路公司所有，日後新成立的鐵路公司發展這些物業時是否須補地價？為何是次合併當中並無提及這些物業？
- (c) 若(a)段提及的物業項目發展權並非屬合併後成立的鐵路公司所有，是否代表政府日後將收回上述物業項目予以公開競投？
- (d) 日後從發展這些物業得到的利潤，是否撥歸合併後的鐵路公司？還是全數歸政府所有？

附表中的西鐵沿線的物業項目發展權並不屬合併後的公司所有。

正如我們在早前宣布兩鐵合併方案時向立法會交通事務委員會和財經事務委員會解釋，合併後的公司將取代九鐵公司作為政府的代理人，發展西鐵沿線物業用地，並進行有關的招標程序。這些物業發展用地的發展商仍會透過招標遴選，而有關物業發展權的財務收益歸政府所有。

(e) 請提供附表中預算的招標日期及可供建築樓面面積：

西鐵沿線物業項目名稱	佔地面積(公頃)	預算的招標日期	可供建築樓面面積(平方呎)(註(1))
南昌	4.62	2008	3,978,000
元朗	3.46	2008	1,731,000
屯門	2.66	已完成招標	1,560,000
荃灣西	9.38	2007-2009	5,274,000
朗屏	2.61	2008	1,272,000
天水圍	3.48	2009	1,924,000
錦上路	9.85	2010	2,702,000
八鄉維修中心	24	2010	5,247,000
葵芳	1.92	2010	626,000

註(1) 所列出之建築樓面面積並未包括政府、機構或社區及公共交通交匯處等設施。

- 三. 政府有否就落馬洲支線預留土地作補貼該支線發展之用？如有的話，請提供涉及的土地的面積、位置、可建築樓面面積等詳情；

政府沒有就上水至落馬洲支線預留土地作補貼支線發展之用。

- 四. 鑑於九鐵早於零二年投得沙田至中環線（沙中線）的興建及營運權、但卻遲遲未能動工興建；請問沙中線的進度會否受兩鐵合併的進度影響？是否需待新的鐵路公司成立後才能落實興建沙中線？

地鐵有限公司與九鐵公司達成協議，如果兩鐵合併，沙中線將提供完全整合的轉車站，提供理想的轉車安排。乘客在兩個鐵路系統之間轉車，將不用付任何轉乘車費，亦不須先出閘離開原先車站，再透過行人隧道或路面行人路，步行到另一系統的車站再入閘才可轉車。這些利便乘客的安排是無法在沒有兩鐵合併框架下的沙中線方案辦到的。因此，如要落實兩鐵合併方案中沙中線完全整合的轉車安排，兩鐵須確定實行合併。

政府現正研究在兩鐵合併下的沙中線方案，其中包括於啓德新發展區內應設車站數目、位置及設計。由於沙中線將為啓德新發展區提供鐵路服務，故此需視乎啓德規劃檢討進行修改該區的規劃大綱圖則的進展而定。沙中線的推行亦需考慮灣仔發展計劃第二期檢討的進展。