

行會批准啟德綠色運輸系統財務安排 專營公司以象徵式地價 獲三地發展權

創新發展

特區政府為加快改善啟德跑道區的交通問題，行政長官會同行政會議昨日已批准啟德智慧綠色集體運輸系統（啟德項目）的財務安排，以公開招標方式甄選系統專營公司，並以私人協約方式批出近啟德郵輪碼頭3幅商業及住宅地皮予專營公司，3幅土地總可建商業及住宅樓面超過310萬方呎。

特區政府會在短期內招標，投標者須在標書財務建議書中，建議一筆向政府支付固定金額，以換取系統專營權及該些用地的物業發展權。預計明年內可批出啟德項目合約，2031年通車。團結香港基金認為，有關安排能增加系統的吸引力，促進項目發展及提升成本效益。

大公報記者 林志光

特區政府發言人表示，政府發揮敢於破局的決心，果斷透過政策及科技「雙創新」為本港首次引入智慧綠色集體運輸系統；並善用私人市場的專業知識和財政能力，採取數項創新措施。首先會透過公開招標方式甄選專營公司負責融資、設計、建造、營運和維修新系統，鼓勵本地、內地及海外的新投資者及營運商參與，加強競爭，為公共交通服務帶來創新思維。

目標明年向立法會遞法案

新系統項目預期營運成本較重型鐵路低而能達收支平衡或有盈利，但其預期營運利潤一般不足以涵蓋前期建設等的大量資本投入。因此，會以「公共運輸導向發展」模式提供財務資助。透過授予項目專營公司系統沿線用地的物業發展權進行全盤規劃及發展，既可釋放相關用地的發展潛力，又使物業發展與運輸項目能產生協同效應，提升商機。

其次是特區政府會透過立法引入一套技術中立、通用且標準化的全新規管框架，為授予和監管各個新集體運輸系統的專營權提供法定基礎，預期能縮短引進新系統的籌備時間，迅速把握創新技術帶來的機遇，目標是在2026年內向立法會提交法案；並預計於明年內批出啟德項目合約，2031年通車。

再者，特區政府亦會應用簡化的建築物管制程序和設立一站式專責跨

部門平台，讓項目的專營公司與相關部門在項目推展初期起已共同商議設計、建造和營運事宜，減省專營公司向不同部門尋求意見和批准所需要的時間，加快整個審批流程。

行政長官會同行政會議現批准，以私人協約方式及象徵式地價，向透過公開招標甄選的專營公司批出啟德4B區5號（住宅用地），以及4C區4號及4C區5號的商業用地（日後車廠用途）的物業發展權，為該項目提供財務資助。投標者須在其標書的財務建議書中建議一筆向特區政府支付的固定金額以換取系統專營權及該些用地的物業發展權。

團結基金：提升項目吸引力

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，特區政府提及的創新措施可建包括借鑒內地建設交通基建的豐富經驗和標準，吸引新投資者及營運商參與，促進競爭並降低發展成本。因內地應用組裝合成建築技術在品質管理及成本控制有高效表現，值得應用於啟德項目。另特區政府以交通基建加物業發展方式，象徵式地價批出的3幅商業及住宅用地，若投資營運商能有效降低發展成本，也令其投標更具競爭力。

政府發言人稱，洪水橋/廈村及元朗南新發展區，以及東九龍運輸系統項目，亦會採用類似的「公共運輸導向發展」模式，目標2026年分別招標。

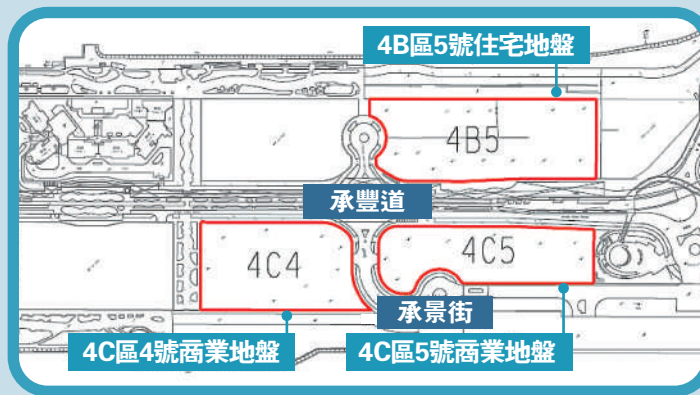
項目資料

系統全長	約3.5公里
車站	6個車站 (由郵輪碼頭至啟德站廣場)
3個關連地盤	啟德4C區4號及5號地盤，4B區5號地盤
4C區4號及5號商業地盤	可建樓面約198萬方呎
4B區5號住宅地盤	可建樓面約112.64萬方呎
批出日期	2026年
通車時間	2031年

