

團結香港基金昨發表報告，建議利用現有和規劃中的鐵路線，興建直接連通港深機場的「機場聯絡線」，將香港機場接入國家及大灣區的空鐵聯運「朋友圈」，估算聯絡線總造價580億元，料於50年內為香港帶來870億元、以及為深圳帶來240億元的經濟效益現值。團結基金總裁李正儀指，機場聯絡線是香港融入國家「空鐵聯運」戰略關鍵一步，是香港積極參與大灣區建設，避免被區域發展洪流邊緣化的戰略抉擇。

專 結基金發表《以鐵為脈 連通灣區：鞏固香港國際航空樞紐地位》研究報告，建議延伸港深西部鐵路，構建機場聯絡線連接香港國際機場至國家高鐵網絡。延長預計於2035年通車的港深西部鐵路，從規劃中的深圳前海終點站，延伸至深圳寶安機場，並將其香港終點站由洪水橋延伸至香港機場。可將港深機場之間行程壓縮至約40分鐘，較目前需時160分鐘客車直達、約95分鐘的鐵路接駁及約70分鐘的快船服務為短。

團結基金副總裁及公共政策研究院執行總監葉文祺指，機場聯絡線經深圳寶安機場把香港機場連接國家高鐵網絡，與同樣連接機場樞紐的上海市域機場線及未來廣深第二高鐵「香齊」，成為港深機場之間一條穩定、可預期、全天候運作的專屬通道。而現行交通方式普遍需要多次轉乘，加上冗長的行程時間，導致兩小時內的最短轉機時間無法實現。

應對廣深第二高鐵投運

他認為，機場聯絡線可將香港從地理末端轉型為大灣區空鐵聯運核心節點，惟關鍵在於延伸段需同步推進，力爭於2035年投入運作，從而盡量縮短與廣深第二高鐵通車的時間差，避免香港在區域連通性方面再「慢半拍」。

團結基金報告指，國家在「十四五」

團結基金倡整合鐵路線規劃

建港深機場鐵路接入國家聯運網



■李正儀(右二)稱，機場聯絡線是香港融入國家「空鐵聯運」戰略關鍵一步，是香港積極參與大灣區建設。

交通規劃中推進「空鐵聯運」列為核心目標之一，推動機場與鐵路站之間實現基礎設施共同規劃和設施共享，打造無縫銜接旅客體驗。大灣區積極響應這項國家戰略，提出並建造廣深第二高鐵，預計2035年前投入營運。屆時來往廣州白雲及深圳寶安機場之間的時間縮短至約40分鐘，從而重塑大灣區內客流走向與航線布局。團結基金提醒，新的出行習慣與營運模式一旦建立，將根深蒂固並難以逆轉。

葉文祺直言，「時間是香港最大挑戰」，若未能把握2035年廣深第二高鐵通車前的關鍵窗口，同步完成機場聯絡線，香港將面臨被排除於大灣區「軌道上的機場群」之外的風險。不僅導致三跑系統運力閒置，更可能使香港從區域樞紐淪為交通孤島，動搖香港長遠競爭力根基。

團結基金土地及房屋研究主管梁躍吳

指，機場聯絡線將從兩方面在大灣區航空市場「把餅做大」，而非只在區內機場之間「分蛋糕」。首先是誘增客源，透過服務改善及提升可達性，增加旅客出行意願；其次是轉機客源，透過構建港深轉機樞紐，留住原本經其他海外航空樞紐轉機來往中國內地旅客。

實現港深雙城商業核心

報告指，透過站點的不同配置，例如在欣澳設站連接東涌線，機場聯絡線將構建往返機場替代通道，大幅提升鐵路網絡韌性。

此外，可實現港深雙城商業核心一中環與前海快速對接，加速人才、資本與技術的雙向流動。透過將香港國際金融中心與深圳科技創新樞紐緊密結合，助力內地企業拓展市場、走向國際。

