

交通事務委員會及財經事務委員會

2006年5月23日聯席會議的跟進事宜

在2006年5月23日的事務委員會聯席會議上，委員曾研究就兩鐵合併方案所建議的交易架構、財務條款及物業方案。有委員關注當局可能會以低價出售物業，從而損害擁有九廣鐵路公司(下稱“九鐵”)資產的香港市民的利益。為了利便委員作出考慮，以確定整套方案是否一宗公平交易和符合普羅市民的最佳利益，委員認為政府當局必須提供更多資料，包括但不限於以下事項：

- (a) 個別物業發展用地的詳細分項數字，包括估值詳情、地盤面積、地積比率、住宅及商業發展的建築樓面面積、可建造的樓宇單位數目、預計竣工日期等；
- (b) 個別投資物業的詳細分項數字，包括估值詳情、目前收取的租金、商業及住宅物業的建築樓面面積等；
- (c) 位於相關33幅土地上的物業的管理業務及管理權的詳細分項數字，包括估值詳情、物業用地的建築樓面面積、從此等業務所得的收入等；
- (d) 將地鐵有限公司購買九鐵物業管理業務列為上述交易不可或缺的組成部分的理據；
- (e) 在不經公開招標的情況下出售九鐵物業是否符合普羅市民的最佳利益。鑒於九鐵資產由香港市民所擁有，當局又有否考慮普羅市民會否及如何從建議的物業方案中受惠；
- (f) 政府會否考慮將九鐵的物業進行招標，並利用有關收益來資助鐵路營運和減價，從而避免賤賣九鐵的資產；
- (g) 兩鐵合併及建議的物業方案可否及如何達致協同效益；
- (h) 有何理據推出機制，讓政府能控制招標發展的鐵路物業所興建住宅單位的數目，因為限制所興建住宅單位數目的建議可能引起公眾關注政府與地產發展商勾結從而輸送利益；
- (i) 計算服務經營權費用的依據；及
- (j) 將經營權協定的年期定為50年的理據為何，以及會否考慮將經營權的年期縮短至20或30年，期間經中期檢討後，可選擇將年期進一步延長。