

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）中國鐵路開發政策出現重大調整。國務院昨日發文支持中國鐵路總公司（鐵總）進軍房地產，實施鐵路用地及站場毗鄰區域土地綜合開發利用，支持鐵路建設與新型城鎮化相結合，盤活現有土地資源，提高鐵路建設項目的資金籌集能力和收益水平。



■國務院發文支持鐵總進軍房地產，促進新型城鎮化發展。圖為廣深港高鐵路沿線林立的房產。資料圖片

### 國務院文件要點

#### 基本原則

- 支持鐵路建設與新型城鎮化相結合
- 政府引導與市場自主開發相結合
- 盤活存量鐵路用地與綜合開發新老站場用地相結合

#### 四大措施

- 1. 支持盤活現有鐵路用地推動土地綜合開發**
  - 科學編制既有鐵路站場及周邊地區改建規劃
  - 給予既有鐵路站場綜合開發用地政策支持
  - 促進鐵路運輸企業盤活各類現有土地資源
  - 鼓勵提高鐵路用地節約利用水平
- 2. 鼓勵新建鐵路站場實施土地綜合開發**
  - 支持新建鐵路站場與土地綜合開發項目統一聯建
  - 合理確定土地綜合開發的邊界和規模
  - 明確站場建設和土地綜合開發的規劃要求
  - 採用市場化方式供應綜合開發用地
- 3. 完善土地綜合開發配套政策**
  - 統籌土地綜合開發相關規劃管理
  - 完善綜合開發用地供應模式
  - 落實綜合開發用地指標支持政策
  - 完善相關工程建設標準規範
- 4. 加強土地綜合開發的監管和協調**
  - 實行備案管理制度
  - 嚴格土地開發利用管理
  - 切實加強建設管理

香港文匯報記者馬琳 整理

# 國務院挺鐵總進軍地產

## 開發沿線土地 推進新城鎮化 補貼鐵路建設

中國政府網11日公佈《國務院辦公廳關於支持鐵路建設實施土地綜合開發的意見》的文件。《意見》支持鐵路運輸企業以自主開發、轉讓、租賃等多種方式盤活利用現有建設用地，鼓勵鐵路運輸企業對既有鐵路站場及毗鄰地區實施土地綜合開發，促進鐵路建設投資等主體對新建鐵路站場及毗鄰地區實施土地綜合開發，提高鐵路建設項目的資金籌集能力和收益水平。

### 鼓勵運輸企業 盤活現有用地

《意見》指出，地方政府應主動與鐵路運輸企業協商，統籌編制既有鐵路站場及毗鄰地區相關規劃，並支持鐵路運輸企業利用自有土地、平等協商收購相鄰土地、依法取得政府供應土地或與其他市場主體合作，對既有鐵路站場地區進行綜合開發。而為促進鐵路運輸企業盤活各類現有土地資源，《意見》還提出，鐵路運輸企業依法取得的劃撥用地，因轉讓或改變用途不再符合《劃撥用地目錄》的，可依法採取協議方式辦理用地手續。經國家授權經營的土地，鐵路運輸企業在使用年限內可依法作價出資（入股）、租賃或在集團公司直屬企業、控股公司、參股企業之間轉讓。

### 設立千億基金 吸引民資進入

鐵路建設一直面臨巨大資金缺口。近年來，隨着鐵路管理體制的重大改革，單一依靠國家投資來推動鐵路建設越來越困難。而為化解鐵路建設資金難題，今年4月，國務院常務會議確定要設立鐵路發展基金，拓寬建設資金來源，吸引社會資本投入，使基金總規模達到每年2000億至3000億元。然而，鐵路發展基金的融資總規模無法滿足鐵路建設巨額的資金缺口，為此，鐵路亟須培養自身「造血」能力。而鐵路土地綜合開發一直被寄予厚望。

### 車站毗鄰蓋樓 港鐵模式可效

鐵路土地綜合開發是指結合鐵路項目建設，有效利用鐵路地上蓋、地下空間及毗鄰的土地進行綜合開發，提高土地利用效益，帶動沿線經濟社會發展，並以開發收益補貼鐵路建設和運營。

