

高鐵加速中國經濟騰飛

「四縱四橫」鐵路網絡10年後將服務逾90%人口

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地高速鐵路早前再以486.1公里的時速，刷新世界鐵路運營試驗紀錄，現在更向600公里邁進，證明中國已進入高鐵時代。不過，高鐵高昂的興建費用，仍然為人所詬病，除了帶來沉重的債務外，偏高的票價亦被人質疑「被高速」，部分路段上座率並不理想，令人擔憂高鐵會否成為「大白象」。世邦魏理仕接受本報專訪時表示，高鐵興建絕對物有所值，對推動整個中國的經濟發展將起帶動作用。



自京津城際鐵路、武廣高鐵相繼於08、09年落成啟用，中國正式進入運營時速300公里以上的高鐵時代，而國家「四縱四橫」鐵路網絡加速發展，估計至2020年，時速350公里的高鐵鐵路里程將達1.6萬公里，服務超過90%中國人口。

高鐵網絡形成九個城市圈

世邦魏理仕亞洲區研究部執行董事聶安達接受香港文匯報專訪時力撐，高鐵興建絕對利多於弊，對現有的一線城市可起分流作用，而二、三線城市則受惠於交通改善，而帶動整個區域的經濟增長。聶安達認為，未來高鐵網絡逐漸成型，中國將形成九個主要城市圈，包括環渤海、長三角、珠三角、長株潭(長沙等)、成渝、中

原(鄭州、洛陽等)、武漢、關中(西安等)、及海峽西岸城鎮群。

駁地區輕軌拉近周邊距離

對於中國高鐵會否步日本後塵，使全國幾乎所有資源集中於一、兩個主要城市，世邦魏理仕亞洲區研究部董事蔡詠嘉認為，中國遠較日本為大，「四川的優勢，不可能分到上海，每個城市群均有自己優勢」。該行相信，目前已有的多個核心城市地位不會被削弱，城市群與核心城市之間將會成為互補關係，甚至可以將過剩的需求疏導至鄰近區域。

而且，在人民幣升值、及勞動成本上漲下，聶安達認為，大型企業要持續發展及保持盈利，將部分工序、部門向二、三線



左起：世邦魏理仕亞洲區研究部董事蔡詠嘉、亞洲區研究部執行董事聶安達、中國區環球研究部資深董事馬雲明。

城市擴散是大勢所趨，高鐵與地區輕軌發展，拉近大都市與周邊城市的距離。

助大城市向外圍市鎮輻射

內地房價急速攀升，世邦亦相信，高速鐵路有助解決這個問題，該行研究部資深董事馬雲明指，「鐵路網絡發達，我們不覺得所有人都需要在北京、上海等市居住，可以向外圍擴張，聶安達亦稱，「以前住佛山不可能在廣州上班，有了廣

佛地鐵後，這個變成可能」，相信未來上海與南京、北京與天津都會走這個方向。

「20年前，東京與橫濱是兩個城市，現在，所有人都認為，橫濱已經是東京的一個部分，20年後，天津與北京，也將會融合在一起」。聶安達預期，日本的超級都市，未來將會在中國出現。而且，北方缺水，如果高鐵可以將北京人口向外圍二、三線城市輻射，亦可大大減輕大型城市的資源壓力，對城市可持續發展也有好處。

高鐵網絡九個主要城市圈

主要城市圈	主要城市 (佔全國比率)	人口(萬人) (億元人民幣) (佔全國百分比)	國民生產總值
環渤海經濟圈	北京、天津、濟南、青島、瀋陽、大連	23,807(17.8%)	85,263(25.4%)
長江三角洲	上海、南京、杭州、寧波	8,729(6.5%)	59,711(17.8%)
珠江三角洲	廣州、深圳、香港	4,766(3.6%)	32,106(9.6%)
長株潭城市圈	長沙、株洲、湘潭、岳陽	4,100(3.1%)	10,347(3.1%)
成渝經濟區	成都、重慶	10,160(7.6%)	14,041(4.2%)
中原城鎮群	鄭州、洛陽	4,291(3.2%)	11,232(3.3%)
武漢城市圈	武漢、咸寧、孝感、黃岡	3,100(2.3%)	8,016(2.4%)
關中城鎮群	西安、渭南、寶雞、天水	2,948(2.2%)	5,732(1.7%)
海峽西岸城鎮群	福州、廈門、泉州、汕頭、溫州	8,722(6.5%)	20,906(6.2%)

