關於:南港島線 56TR 工程追加撥款進一步查詢

如題。謹查詢如下:

(一)超支責任分擔

- (1)請政府告知本委員會,按管理合約或協議,政府與港鐵之間的工程風險責任分擔(pain share)安排為何。請於隱去敏感資料後,提供合約正文,供本委員會參詳。
- (2)亦請政府促請港鐵,告知本委員會,按合約或協議,港鐵與分判商之間的工程風險責任分擔(pain share)安排為何。請於隱去敏感資料後,提供合約正文,供本委員會參詳。
- (3)請政府告知,是項撥款中,包括之給予港鐵之 2,900 萬管理費,是按照 2011 年工程立項時的協議得出,抑或按照最新談判結果得出?作為港鐵董事之運房局局長張炳良教授,有否就此事,或此類事宜,向港鐵董事表達公眾關注?請具體說明。
- (二) 地質不利引致超支現象

近年多項鐵路工程皆因地質不利、勘探未足、準備缺失等情況,導致超支。請運房局承諾,於財委會審議是項撥款前,就沙中線及南港島線的相關問題,向本會提供詳細檢討報告,並附一手勘探及鑽探報告。

(三) 黄竹坑站上蓋

因黃竹坑站上蓋物業為港鐵帶來之預期收益,可能極大,故為港鐵營運帶來優勢的周邊公共基建工程,若超支仍須由政府負擔,實在於理不合。就此,本人希望進一步了解港鐵與發展商之合作過程。

- (1)請向本委員會提供黃竹坑站上蓋第一期住宅項目之招標文件。
- (2)請說明以下估算是否合理?

假設售樓每呎 30,000 元,建築成本每呎 4,000 元,即港鐵第一期住宅收益

- = 發展商入標價 + 售樓收益分紅 35%
- = 65 億 + (30,000*576,945 4,000*576,945 46 億 65 億 其他成本) *35%
- = 78 億
- (3)請說明以下估算是否合理?

若,第一期住宅項目:800 單位,樓面面積 576,945 呎, 港鐵收益約 78 億或以上;

則,第二期及第三期住宅項目: 4,200 單位, 樓面面積 3,271,152 呎, 港鐵收益: 78 億* (3,271,152/576,945) = 442 億

(4) 請說明,若本人假設港鐵於黃竹坑站上蓋總收益為500億以上,是否合理?

- (5)請政府促請港鐵,告知本委員會,黃竹坑站商場會否尋求發展商合作?以其樓面面積505,903 呎計,市值估算為何?租售及物業管理,每年估算收益為何?
- (6)無論上述計算是否合理,請政府促請港鐵,提供黃竹坑站第一期、第二及第三期、商場、物業管理的總收益大致估算。
- (7)請政府告知,若南港島線項目港鐵收益,於扣除2010年估值99億及主體工程超支34億後,仍舊超逾100億,甚至遠超100億的話,當中收益,能否作為下次「擁有權模式」項目的差額補貼?
- (8)請問政府,能否承諾,往後的「擁有權模式」協議,必須備有條款,若港鐵於物業發展的收益超過某一水平,其後收益須與政府分享?

(三)海洋公園站

據本人了解,上屆政府初步構思南港島線時,時任發展局局長鄭汝樺女士,曾透露,會將黃竹坑站及海洋公園站上蓋皆批出予港鐵發展,其後才改為只批出黃竹坑站予港鐵發展。

- (1) 請政府告知,現時海洋公園站,是否仍有上蓋物業設計或發展條件?
- (2)請政府告知,若海洋公園站,有上蓋物業發展空間,其用途,能否先作公眾及區 議會諮詢,而不是直接招標或拍賣?
- (四)擁有權模式港鐵收益資料整理

正如本人於4月12日致信主席及政府,查詢東涌線及將軍澳線(擁有權模式)一直以來之收益事宜。本人現希望政府及港鐵,能向本委員會,提供所有「擁有權模式」之資料整理(下表)。當中港鐵最終收益一欄,至少包括但不限於發展商入標費、售樓分紅、商場及物業管理利潤。

鐵路項目	批出予港鐵作 上蓋物業發展	樓面面積	政府估值	港鐵最終收益	鐵路主體工程 有否超支	有否周邊工程 及政府支出

無論工務小組委員會審議進度及結果如何,請盡快提供,並<u>於財委會審議是項撥款前</u> 提交本委員會。

盼請回覆。萬分感謝。

此致

財委會工務小組委員會主席盧偉國議員 運房局局長張炳良教授 港鐵主席馬時亨