業內人士表示，鐵路和地鐵等軌道交通周邊的土地，一直是房企的垂涎對象，一旦放開綜合開發的許可，將誕生巨大的商機。以香港地鐵模式為例，軌道交通和沿線土地開發掛鉤，軌道交通修建帶來土地增值效應外溢，外溢的增值容許鐵路公司收回一部分，就形成了良性循環。

事實上，今年鐵總就將鐵路土地綜合開發列為鐵路資產經營的重中之重。鐵總副總經理彭開宙就表示，鐵路擁有大量的土地資源，特別是鐵路快速發展過程中，車站周邊及沿線土地大幅增值，蘊藏着巨大商機，可利用國家支持政策、行業優勢，結合新線建設，進一步拓展土地新增資源。

## 鐵路投融资 地方擔要角

中國現有的鐵路投資模式主要分為政府主導型、鐵路投資公司主導型及企業參與型。隨着鐵路管理體制的重大改革，地方政府在中國鐵路投融资體制中扮演了重要的角色。

國家發改委今年積極推動完成地方鐵路和企業鐵路投資計劃。截至6月，已推動項目1,407個，總規模約4,500億元人民幣。同時地方政府也接連出台相關政策：6月24日，浙江公布鐵路建設「八八計劃」，擬投資1,350億元人民幣；山東續建鐵路項目10個，總投資1,113億元人民幣；江蘇7個項目，總投資1,700億元人民幣。

### 今年投資加碼至8千億

鐵總最新統計顯示，今年上半年，全國鐵路完成固定資產投資2,352億元人民幣，同比增長8.9%。預計今年全國新增鐵路里程7,100公里，鐵路建設總投資8,000億元人民幣，接近歷史高點，與之相對應，鐵路設備投資亦上調至1,430億元人民幣，創歷史新高。 ■記者張聰 報道

## 地方「以地換路」 催生鐵路城鎮

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）對於國務院文件支持鐵路行業進軍房地產，鐵路專家、中國工程院院士王夢恕向本報表示，允許鐵路用地及站場毗鄰區域土地綜合開發利用政策，將有助於彌補鐵路建設的資金不足，從而緩解國家財政支持有限情況下，鐵路建設的壓力，使鐵路發展獲得長期良性循環。

### 土地增值收益返還鐵路

「高鐵的開通帶動沿線、站場土地升值，鐵路企業擁有大量土地，理應享有因鐵路帶來的發展效益，但當前鐵路企業自身卻無法獲得土地增值收益。」王夢恕說，鐵路建設和運營在拉動區域經濟發展、帶動沿線土地

增值上發揮了重要作用。國務院此次發文支持鐵總盤活現有土地資源，將有助於鐵路企業從土地增值中獲益。

### 環站建商業教育住宅區

王夢恕稱，現在除了重大鐵路規劃，區域性的地方城際鐵路基本是由地方出資建設，但鐵路的投資回報周期較長，很多地方財政很難支持鐵路發展的資金需求。此次提出的土地綜合開發利用政策，可能會出現地方政府「以地換鐵路」的情況。「以往地方政府要想與鐵總合作建設鐵路，除了提供鐵路必須的建設用地外，還需要為鐵路建設和運維付出成本，未來這部分成本或可以通過出讓部分商住土地

交給鐵總的方式解決。」

北京交通大學教授趙堅則指出，國務院支持鐵路沿線土地綜合開發，其核心在於通過TOD模式來打造鐵路城鎮綜合體。所謂TOD模式，就是「以公共交通為導向」的城市開發模式，其中公共交通包括地鐵、輕軌等軌道交通及巴士幹線，然後以站點為中心，按一定半徑建立集工作、商業、文化、教育、居住等為一體的城區。