高鐵網絡規劃中的九個主要城市圈



內地鐵路5年投資逾3萬億

香港文匯報訊 據內媒《中國證券報》8日報道，中國鐵路「十二五」(2011-2015年)規劃的初稿已完成，目前正在討論和修改，未來五年鐵路投資額經初步測算為3.4萬億元(兆)人民幣，且最終公布的數據可能會超預期。

根據行業經驗，適合每小時350公里行駛速度的高速鐵路的建設需要投入資金約每公里1億多元。根據國家《中長期鐵路網規劃》和工程建設進度，到2015年，中國鐵路營業里程在12萬公里左右，其中新建高速鐵路1.6萬公里；到2020年，中國鐵路營業里程將達到12萬公里以上，其中新建高速鐵路達到1.6萬公里以上。加上其他新建鐵路和既有線提速線路，鐵路快速客運網將達到5萬公里以上。

專業機構：港高鐵邊際利潤極大

香港文匯報訊(記者 趙建強)香港高鐵動工已經塵埃落定，但是否應該、值得興建，疑問仍存在不少人的心中，尤其高昂的興建費用與保養費用，更成為市民關注的焦點。即如本港沙中線造價最新報價已急升至600億元，更令人關注港高鐵路段的造價會否再攀升，且是否物有所值。

「廣深港段絕對不會架空香港，亦不會是零和，對香港及珠三角地區可創造雙贏」，世邦魏理仕亞洲區研究部執行董事聶安達斬釘截鐵地回應。他指出，本港作為國際金融中心，大量國際性企業將總部設於香港，這一優勢，短期內珠三角其他城市均無法取代，高鐵路廣深港段配合珠三角的城際客運專線，將整個區域連結產生協同效應，可帶動整個區域經濟增長。

香港與珠三角地區創造雙贏

而且，港人生意北移珠三角已發展多年，高鐵將兩地距離拉近，對管理內地業務亦大有好處，亦無需擔心珠三角將香港客戶搶走，「應該走的，早就走了」聶安達笑說，未來本港可以繼續往高增值、高技術業務發展，而且，交通網絡更完善，選擇只會更多。

至於造價問題，聶安達認為港鐵擁有多年「地鐵」經驗，依賴賣地收益補貼鐵路營運，並達至盈利，經驗甚至足以給予內地地鐵借鑒，「西九龍總站上蓋有數百萬呎商業樓面，高鐵路落成後，大大增加該區域的吸引力，上蓋物業收益亦可以補貼鐵路營運。」世邦認為，高鐵路本地居民可能沒有太大直接得益，但對商業業務帶來最的邊際利潤卻極大。快2014年完成。



廣深港高鐵路香港段最來的邊際利潤卻極大。快2014年完成。

高昂建設費 恐成國家負擔

香港文匯報訊(記者 趙建強)說到中國高鐵未來遇到的問題，世邦承認，極高的建設費用對國家將成為沉重壓力，如早前外媒引述消息人士指，中國科學院提交國務院的報告中即批評，中國高鐵發展過快、過於龐大，實用性成疑，而且舉債過高以至無法持續的水平，擔心國家沒有能力負擔。

世邦研究部資深董事馬雲明承認，目前中國鐵路興建、運營，只是保證城市化的建設，但不能與房地產價格掛鉤，鐵路不如香港，並非房地產建設的直接受益者。「我們承認，部分高鐵路站附近的新發展區，在未來5至10年內，可能無法有較快的發展，而且，單一城市亦未必有那麼大的需求，去支持新區域發展」。

願參考香港日本發展經驗

世邦又建議，中國高鐵發展應該參考香港、日本等的發展經驗，該行研究部董事蔡詠嘉稱，日本大阪車站附近，至今仍在進行規劃發展，而九龍站附近發展，先住宅，後零售，最後興建寫字樓，有完善的發展時間表，這正是內地最缺乏的一環。「高鐵路要用50年至100年，邀請更多顧問進入整個規劃會好」，以免單靠政府規劃，錯估需求的問題。

至於負債問題，聶安達表示，實際情況仍需鐵道部公佈，承認很多問題仍需要時間解決，去研究。但相信，高鐵路網絡最終仍要去做，成型是遲早問題。

高鐵開發對各類地產發展之影響

種類	一線城市	二線城市
住宅	●人口分散至城市周邊或周邊城市，緩和核心區域的過度需求 ●住戶可選擇較低密度和居住環境良好的住宅項目	○通勤圈擴大至城市群內的二、三線城市，增加住宅需求
辦公設施	●配合城市定位發展高級商業服務業，中長期增加優質寫字樓的需求 ●高鐵路站的經濟活動凝聚力，可帶動周邊的寫字樓需求	○部分企業為減省成本，將後勤或其他營運搬至有高鐵路連接的二、三線城市
購物設施	●對全市的影響有限，但高鐵路站內及周邊的人流增加將帶動新商團形成	○以高鐵路站及周邊的發展潛力較大
觀光設施	●增加大都市觀光人數 ●部分旅客可能減少住宿天數，或選擇住在鄰近的城市 ●刺激車站酒店發展	○增加鐵道遊的旅客 ○刺激車站酒店發展
工業設施	●高鐵路與航空及海運基建配合發展，增加現代倉庫和其他物流設施的需求	○運用高鐵路增加通達性，吸引企業進駐 ○部分現有鐵路可增加貨運能力，有助增強落後城市的物流功能

