

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港鐵路公司以其獨特的「地鐵+物業」模式，成為全球最賺錢的地鐵營運商之一。國務院副總理李克強上周訪港亦特別提及，中央支持香港鐵路公司深化與北京、上海、深圳市地鐵建設和運營方面的合作，並擴展到杭州等城市。港鐵行政總裁周松崗指出，集團在內地處於初期發展，投資額僅100億元，仍不及公司總市值1,800億元的一成，故此發展空間很大。

港鐵內地鐵路項目

北京地鐵四號線

港鐵旗下北京京港地鐵公司佔49%股權。於去年底，全長22公里的北京地鐵四號線延線一大興線通車，北京京港地鐵在該線只擁有營運及維修合約。今年上半年，四號線及大興線的客量1.5億人次，日平均客量約83.3萬人次。

深圳軌道交通四號線

港鐵旗下港鐵軌道交通(深圳)公司佔100%股權。公司於去年7月1日接管營運全長4.5公里、沿線設五個車站的深圳軌道交通四號線一期，今年上半年總客量1,350萬人次，日均乘客量約7.45萬人次。全長16公里、沿線設十個車站的四號線第二期今年6月16日開通。

杭州地鐵一號線

營運模式類似北京地鐵的公私合營，土木工程接近完工，現正等待國家發展和改革委員會批准。

■香港文匯報記者 梁悅琴 製表

■港鐵行政總裁周松崗稱，港鐵投資內地的金額只有100億元，暫時無意分拆上市。

香港文匯報記者張偉民攝



內地推廣「地鐵+物業」 港鐵鋪軌一二線城市

周松崗在接受本報記者訪問時表示，對於中央政府支持港鐵在內地發展鐵路業務，感到非常開心及鼓舞。他相信，港鐵的成功在於以物業發展利潤、商場或商店租金收入及廣告收入來補貼鐵路票價及營運開支，令政府及納稅人毋須作出任何補貼便享有低票價優惠，配合服務不斷提升及加強人才培訓，成為過去30年香港鐵路公司成功的要素。這是內地地鐵值得借鏡的地方，始終單靠票價收入，不足以支持鐵路長期的運作及維修等。

上市集資 不花稅款

他稱，港鐵於2000年上市，港府售出約24%股權，但連同股息收入及減去觀塘延線的投資，政府不但不用花納稅人的錢去建設港鐵的新線路，還可以有2,000億元收入，同時亦令鐵路可持續發展，對城市都有好處，毋須成為政府的包袱。事實上，鐵路可令市民交通更方便、環保，對善用邊遠地區的土地資源及對消費的經濟效益上亦有好的影響。

調整票價在全世界都是一個敏感問題，周氏直言，由於關乎民生，票價不能夠隨時提升。兩鐵(香港地鐵、九廣鐵路)合併時，票價下調令收入少6億元，其後在可加可減機制下，港鐵曾上調票價，但整體而言，現時港鐵80%票價仍只是相當於97年水平，尤其是長途車票的價格減幅較多，平均每程票價只約6元。

他坦言，內地城市的確看重港鐵這方面優

勢，但亦不能「硬搬」香港模式，而要因應不同地方文化及每條線路作出配合。港鐵剛於上周首次落實首度進軍內地房地產，以20億元人民幣投得深圳地鐵龍華線(4號線)龍華車廠上蓋商住用地，項目總建築面積206,167平方米，每平方米樓面地價9,700元人民幣。他稱，港鐵暫未決定以合作或獨資發展此項目，但開發所獲得的淨利潤將會與深圳市政府分享，以發展深圳軌道項目。

華中華南 項目商討

除深圳此項目外，周松崗透露，港鐵現時於華中及華南地區亦有一些鐵路車站或車廠上蓋物業發展權正商討中。由於港鐵現時於內地的投資額只有100億元，與集團1,800億元的總市值相比，仍不及10%，且尚在發展初期，故認為在內地的發展空間很大。

周松崗指出，現時港鐵於香港的鐵路總長度為210公里，內地鐵路長度(包括北京四號線、大興線、深圳龍華線及杭州一號線)則約108公里。他期望，未來港鐵不但於內地一線城市拓展，二線城市亦會考慮，始終二線城市的人口亦達700萬至800萬人口，發展潛力相當大。

現時港鐵於內地已有北京地鐵四號線、大興線及深圳市軌道交通四號線一期，周松崗指出，北京地鐵四號線已於今年有盈利貢獻，比預期提早一年。他稱，暫時無考慮分拆內地業務上市。

不求趕工 首重安全

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 營運知識提升及人才持續培訓是港鐵另外兩個發展優勢。港鐵行政總裁周松崗指出，港鐵不與世界各地的地鐵相比較，一有犯錯便檢討，令其服務水平已達至世界數一數二，尤其在設計上非常小心，從來不要求趕工，安全最重要。

他指出，現時港鐵每1,000班車有1班延誤5分鐘，與國際水平相比是相當好的表現，以英國地鐵計，每1,000班中有100多班車延誤50分鐘好平常。他透露，經過3年的努力，港鐵於英國LOROL的營運排名亦由以往的第8位至9位，升至第1位。

人才培訓重視實踐

人才培訓亦是重點之一，周松崗表示，現時北京市政府亦有一所鐵路員工學校為北京地鐵員工進行培訓，始終把關最重要是員工，但一切都要經過實踐才知道如何運作。他坦言，現時深圳龍華線及北京地鐵4號線的失誤率已漸漸下降至接近香港水平。



■工作人員檢視杭州地鐵1號線列車駕駛室。

何謂「地鐵+物業」模式？

面向世界各地，倫敦、紐約、巴黎等城市地鐵系統皆是由地方政府出資經營，後者財政狀況左右地鐵質素。當政府有盈餘時，自然有資金去維修、發展鐵路系列，若政府財政出現赤字時，便會出現無錢維修等情況。不過，港鐵卻會採用鐵路加地產發展形式來融資，減輕政府成本。