大公報記者整理



▲啟德智慧綠色集體運輸系統拍板上馬。



運輸系統共6站 全程10分鐘

話你知

特區政府早在打造舊啟德機場用地作本港新發展區時，已有意以一個環保運輸系統將啟德新區與周邊舊區接連，並在規劃上預留用地興建運輸接駁系統。

土木工程拓展署於2009年底聘請顧問公司進行環保連接系統的可行性研究，更配合在九龍東建設本港第2個商業區的需要，系統走線要由啟德發展區延伸至九龍灣及觀塘，以便連

成一個大東九龍核心商業區，之後經過數年的研究及兩輪公眾諮詢，並有意於2017年落實興建此約達120億元、全長9公里的高架單軌連接系統計劃。然而，在2020年卻以系統興建難度比預期高及複雜，另倡議推展「多元組合」模式的連接系統為由，而令系統束之高閣。據了解，當時令一眾以高地價投得啟德跑道區住宅地皮的財團不滿。

不過，現屆政府於《2023年施政

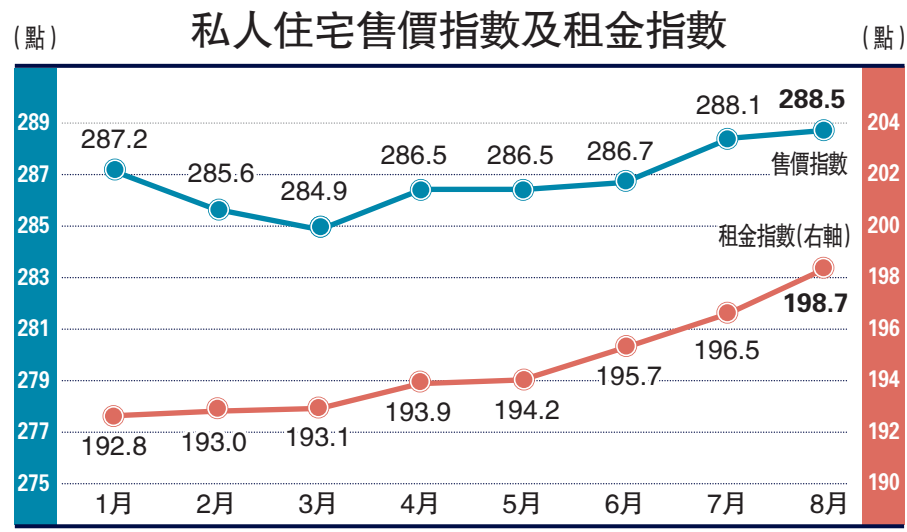
報告》重提啟德運輸系統建設計劃（啟德智慧綠色集體運輸系統），新路線不再連接至觀塘及九龍灣，只解決由郵輪碼頭、跑道區至屯馬綫啟德站的交通連接問題，且擬參考「雲巴」、「智軌」及「公車捷運系統」等技術，以高架模式運轉，全程約3.5公里，設啟德車站廣場、啟德體育園、都會公園、啟德空中花園、承景街及啟德郵輪碼頭共6個車站，車程約10分鐘。

私宅售價連升3個月累漲0.7%

【大公報訊】本港股市興旺，經濟越見有起色，連帶樓市已自今年3月後逐步回穩，4月至8月已連續5個月不再下跌，過去3個月更接連輕微回升，令今年首8個月的樓價跌幅收窄至只約0.24%。另私人住宅租金更氣勢如虹，連升9個月，8月份私人住宅租金指數的按月升幅更達1.12%，是14個月來的最大升幅。

差餉物業估價署公布最新8月份私人住宅售價指數報288.5點，按月再微升0.14%。該指數在4月份開始反彈，5月份持平後又再恢復升勢，3個月累升約0.7%。不過，暫時仍與歷史高位相差逾27%。至於今年首8個月樓價回升，相信是由實用面積431方呎以下的A類小型單位帶動，是今年首8個月唯一錄得升幅的單位類，累升約0.95%；其餘4類單位首8個月仍錄得累跌0.34%至1.56%跌幅。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，近月股市急升，帶動樓市氣氛趨向樂觀。通常股



資料來源：差餉物業估價署

市與樓價連動性高，樓價往往滯後股市約2至3個月。若股市能夠維持現水平，或持續上升，可預期未來樓價將會平穩發展，甚至微升。

美聯物業分析師岑頌謙稱，樓市回暖亦激發「租轉買」需求及長線投資者入市。內地或再推出利好內地經濟及樓市政策，相信為本港樓市帶來正

面作用，全年升幅有望達3%至5%。

租金連升9個月 見6年高

此外，8月份私人住宅租金指數報198.7點，按月升1.12%，連升9個月，是自2019年9月以來約6年高位，與2019年8月份的歷史高位200.1點，僅低約0.7%。