Q版財經

日式百貨店APITA入駐上海



國盛時尚與UNY株式會社簽約，兩者計劃攜手打造內地新型商業形態。

香港文匯報記者章蘿蘭攝

繼2007年在香港設立首家海外分店後，日本四大百貨之一APITA將正式進軍消費潛力巨大的中國內地市場。日前，APITA隸屬的UNY株式會社在上海與國浩集團(0053)正式達成協議，計劃入駐國浩旗下的上海國盛時尚。

國盛時尚上海開幕

國浩集團進軍內地的首個大型購物中心——國盛時尚日前在上海揭幕。國盛時尚總佔地面積13萬平方米，位於上海長風地塊。據政府調查報告顯示，長風生態商業區完成後，預計常住人口與從業人口即將達到12萬左右，加之周邊社區累積常住人口，將形成近百萬人口的龐大消費群體。國盛時尚是該區域內首個揭幕的大型購物中心。

由於近年來日本國內消費市場低迷，不少日百貨加緊步伐在海外市場攻城略地。消費水平發展強勁的中國內地市場，自然而然成為日百貨的「必爭之地」。除了APITA之外，日本高島屋百貨也於去年落址上海古北，而其日百貨巨頭如三越伊勢丹集團、永旺集團則早已登陸內地市場。

國盛時尚與當地最大的「都市綠肺」長風公園正相對。據透露，作為國浩集團進軍商業運營領域的第一步，上海國盛時尚將分兩期面世。4萬平方米的一期主要涵蓋兒童主題商店、大型餐廳、KTV、遊戲中心等娛樂設施以及休閒時尚品牌。



新地主席鄺肖卿(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(左)及郭炳聯(右)在節日亮燈儀式上舉杯同慶。

郭氏三母子為新鴻基中心聖誕亮燈

佳節臨近，新鴻基地產位於灣仔的總部新鴻基中心，日前舉行聖誕亮燈儀式，新地今年選用了LED節燈飾，低碳亮燈維港，為聖誕增添環保光彩。出席亮燈儀式的主禮嘉賓包括新地主席鄺肖卿、副主席兼董事總經理郭炳江及郭炳聯、執行董事鄺準、陳鉅源及新地代理執行董事蘇仲強等。

選用節燈飾 減碳省電85%

新地副主席兼董事總經理郭炳聯在儀式上表示，新

鴻基中心是灣仔北地標商廈之一，節日亮燈可為租戶、市民和遊客營造繽紛瑰麗的節日氣氛。為響應環保，今年採用LED燈飾佈置外牆，既省電又環保，亦為這個繁華的商業樞紐注入活潑多彩的節日氣氛。新鴻基中心選用LED節燈飾為外牆燈飾，預計可省電量約11萬7千度，省電幅度達85%之多，將有助大大減低二氧化碳排放量，而燈光顏色較傳統鎢絲燈泡更亮麗、更富層次感，令燈飾圖案顏色倍加絢麗奪目，為本港市民及遊客帶來歡樂佳節的感覺。



王祖藍化身天氣先生 介紹渣打按揭

買樓是人生大事，但不少新晉業主對申請按揭貸款的程序及要求欠缺經驗，渣打就請來搞笑能手王祖藍拍攝短片，在片中扮演「天氣先生」，以報道天氣的方式，輕鬆鬼馬講解申請按揭貸款的流程，並提供溫馨提示，「醒」少少貼士給申請按揭的新手。這段短片除可於渣打網上觀看外，渣打更將片製成DVD光碟，有意申請按揭貸款的客戶，可到分行向職員索取。

該行於早前亦全面提升按揭服務水準，成立過百人的「Mortgage Master」按揭團隊，只需15分鐘，客戶就可得到初步批核結果。

此外，現凡為渣打優先理財或Preferred Banking客戶，並持有該行信用卡，只需每月簽賬最少一次，即可憑按揭結餘，每月自動賺取信用卡積分，換取現金券或機票等獎賞。