

# 港鐵視市況1年推兩住宅地

## 去年少賺近7%派息持平 今年料有較穩健營運環境

港鐵公司(0066)昨收市後放榜，受惠物業發展項目利潤穩定入賬，公司股東應佔淨利潤為146.77億元，按年跌6.9%。每股基本盈利2.36元，派末期息0.89元，連同中期息0.42元，全年合共派息1.31元，按年持平。儘管宏觀經濟環境仍具挑戰，港鐵表示近期經濟改善及房地產道回升，有望帶來較穩健營運環境。港鐵透露，預期未來約12個月為錦上路站第二期及屯門第16區站第二期項目進行招標。

●香港文匯報記者 岑健樂

港鐵公司去年全年總收入554.65億元，按年跌7.6%。期內來自香港物業發展的股東應佔利潤達110.66億元，按年增長約8%，主要受惠多個項目進展，包括「港島南岸」第三期和第五期、「日出康城」第十二期及何文田站第一期和第二期等。

### 康城十三期等3項目料今年入賬

展望後市，港鐵公司行政總裁楊美珍昨於全年業績記者會上表示，視乎施工及銷售進度，公司預期為日出康城第十三期、港島南岸第六期及油塘通風樓項目的物業發展利潤入賬，並繼續為大圍站項目、港島南岸第五期及日出康城第十二期的物業發展利潤入賬。一如既往，物業業務以至更廣泛的物業市場表現，在一定程度上仍取決於現行經濟狀況。至於近期利率下調會否利好住宅單位銷情，則仍有待觀察。此外，她表示視乎市場情況而定，公司預期在未來12個月左右為錦上路站第二期及屯門第16區站第二期項目進行招標。

鐵路服務方面，港鐵公司公布2025年本地鐵路服務的總乘客量為15.944億人次，較去年輕微下跌0.5%。周日平均乘客量增加0.6%至471萬人次。羅湖及落馬洲過境服務的乘客量則達1.067億人次，較去年增加8.4%，主要因為北上的香港市民有所增加。同時，高速鐵路(香港段)的乘客量在鐵路網絡運力提高與站點數目增加的情況下，上升至3,110萬人次，較去年增加16.3%。機場快線的乘客量亦較2024年增加1.3%至1,330萬人次。

### 在香港公共交通市佔維持平穩

市佔有率方面，2025年港鐵在香港專營公共交通工具市場的整體佔有率為50.2%，較2024年輕微上升0.1個百分點。港鐵在過境交通工具市場的佔有率則為72.9%，而2024年為72.4%。2025年，港鐵在過境交通業務的市場佔有率由50.4%下降至49%，主要因為車輛客運口岸的數目增加，令經由這些口岸過境的人流上升。港鐵在往返機場交通工具市場的佔有率亦由18.1%下降至17.5%，主要因為來自其他交通工具的競爭加劇。

港鐵昨續前收報34.6元，跌1.48%。



●楊美珍(左四)表示，公司預期在未來12個月左右為錦上路站第二期及屯門第16區站第二期項目進行招標。香港文匯報記者岑健樂攝

# 九倉扭虧轉賺5000萬 吳天海：不急於出售物業

香港文匯報訊(記者 曾業俊)九龍倉(0004)昨公布去年全年業績，期內收入109.97億元，按年跌9.2%；但集團扭虧為盈賺5,000萬元，每股盈利2仙。上年同期虧32.24億元。財報指，主要由於期內投資物業重估減值淨額按年減少39.2%至36.41億元及其它非現金項目；若扣除投資物業重估減值及其他非現金項目，去年基礎盈利按年增46.7%至41.04億元。

### 中東戰雲拖慢港口業務復甦

吳天海指，中東戰雲對香港肯定有影響，集團曾經新簽一些航線來港以增加貨運量，惟伊朗局勢惡化後，很多船公司態度保守並延後新安排，拖慢港口業務復甦進度。另一方面，中東貨運大亂亦令不少船公司重新評估策略以分散風險，但香港能否「分一杯羹」尚屬未知之數。

他又指，香港港口的最大挑戰來自鄰近地區，多年前深圳港口的國際貨櫃吞吐量超越香港後，廣州南沙碼頭積極擴建，去年南沙國際貨櫃吞吐量亦已超越香港，形容區內「內卷」嚴重，尤其南沙碼頭以國營為主，「內卷」一日不放緩，香港一日都不容易做。」

### 看好香港住宅市場前景

主席吳天海表示，他看好香港住宅市場前景，又指集團現時無債務壓力，並不急於出售物業。他認為，財政預算案上調億元以上豪宅的交易印花稅，預料會加重買家負擔；然而整體市場陸續好轉，尤其中東戰亂下，相信部分人士及資金將回流香港並留低，對本港是機會，但提醒新加坡會「搶回流」，呼籲香港需自強不息。

