

# 港鐵全力打通北都網絡 擴跨境基建

## 北環線最遲2034年通車 東鐵線古洞站明年落成



▲金澤培(右)及楊美珍出席港鐵股東周年大會前會見媒體。 中新社



●港鐵表示，過去一年香港車務營運表現穩定，每日平均載客量超過570萬人次。 香港文匯報記者畢霜攝

在國家「十五五」規劃開局之年，港鐵(0066)明確提出積極融入國家發展大局，並以北部都會區建設為戰略核心。港鐵昨日舉行股東周年大會，主席金澤培會前向記者表示，過去一年港鐵業務穩步發展，新鐵路工程進展良好。他透露，港鐵目前共有6個新鐵路項目正在推進，包括東涌線沿線發展、小蠔灣站、屯門藍地延線、東鐵線古洞站、屯馬線洪水橋站，以及北環線(第一部分)。其中，北環線被定位為推動整個北都發展的「重中之重」，港鐵訂下明確目標：主線及支線不遲於2034年同步通車。

●香港文匯報記者 周紹基

楊美珍指出，公司正積極利用創新科技及人工智能，打造「智慧鐵路」。例如在車站提供即時資訊，虛擬服務大使AI Tracy將逐步擴展至更多車站。在資產管理、維修及營運上，亦同樣應用了創新科技。最近在何文田成立全新的綜合輪對維修中心，以自動化機械更換列車車輪，大幅縮短更換時間。新工程方面，公司設立機電系統整合測試中心，先在中心測試車站不同設施，再推出至車站，提升工程效益。

### 與內地鐵路夥伴「併船出海」

在拓展內地及海外市場方面，金澤培分享了港鐵的「走出去」策略。他表示，公司正將香港成熟的車站商務模式推展至成都、西安等內地城市，即使未有直接營運當地鐵路，仍協助當地鐵路公司拓展車站商務業務，推動消費新模式。同時，港鐵與內地鐵路行業夥伴「併船出海」，成功在澳洲開展新鐵路項目，創造雙贏商機。他承諾，公司會繼續提升本地鐵路服務，令廣深港高鐵的暢旺客流更有利香港與內地的經濟發展及人文交流。

在財務策略上，金澤培展望，港鐵未來將嚴格遵守「思則有備，未雨綢繆」原則，以審慎態度檢視公司財務表現，透過靈活融資策略，以支持公司長遠發展需要。大會上有股東問及港鐵除發債外，有否考慮將南港島線連同港島南岸分拆上市時，金澤培回應指，港鐵內不同業務均於集團內互相支持，以「鐵路+物業」整體綜合發展模式，董事會不時考慮集團結構，務求為股東創造更高價值。

## 審慎融資 派息兼顧資金需求

香港文匯報訊(記者 周紹基)港鐵(0066)作為數百萬市民日常使用的公共交通工具，其一舉一動攸關公眾利益。面對未來新鐵路項目陸續上馬所帶動的資本開支壓力，港鐵主席金澤培昨日出席股東大會前向傳媒表示，建設新鐵路需要融資，港鐵在資本開支及融資方案上，一直採取審慎且長期的融資策略，例如會利用很多不同渠道、不同幣種、不同地區、不同類型工具等，以多元化渠道去管理長期融資需要。好像集團近期發行的永續債券等，便是一個好例子。

問及在現時息口環境及資本開支情況會否影響派息能力，金澤培回應指，每年派息由董事會考慮現金流情況、業務表現及資金需要等因素作全盤考慮。

### 以股代息計劃獲通過

另外，港鐵股東大會上，經股東投票後，通過以股代息計劃。上一輪的以股代息計劃，已於2023年完結，昨日通過的「第9號決議案」，為新一輪以股代息計劃，股東由第9號決議案獲通過日起，第5年舉行之周年成員大會為止(即2030年12月31日止)，期內的股息都提供以股代息的選項。

值得一提的是，據大會通告附註顯示：「港鐵董事局成員欲聲明，除根據公司於2026周年成員大會上，尋求股東批准的以股代息計劃外，他們現時並無計劃發行任何新股份。」

## 北環線推進帶動沿線發展 全港8000伙供應陸續登場

香港文匯報訊(記者 周紹基)隨著北環線工程推進，北部都會區發展前景更趨明朗，市場普遍預期區內樓市將受惠於基建帶動。港鐵昨日透露旗下現正興建9個物業項目，未來可提供約8,000伙，部分項目位於北都區沿線，去年亦批出屯門第十六區站第1期物業發展項目合約，為香港住宅市場提供持續供應。

在推地節奏方面，港鐵常務總監(物業及國際業務)鄧智輝此前在業績會上表示，物業發展的入賬時間受多項因素影響，包括工程進度、銷售步伐及何時取得入伙紙等。他強調，港鐵會審時度勢、有秩序地推出土地，視乎市場情況、需求及整體土地供應，亦預期在未來12個月左右，為錦上路站第2期，及屯門第16區站第二期項目進行招標。

