

2026 世界盃
精彩賽事預告
6-14 (日) 6:00a.m.
巴西 VS 摩洛哥

政府批出三住宅地作財務資助



▲東九龍智慧綠色集體運輸系統項目將於下月招標，明年批出合約，爭取在二〇三三年或之前通車。圖為順安站模擬圖片。

東九捷運下月招標

全長七公里共九站

焦點新聞

東九龍智慧綠色集體運輸系統項目再邁進一步，特區政府昨日公布，行政長官會同行政會議批准項目的財務安排，通過批出三幅分別位於馬游塘車廠、啟德、茶果嶺的用地物業發展權，予未來的專營公司作為財務資助，以增加項目誘因。政府計劃下月就項目公開招標，預計明年批出合約，期望2033年或之前通車，由寶達或秀茂坪一帶往來油塘或彩虹，車程僅需10至15分鐘。

有立法會議員表示，注入地皮資助可令項目「計到數，起動到」。運輸及物流局局長陳美實表示，會繼續透過政策及技術「雙創新」的思維和以人為本的方針，全力推展東九龍項目，惠及沿線超過40個屋邨及屋苑共逾30萬居民。

大公報記者 戴靜文

東九捷運走線及三住宅地位置



東九龍智慧綠色集體運輸系統全長約7公里，包含高架道路及隧道段，設有9個高架車站，連接港鐵彩虹站及油塘站。政府表示，東九龍項目會透過公開招標方式甄選專營公司負責融資、設計、建造、營運和維修系統。投標者須在其標書的財務建議書中建議一筆向政府支付的固定金額，作為標書的主要財務評審準則。

寶達來往油塘 時間將減半

政府表示，由於項目在扣除預計總開支後，預計總收入現值會少於預期的資本回報，所以將向中標的專營公司，以私人協約方式及象徵式每塊1000元地價，批出三幅住宅地的物業發展權，為項目提供財務資助，同時專營公司須向政府支付其標書中訂定的固定金額。

三幅用地總面積約8.82公頃，主要作住宅用途，當中以馬游塘車廠用地面積最大，達6.38公頃，另包括毗鄰兒童醫院的啟德用地，以及位於茶果嶺的用地，合共可建住宅樓面面積約61.7萬平方米（詳見表）。馬游塘車廠用地早已盛傳會納入財務安排，至於另外兩幅地皮選址，據了解，是由於東九龍舊區一帶已發展成熟，要尋覓具吸引力的地皮並不容易，而啟德、茶果嶺有較大面積的合適地皮。政府表示，三幅地皮有助東九龍項目增加誘因，並提升項目所服務區域的發展與活力，從而增加系統的客流量。運輸及物流局發言人補充表示，經考慮項目所需的財務資助及各幅可用作財務資助的用地情況作全盤考慮，局方決定將啟德3E1及3E2用地供東九龍項目作財務資助。至於啟德項目的財務安排，已經包括提供三幅在啟德前跑道區的用地的物業發展權，足夠為項目提供財務資助。

政府於2024年為項目徵集意向書，收到共35份來自本地及國內外公司的意向書。東九龍項目落成後，由寶達或秀茂坪一帶往來油塘或彩虹的車程，預計僅需10至15分鐘，較路面交通節省約一半時間。運輸及物流局局長陳美實在社交平台表示，該項目將便利沿線超過40個屋邨及屋苑、超過50所主要醫療、社福設施或場地，以及超過35所學校，共逾30萬居民。

議員盼壓縮流程盡早通車

立法會議員林筱魯向《大公報》表示，東九龍項目呼應市民包括當區居民長久以來的訴求，令交通出行更便捷。政府

將三幅用地注入財務安排，有關物業盈利，例如出售住宅物業的收益，可用於補貼建造費用，令項目在財務上「計到數」，從而令項目起動。他並要求政府透過管理合約條款，確保中標公司不會將盈利全部用於派送股東，以確保東九龍項目可持續營運。

九龍東立法會議員張培剛向《大公報》表示，安達邨、安泰邨、寶達、秀茂坪、四順一帶居民出行，現時倚靠巴士、小巴等接駁往藍田、彩虹等港鐵站，早上繁忙時間候車往往需十多二十分鐘，行會拍板通過財務安排，令東九龍項目得以落實向前。他表示單靠票務收入難以令項目持續，地皮資助可發揮作用。他期望政府進一步壓縮行政程序所需時間，例如審標時間可否少於一年，令項目盡早通車。