趙堅表示，TOD模式發端於美國，並已在香港、東京等城市得到廣泛應用。現在借鑒國外的經驗，中國將城際鐵路建設與沿線房地產的開發結合起來，但TOD模式是否適用於鐵路站點，尚待驗證。

### 專家 解讀

## 王毅暗批美國對南海指手畫腳



■昨日，緬甸總統吳登盛（右）在內比都總統府會見中國外交部長王毅。新華社

中國外交部網站昨日稱，外交部長王毅在出席該論壇外長會時，回應了一些國家渲染所謂南海緊張局勢，指中國和東盟完全有能力、也有智慧維護好南海的和平穩定，反對域外國家到南海指手畫腳。

### 美「凍結南海行動」遇冷

據《環球時報》報道，出席論壇的美國國務卿克里打着「美國和東盟對確保關鍵海域、陸地和港口的海上安全負有共同責任」的旗號介入南海事務。而這係東盟外長聲明對南海上升的緊張局勢表示「嚴重關切」。而炫耀自己發揮了「催化劑作用」的美官員宣稱，聲明對中國來說是「重大挫折」。

報道說，美國高調主張的「凍結南海行動」倡議在緬甸會場並沒「摔」出幾聲響，東盟對此反應冷淡。東盟秘書長黎良明直言，東盟各國外長沒有討論這一提議。路透社稱，這對華盛頓而言是一個明顯的挫敗。

關於南海問題，王毅表示，當前南海局勢總體穩定，航行自由也沒有任何問題，迄今從未聽說哪一艘船隻的航行自由受到影響。中國東盟關係是保持着良好發展勢頭。中方不贊成有人炒作所謂南海局勢緊張。

### 中國和東盟有能力維護穩定

王毅表示，中國和東盟完全有能力、也有智慧維護好南海的和平穩定。這次中國—東盟外長會達成共識，要繼續全面落實《南海各方行為宣言》，爭取在協商一致基礎上早日達成「南海行為準則」。

王毅說，中國和東盟可以心平氣和地討論有關問題，一些域外國家卻坐立不安，渲染緊張，不知道意欲何為？難道還想把這個地區也搞亂嗎？域外國家可以有合理的關切，但我們反對到這個地區來指手畫腳。

## 稀土聯盟赴美打官司 欲破日本專利壟斷



■瀋陽磁懸浮技術驗證線路「中華號」大量使用鈹鐵磁鐵。網上圖片



■鈹鐵磁系列產品。網上圖片

香港文匯報訊 中國下游企業聯手破日本鈹鐵磁專利壟斷一事又有了新進展。據《第一財經日報》報道，在剛剛結束的包頭稀土產業論壇上，寧波同創強磁材料有限公司總經理趙紅良說：「稀土企業在國內是打日立金屬的反壟斷，現在已進入對壟斷要件證據的搜集和取證階段；在國外，是到美國打官司，先打掉幾個核心專利，即將把有關材料運到美國專利局。」在美國律師的幫助下，包括寧波同創等7家企業組成稀土永磁產業技術創新戰略聯盟（下稱「稀土永磁聯盟」）跟日立金屬打專利官司，僅準備工作就做了將近一年。

鈹鐵磁材料出現在1983年，目前廣泛應用於電機、風電、汽車及電聲等領域。在當時鈹鐵磁公佈不久，中國即已投入了很

大力量研究，在鈹鐵磁的專利開發上，並不落後於其他國家。

### 專利十年前已到期

但據杭州永磁集團銷售總經理賈穎燕說，日立金屬「不是用某個專利限制多少出口量，是用多個專利串起來限制市場」。

稀土永磁聯盟提供的數據顯示，日立金屬在全球範圍內共擁有600多項燒結鈹鐵磁相關專利。這其中，核心專利只有100多項，其餘均為日立金屬在多個國家和地區的重複申請。但有關成分專利已於2003年到期。

稀土永磁聯盟認為，日立金屬借前述100多項有效性存疑的專利，已對燒結鈹鐵磁市場形成技術壟斷，這些專利涉及燒結鈹鐵磁生產製造的全部製程。