售樓利益撥向鐵路建設

港鐵經營模式以地鐵為核心，因應每條鐵路線的融資方案來決定以何種形式進行，包括由政府出資及以鐵路加地產發展形式來融資，減輕政府成本。若以鐵路加地產發展形式來融資，港鐵會先於沿線土地上選擇合適的土地，再跟政府商討，由政府批出土地的物業發展權，港鐵支付相關補地價，港鐵透過招標找發展商合作發展，以賺取地產的利潤，形成鐵路創造客流帶來房地產商機，而房地產積聚更多的人流亦增加鐵路票務收入的良性循環。內地城市亦期望港鐵帶入此模式發展內地鐵路。

資料顯示，現時港鐵手頭上用鐵路加地產發展形式的項目，包括港鐵南島線(東段)黃竹坑站，地盤面積約7公頃，住宅樓面約376.74萬呎，非住宅樓面約128.09萬呎；以及觀塘延線的何文田前山谷村面積約2.6公頃，住宅樓面約139.9萬呎。

香港文匯報訊 (記者 潘恆、田甜，實習記者 董抒雯 杭州報道) 國務院副總理李克強在中央支持香港鐵路公司深化與內地城市的地鐵建設和營運的合作方面，特別提到杭州地鐵的建設。目前，港杭合作特許經營杭州地鐵項目已呈交國家發改委審批，一號線車體已入駐杭州，基建、招標等工作正有條不紊進行。杭州同時探討地鐵上蓋物業發展機會，期望以此形成大型的城市綜合體。

杭州地鐵是經國際招募和多輪談判後，於2009年1月16日確定港鐵公司作為合作夥伴。當日港鐵公司與杭州市政府及杭州市地鐵集團公司簽定原則性協議，就杭州一號線項目以公私合營模式，進行投資、建設及為期25年的營運。該項目總投資額220億元人民幣。同時，港鐵與杭州市政府簽訂策略性協議，探討杭州地鐵沿線的物業發展機會。

預計明年10月1日通車

杭州地鐵集團公司辦公室主任說，目前地鐵一號線的31座車站中，已完成30座車站的主體結構施工，計劃於10月底完成所有車站主體結構。一號線普通機電和安裝的招標工程也已經完成，預計明年10月1日通車。

港鐵公司中國區執行總裁陳巖希望，香港成功的軌道交通經驗能帶到杭州，為該市市民提供更便利、舒適的出行環境；通過整體規劃、沿線開發，運用「地鐵+物業」的發展模式，實現政府、投資者、公眾三方共贏。



■杭州地鐵施工現場。

各物業項目正待審批

根據規劃，杭州地鐵上蓋物業將有望形成大型的城市綜合體，比如武林廣場站點周圍，將形成約23萬平方米的商業和公建面積。而濱江、下沙和臨平等郊區板塊，和九堡等分線路交匯處，都將因地鐵開通有較大受益。據記者訪問得知，上蓋物業項目，以及杭州地鐵公司、香港地鐵一號線投資公司均在等待進一步審批。上述兩家公司工作人員介紹，目前杭州地鐵和港鐵的合作項目正在交由國家發改委審批，大家都在等結果。



■杭州地鐵1號線首列車揭開面紗。

京鐵四號線提前盈利

香港文匯報訊 (記者 馬靜 北京報道) 京港地鐵公司在北京負責營運地鐵四號線，為內地首次和港鐵合作，採用PPP模式營運軌道交通線路，也是唯一獲准營運地鐵線路的合資地鐵營運公司，並成功為項目提前一年錄得盈利。如今，京港地鐵合作模式正被成功複製到更多地鐵線路，除接手大興線地鐵的營運權外，未來京港地鐵還將參與到北京地鐵16號線的建設。

日客運量突破百萬人次

記者從京港地鐵了解到，從2009年9月28日開通試運營，北京地鐵四號線日客運量目前已突破百萬人次，截止到2011年5月7日，該線客運量突破4億人次。儘管外界對地鐵四號線運營虧盈存在疑問，惟港鐵行政總裁周松崗日前在港表示，四號線已提早一年於今年上半年開始賺錢。除減輕政府投資負擔、引入社會競爭外，京港地鐵在運營中成功引進港鐵管理的先進經驗和技術，也得到專家和北京市政府的認可。

負責北京市地鐵建設的北京市基礎設施投資公司總經理田振清在接受訪問時表示，561公里地鐵規劃的實現，最少需要3,500億元人民幣的融資，除政府投入資金，面向社會融資是最重要的渠道。田振清指出，地鐵4號線的合作模式非常值得借鑒。此外，京投公司正借鑒香港的「地鐵+物業」的開發模式，通過參與地鐵沿線土地的一級開發獲得一定收益。

有望分享全市地鐵商機

北京市發改委副主任劉春春對京港地鐵在四號線和大興線的運營給予肯定。他並提出：「對於未來，北京市政府主張對基礎設施要對社會全面開放，北京要逐漸鼓勵專業的運營機構參與該市基礎設施投資、建設和運營。」此外，有消息稱，在北京地鐵9號線、7號線和14號線等新線路上，京港地鐵公司正在跟蹤進行前期工作。由此判斷，在北京市規劃的「地鐵」蛋糕上，京港地鐵很有希望再獲得一杯羹。



■國家主席胡錦濤乘坐4號線，了解北京市軌道交通建設和運營情況。



■北京市基礎設施投資公司、北京東直門機場快速軌道公司和北京京港地鐵公司三方簽署關於合作研究北京軌道交通16號線應用A型車及相關問題意向協議書。