九龍東立法會議員鄧家彪表示，三幅地皮都是優質用地，相信一些原本沒有興趣投標的集團，都會因為有三幅用地的發展權而對項目變得有興趣，相信不少本港、內地和海外集團會熱烈投標，或者以合組財團的形式投標。他期望政府評審標書時，不要只着重投標公司支付的固定金額，亦要兼顧技術水平、承諾完工日期等民生因素。

運輸及物流局提供立法會的文件顯示，為保障政府和公共資源運用得宜，免受未來專營公司在潛在違約情況出現時的影響，局方正制定多項財務管控制措施，包括對中標者進行財務審查，評審其財務能力及其建議的財務模型的穩健性；在合約加入條文，禁止專營公司在智慧綠色集體運輸系統開通前向股東分發由該項目產生的紅利。



▲根據最新財務安排，中標專營公司將獲得馬游塘車廠用地物業發展權。大公報記者麥潤田攝

市民有Say

Nicole

期待鐵路落成後，接駁巴士班次更頻密。

陳先生

今次財務安排是重要進展，期望工程盡快落成。

秀茂坪街坊

支持新鐵路線，希望收費便宜些。

三地皮估值440億 可建1.2萬伙

政府計劃下月就東九龍智慧綠色集體運輸系統公開招標，同時批出三幅市區住宅土地給予中標者作為興建系統的財務資助，在目前住宅快速復甦下，市場粗略估計三地的總價值近320億至440億元，可提供約1.2萬個私人住宅單位。

政府指出，將透過以私人協約方式及象徵式地價批出三幅主要作住宅地予專營公司，作為東九龍項目提供財務資助，以增加誘因。三幅用地分別是馬游塘車廠用地、啟德第3E區1號及2號用地合併用地，和觀塘茶果嶺道用地。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，上述土地皆屬市區地皮，在現時市場渴求市區住宅用地下，相信對發展商有吸引力。不過，馬游塘車廠用地周邊以公營房屋發展為主，地皮又於山坡之上，與啟德及觀塘的住宅用地比較，前者吸引力會稍遜。中原測量師行執行董事張競達同樣認為，啟德及觀塘用地所處地區發展成熟，交通方便，社區配套較完善，馬游塘土地位置較偏，受歡迎程度應不及兩者。

業界估計，馬游塘土地的每呎樓面地價雖稍低，但因發展規模龐大，粗略估計約總地價達200億至290億元，樓面呎價約3800至5000元。至於啟德及觀塘土地，每呎樓面地價約5700至7000多元，即啟德地價約66億至81億元，觀塘地約值53億至65億元。三幅土地估計總共可提供約1.2萬個私人住宅單位。

大公報記者 林志光

居民盼做好巴士接駁方便乘搭

東九龍智慧綠色集體運輸系統沿線將服務逾30萬居民，覆蓋超過40個屋邨及屋苑。大公報記者昨日走訪秀茂坪，多位沿線居民表示關注屋邨到鐵路的接駁交通，期望班次密集、票價實惠。

大公報記者在導航軟件上搜尋，從秀茂坪到油塘搭乘巴士最快約24分鐘，到彩虹時間亦相若。記者在秀茂坪商場車站現場觀察，車站顯示屏上多條巴士路線等待15分鐘以上，更有部分顯示要等候20分鐘以上，班次稀疏。

陳先生居於該區屋邨數十年，對東九龍線期待已久，但亦理解該線需考慮地勢問題，施工難度高。他認為今次批准財務安排是一項重要進展，期望政府盡快施工、盡快落成。另一位秀茂坪街坊向記者表示，非常支持新鐵路落成，相信可令交通更方便。他期望能做好接駁巴士工作，方便沿線街坊搭乘，亦希望收費可便宜些。

居於秀茂坪的Nicole表示，家人間中須從屋邨乘車到商場買菜，但曾表示巴士班次比較疏。她希望將來鐵路落成後，接駁巴士的班次可以更頻密。

大公報記者 黃佩琳