西貢匡湖居旁綠化地 改劃低密度住宅

【大公報訊】持有西貢匡湖居附近一幅綠化地的財團，現向城規會申請將土地改劃為「住宅（丙類）5」低密度住宅，共提供120個平均面積約680多方呎單位。

該地地盤面積約13.66萬方呎，財團擬以地積比率約0.6倍發展，在1層地庫之上興建4幢3至4層高住宅物業，及1幢1層高住宅會所，可建樓面約8.2萬方呎，共提供120個單位，預計於2031年落成。上述土地現時主要用作汽車維修工場及園景公司等，現時大部分的土地已沒有植被及已平整。

另外，同區位於沙下惠民路的1幅村屋地，業主早前曾申請興建低密度住宅及洋房發展，共提供168個單位，然被城規會否決。現向城規會申請覆檢，並略修改發展內容，將地盤面積及可建樓面均縮小約10%，新地盤面積約

12.37萬方呎，可建樓面約18.43萬方呎，興建14幢洋房及3幢3至10層高層住宅大廈，單位減21個至147個。

荃灣永順街住宅地招標

此外，特區政府昨日正式招標出售荃灣永順街住宅地，今年11月14日截標。該地面積逾7萬方呎，可建商住樓面約43.48萬方呎，料提供780個單位。發展商須興建1個提供207個私家車及輕型車輛泊位的公眾停車場，該地採用施政報告的最新措施，即取消興建地庫停車場為豁免納入總樓面面積的強制條件，發展商如該地地面興建不超過2層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免。另又要興建1個淨作業樓面面積不少於2765方呎的體弱長者家居照顧服務隊處所、和1個淨作業樓面不少於7304方呎的留宿特殊幼兒中心。

嘉湖山莊2房3個月炒貴50萬

【大公報訊】樓價回升，上車盤再錄短炒獲利，一名投資者早前以348萬元購入天水圍嘉湖山莊2房單位收租，見近期市況回穩，隨即「租轉賣」以398萬元沽貨，短炒3個月炒貴50萬，升幅達14.4%。

滙都一周錄兩宗短炒獲利成交

中原地產資深區域營業董事王樹明表示，早前低位入市的業主趁樓價回升短炒獲利，嘉湖山莊麗湖居5座低層E室2房單位，實用面積446方呎，原業主今年6月以348萬元購入，上月收樓後將單位推出租，後來見市況回穩，決定同步放售，開價400萬元，新近微減2萬元以398萬元沽出，實用呎價8924元，屬理想價，持貨僅約3個月，賬面速賺50萬元，單位升值14.4%。嘉湖山莊本月累錄17宗成

交，與上月同期19宗相若。

去年入伙的洪水橋滙都，不足1周連錄2宗短炒賺錢成交，消息指出，滙都3座中層A7室2房單位，實用面積431方呎，剛以510萬元轉手，實用呎價11833元，原業主今年4月以485.12萬元向發展商一手買入，現沽貨賬面獲利25萬元，單位5個月炒貴5.2%。滙都本月初亦錄獲利，單位為3座高層A11室2房戶，實用面積439方呎，以485萬元沽出，實用呎價11048元，原業主持貨11個月，賬面賺26.9萬元或5.9%。

二手回暖，用家不惜提高預算入市，美聯物業營業經理陳偉健表示，葵涌新葵芳花園一周連錄4宗買賣，有家庭客追價17萬至507萬元承接2房戶，成交單位為新葵芳花園D座高層08室，實用面積418方呎實用呎價12129元，原業主持貨12年，賬面獲利124萬元。

盈大 中環單幢樓命名雅盈峰 涉99伙

【大公報訊】除大型發展商外，中小型發展商也把握樓市轉活機會，欲盡快推售樓盤。其中已多年未曾在港賣樓的盈大（00432），昨日為其中環單幢樓命名為雅盈峰。樂聲電子（00213）亦上載港島南灣坊豪宅的樓書資料。

港島南灣坊豪宅上樓書

雅盈峰位處於中環已連拿利3至6號，是盈大與資本策略（00497）合作發展，最初原欲重建為商廈，後才改為興建單幢商住大廈，提供99個單

位，以3房或以上為主，預計於2026年2月落成。

至於樂聲電子或相關人士持有的南灣坊1 South Bay Close，昨日上載樓書資料，亦是單幢豪宅大廈，已為現樓，只提供10個實用面積由173至5748方呎的1至4房單位。料短期內會招標出售。

由樂聲集團等發展的旺角基隆街1號UPPER PRINCE，也於昨日上載樓書。大廈樓高26層，共有139個由開放式至3房單位，實用面積由192至487方呎，預計關鍵日期為2026年3月

31日。

另由嘉里建設（00683）及信置（00083）等發展的黃竹坑海盈山，昨加添兩項270天付款計劃，最高樓價折扣率達18%；同時安排45個單位於下周二以先到先得方式發售，另同日起招標出售6個單位。

此外，由老牌家族持有的灣仔月街13號舊樓，月前透過代理連租約招標放售，剛以3800萬元售出，較意向價高800萬元。該物業地盤面積約722方呎，樓高4層，地舖現由泰式按摩店承租，住宅部分亦已全數租出。