至於港口業務方面，集團現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少6%至330萬個標準箱；深圳大鵬灣碼頭的吞吐量增長16%至260萬個標準箱，而聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則增加6%至680萬個標準箱；

●吳天海表示，集團現時無債務壓力。

## 城市規劃條例(第131章)

### 荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2026年1月8日將《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》，會根據條例第5條，由2026年2月13日至2026年4月13日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界荃灣西樓角路38號荃灣政府合署27樓荃灣及西九龍規劃處；
- (v) 新界青山公路荃灣段174-208號荃灣多層停車場大廈1樓荃灣民政事務處；及
- (vi) 新界荃灣沙咀道277號1樓荃灣鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年4月13日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明-

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字數字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》可供查閱的地點及時間，以及《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/40》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的規規會文件及相關資料已載於委員會的網頁([https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_TW\\_40.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_40.html))供公眾查閱。

#### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規例的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

#### 城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)

##### 對荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39所作修訂項目附表

#### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1項 把錦星路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2項 把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- A3項 把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B1項 為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅位於和生園的用地訂明建築物高度限制。
- B2項 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B3項 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

#### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(乙類)9」及「住宅(乙類)10」支區的發展限制及要求。
- (c) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內修訂「社會福利設施(只限設於指定為「住宅(乙類)6」、「住宅(乙類)7」和「住宅(乙類)8」的土地範圍內)為「社會福利設施(只限設於指定為「住宅(乙類)6」、「住宅(乙類)7」、「住宅(乙類)8」、「住宅(乙類)9」和「住宅(乙類)10」的土地範圍內)。
- (d) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(乙類)9」的土地範圍內)」，並相應修訂第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未有列明者)。
- (e) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表I的第一欄用途內加入「政府用途(未有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未有列明者)。
- (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內分別修訂「食肆(只限酒樓餐廳)」及「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)」為「食肆」及「商店及服務行業」。
- (g) 在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「資訊科技及電訊業」及「訓練中心」，及修訂第一欄用途內的「商店及服務行業(未有列明者)」為「商店及服務行業」，並相應刪除第二欄用途內的「商店及服務行業(只限汽車陳列室)。
- (h) 修訂「商業」地帶的規劃意向及在「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「批發行業」。
- (i) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》內附表III(適用於「政府、機構或社區(9)」)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」。
- (j) 修訂「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」、「住宅(戊類)」、「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年2月13日

## 城市規劃條例(第131章)

### 米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2026年1月8日將《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》，會根據條例第5條，由2026年3月6日至2026年5月6日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界荃灣青山公路388號中染大廈22樓2202室規劃署粉嶺、上水及元朗東區辦事處；
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段)269號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；及
- (vi) 新界元朗新田大馬路7號新田鄉鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年5月6日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明-

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字數字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》可供查閱的地點及時間，以及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/9》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的規規會文件及相關資料已載於委員會的網頁([http://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_YL\\_MP\\_9.html](http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_MP_9.html))供公眾查閱。

#### 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規例的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

#### 城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)對米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8所作修訂項目附表

#### I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1項 把錦星路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2項 把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- A3項 把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B1項 為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅位於和生園的用地訂明建築物高度限制。
- B2項 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B3項 把位於米埔南路以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

在圖則上顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案的走線，以供參考。經批准的鐵路方案須當作根據《城市規劃條例》第13A條獲得核准。

#### II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(3)段作出修訂以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 對《註釋》的說明頁第(8)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「具特殊科學價值地點(1)」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (c) 在「住宅(丙類)」地帶的《註釋》加入新的第一欄用途，訂明在指定為「住宅(丙類)1」支區的土地範圍內，特別設計的獨立非住用建築物或建築物特別設計的非住用部分所經常准許的用途。
- (d) 修訂「住宅(丙類)」地帶「規劃意向」及《註釋》的「備註」以納入有關「住宅(丙類)1」支區的發展限制及要求。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」以納入相關的發展限制。
- (f) 在「住宅(丁類)」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「露天貯物」(只限英文版本)及「休憩用地」地帶《註釋》的「規劃意向」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (h) 修訂「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「休憩用地」、「康樂」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」、「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘/填土或挖土工程的條款。
- (i) 修訂「商業/住宅」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率及/或上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (j) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (k) 對「住宅(丙類)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》(只限英文版本)。
- (l) 對「鄉村式發展」地帶《註釋》中在新界豁免管制屋宇的地面一層的第一欄用途作出編輯修訂以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年3月6日