陳茂波：港大規模擴建展覽空間

特區政府財政司司長陳茂波昨出席國際展覽業協會(UFI)全球年會致辭時表示，香港正積極擴大舉辦世界級展覽的能力，亞洲國際博覽館正進行大規模擴建，預計2028年新增超過3.3萬平方米展覽空間。

陳茂波指，政府努力擴建香港會議展覽中心，以增加更多展覽空間。這些投資體現政府對香港展覽業未來發展的堅定承諾和信心。

他續稱，展覽業格局不斷演變，並創造出前所未有的新機會。數字化創新和混合模式拓展活動的覆蓋範圍。本港MICE(會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽)活動不僅規模可觀，更以多元性和影響力著稱。香港策略性將大型MICE活動與標誌性體育及文化盛事結合。

首10月接待旅客增12%

另外，陳茂波提到，本港首10個月共接待4,100萬旅客人次，較去年同期增12%。至於去年亞博館及會展共舉辦300多場活動，吸引逾900萬名參與者，對今年會展獎勵旅遊行業的表現感到樂觀。



■雷霆(中)指，新地西貢西沙灣項目有加價空間。

臻爾首批30伙491萬起

新世界(0017)旗下油麻地臻爾昨公布首張價單，涉及30伙，價單定價614.7萬元至988.6萬元，呎價24,108元至30,481元。最高20%折扣，折實價491.7萬元起，折實呎價19,284元起。

項目首批設有14伙1房，以及16伙2房戶。若買家一口氣購入全層3伙，可獲額外30萬元折扣。

MIDTOWN SOUTH 下月推

另外，恒地(0012)旗下紅磡MIDTOWN SOUTH新一期住宅項目命名為首匯，提供241伙，最快下月推售。

恒地物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，項目提供1房至4房；其中，2房佔逾四成，1房佔逾25%，其餘為3房及4房；另有8伙頂層特色單位。

至於新地(0016)發展的西貢西沙灣SIERRA SEA 1A(2)期已獲批滿意紙。新地副董事總經理雷霆指，樓市氣氛好轉，料未來新盤不會「以量行先」，該項目有加價空間。



■王國龍(左二)指，領展將積極在海外投資新項目。

領展房產基金(0823)行政總裁王國龍昨於業績會表示，香港零售市場出現結構性改變，包括融入大灣區及港人北上消費等，故需要時間平衡。相信市道穩定後，租客銷售可望回穩，而租金亦回復正常穩健增長。

王國龍預期，未來幾年領展物業組合將有所改變，同時積極在海外投資新項目，但強調香港仍是集團核心市場，將持續管理和透過不同渠道尋找新租客。

領展首席投資總監宋俊彥表示，近日

領展：港人北上消費需時平衡

香港零售銷售數據令人鼓舞，集團香港商場銷售表現穩定，主要升幅來自珠寶及奢侈品。雖然領展續租租金調整率仍需時改善，惟超級市場及食品類別銷售額已走出谷底，集團資產負債表龐大，亦有利管理及吸引租戶。

至於領展澳洲及新加坡物業組合表現強勁，主席歐敦勤指，國際物業組合的續租租金調整率相當不錯，未來有意在兩地增加投資力度，尋找潛在投資目標，特別是零售物業。

中期可分派總額跌5.55%

另外，領展截至9月底止中期業績，可分派總額32.83億元，按年減少5.55%。每基金單位分派126.88仙，跌5.94%。期內，收益70.23億元，減少

1.82%；物業收入淨額51.78億元，跌3.38%，主要因香港及中國內地的續租租金調整率為負數，反映零售業受壓。

期內，香港物業組合收益同比降2.4%；物業收入淨額降3.7%，主要由於續租租金調整率為負數及較高的經營成本所致。

於9月底，香港零售物業組合維持97.6%的租用率；平均每月每平方呎租金62.1元，較3月底的63.3元輕微下跌。續租租金調整率為負6.4%。

領展稱，鑑於預期短期內香港和中國內地續租租金調整率可能持續錄得負增長，考慮到嚴格的成本優化舉措，包括因持續改善公司架構而產生的一次性費用，集團預計下半年經營環境在觸底反彈之前會略有惡化。