

# 《地下鐵路條例草案》委員會

## 物業發展權

### 目的

一九九九年十一月十一日，《地下鐵路條例草案》委員會舉行會議，席上有委員要求政府提供更多資料，說明政府在適當的情況下，把有關鐵路工程計劃的物業發展權批予地下鐵路公司（地鐵公司）的現行政策。委員並要求政府解釋，這項現時適用於九廣鐵路公司及地鐵公司的政策；在地鐵公司私有化後，為何會繼續適用於地鐵公司。現應上述要求提交本文件。

### 背景和論據

#### 鐵路與物業計劃的綜合發展

2. 基於規劃、安全和技術方面的理由，政府認為在適宜的情況下把車站及車廠上蓋和毗鄰土地的物業發展與鐵路工程作為一個綜合的發展計劃，是可取的做法。過去二十五年，地鐵公司一直負責設計和建造車站及車廠上蓋的樓宇，政府認為這個安排是最能善用資源的做法。

3. 由地鐵公司負責整個車站地盤，就能以最適當的方法設計鐵路及上蓋物業的發展計劃，並能善用空間。地鐵公司會在動工前預先擬訂總綱計劃，並會在最

適當的時間，以最具效率的方法完成所需的基礎設施（例如與鐵路車站連成一體的樓宇地基、公共事業管道敷設及行車道等設施），以配合發展計劃和有關的工程。這個綜合協調的發展方式，可確保該公司能順利完成每項發展計劃。

4. 把物業與鐵路綜合發展，對鐵路的安全和運作都有保障。由一個機構同時管理鐵路和有關的物業發展，責任的劃分就非常明確，絕不會含糊不清。如物業發展方面一旦發生會影響到鐵路的事件，有關機構即可妥為處理。

5. 政府認為賦予地鐵公司綜合發展車站及車廠上蓋物業與鐵路工程的安排，能兼顧在規劃、建造工程及鐵路營運方面的各種考慮。這些考慮因素在地鐵公司私有化後仍然有效。我們認為應保持這個在過去四分之一個世紀行之有效，並且令市民獲益的政策。

### **物業發展權並非一種補貼**

6. 我們必須指出物業發展權並非給予地鐵公司的一種補貼。一般而言，補貼的形式，可以是透過從公帑撥出一筆款項或政府放棄一筆應收取的款項等形式支付。然而政府把物業發展權批予地鐵公司，會徵收十足的市值地價，因此不可說是一種補貼。

7. 地鐵公司從物業發展方面得到的利潤，是來自該公司與發展商所攤分的利益。地鐵公司把車站及車廠上蓋的發展計劃招標時，發展商須同意把一部分利潤與地鐵公司分享。地鐵公司可分享利潤的多寡，須視乎市況而定。地鐵公司因而須要承擔發展上的風險及財政風險。

### **把物業發展權公開招標**

8. 有委員提出以下意見：-

(a) 由於物業發展權並非通過公開招標的方式批出，政府沒有就這些發展權取得十足市值；以及

(b) 政府應考慮把物業發展權公開招標，並把招標後得到的現金，以貸款或股本形式注入地鐵公司。

9. 正如上文已清楚說明，雖然物業發展權並非以公開競投形式批出，但無礙政府向地鐵公司收取十足的市值地價。對地價進行評估，是地政總署工作的一部份。署方的專業估價人員，會對不同形式的土地交易進行估價，並要求發展商根據評估的結果支付有關地價或

費用。在批予地鐵公司物業發展權時，地政總署亦會運用同樣的評估地價方法，並同時參考性質相類，可資比較物業最近期的公開市場交易價格。此外，如把物業發展權公開招標，鐵路公司與獨立發展商之間在配合上可能出現問題，這可能會壓低投標價格。舉例來說，獨立發展商可能會在其成本中加入一個因素，就是與鐵路公司的協調問題以及鐵路公司可能提出申索所涉及的額外開支。因此，公開招標並不能保證政府所取得的地價，會較通過與地鐵公司直接磋商所得的價錢為高。

10. 正如上文第 9 段指出，根據第 8 段(b)項建議進行公開競投而獲得的地價，不一定比通過地政總署的專業評估而評定的地價為高。再者，地鐵公司獲取來自與發展商攤分的收益，對公司按審慎商業原則並且無需依賴政府資助的經營模式，至為重要。假若政府透過把物業發展權公開競投，並把收益以股本或借貸形式注入地鐵公司，該公司便須要負上向政府提供商業回報或市場利率等額外的財務承擔。假若政府放棄收取商業回報或市場利率，無形中便等於向地鐵公司提供補貼。

11. 此外，上述建議亦涉及把物業發展權的投標收益，特別指定用於地鐵公司的鐵路計劃，在沒有通過法律賦權的情況下，這樣做等於把政府一般收入預先撥作指定用途。這個建議與公共財政條例不符。

## 結論

12. 一直以來地鐵公司所進行的物業發展工作，不但促進了地鐵站和車廠上蓋的物業發展，還令地鐵沿線湧現不少新社區。地鐵公司除了籌劃物業發展計劃之外，更負責大部分地基建造工程，以及提供其他一般基礎設施。另一方面，物業發展計劃也為鐵路系統帶來首批乘客。我們認為，地鐵公司在私有化後，應繼續承擔把鐵路和物業計劃綜合發展的工作。因此，在適宜的情況下，我們會沿用現行政策，繼續把車站和車廠上蓋及毗鄰土地的物業發展權批予地鐵公司。目前政府就發展這類物業的土地向地鐵公司徵收十足市值地價的政策，亦會維持不變。

----- 完 -----

運輸局

一九九九年十一月十七日