至於本港樓市走勢，港鐵主席金澤培昨日出席股東周年大會前表示，樓市受多重宏觀與本地因素交織影響，包括整體經濟表現、利率走向、股市氣氛及住宅供求等。他觀察到近期成交略見回暖，整體樓市相對暢旺，港鐵會繼續因應市況審慎推展物業項目，維持「鐵路加物業」模式下的供地步伐。

### 港鐵旗下商舖租務大致穩定

至於零售及商場業務表現，金澤培表示，目前旗下商場及車站商舖租務及人流情況大致穩定。為進一步帶動消費，港鐵會與商戶及合作機構緊密合作，配合各類節日期、「盛事經濟」活動及文化藝術推廣，在旗下商場及車站空間舉辦主題活動及宣傳，以營造氣氛、提升體驗，吸引更多本地居民及旅客到訪，從而鞏固非票務收入表現。

值得關注的是，北環線主線將連接東鐵線與屯馬線，支線則直達深圳新皇崗口岸，成為香港第三條直接跨境鐵路連結，並提供「一地兩檢」通關模式。這不僅大幅提升北都內部及跨境交通連接性，更能帶動古洞北、新田科技城、河套區及凹頭、牛潭尾等新發展區的住宅、商業及產業發展。

金澤培亦特別提到，東鐵線古洞站作為港鐵網絡的第100個車站，預計明年率先落成，將成為北都發展的重要里程碑。隨著新鐵路陸續落成，將有效配合新社區需要，長遠有助紓緩香港土地及房屋壓力。

### 新鐵路項目總投資1400億

根據《香港主要運輸基建發展藍圖》及《運輸策略藍圖》，港鐵正在推展多條新鐵路線，包括6個位於屯門、大嶼山，以及未來香港經濟發展新引擎—北部都會區的新鐵路項目，相關項目涉及的總投資約1,400億元。港鐵預計2026年至2028年間，資本性總開支約826億元，相關開支涵蓋港鐵在

未來三年內在香港本地的鐵路項目建設、資產重置與提升，物業投資及發展，以及在內地與海外的策略性投資。

在去年，港鐵多個重要鐵路擴展項目繼續穩步推進，包括東涌線延線、小蠔灣站、屯門南延線、東鐵線古洞站，以及屯馬線洪水橋站。北環線將成為未來蓬勃發展的北部都會區的主要鐵路交通幹線。港鐵與政府在去年7月簽訂北環線(第一部分)項目協議，確立部分北環線主線的融資及建造安排。去年12月，港鐵獲政府邀請就南港島線(西段)項目開展詳細規劃及設計。

### 列車服務準點率維持99.9%

在本地業務方面，金澤培表示，港鐵鐵路服務持續保持高水平，高載客量屢創新高。港鐵行政總裁楊美珍補充，過去一年香港車務營運表現穩定，每日平均載客量超過570萬人次，跨境及高載服務持續增長，今年4月底較去年同期分別錄得9%及14%的升幅，列車服務準點率維持於99.9%的高水平。

## 差估署樓價指數連升11個月 創兩年半新高

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港樓市持續回暖。差估署昨日公布的4月私人住宅售價指數報316.6點，較3月的313.8點升0.89%，指數創近30個月即兩年半新高。自去年6月起，樓價已連升11個月，累漲10.51%。業界展望今年餘下時間的樓市表現時認為，在各類人才來港帶動住屋需求、住宅租金回報率變得吸引、投資者及買家重新入市，以及地產商去庫存見效等因素支持下，下半年樓價可望繼續攀升，全年升幅約10%。

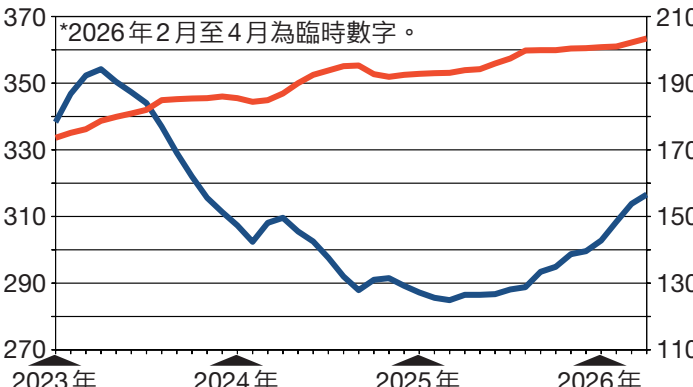
儘管官方樓價指數連升11個月，累漲10.51%，但若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，目前仍跌20.47%。

至於租金走勢方面，差估署最新數字顯示4月租金指數按月升幅0.59%，報203.4點，連續6個月迭創歷史新高，其間累漲1.75%。

### 專才需求帶動 租金可望續破頂

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰昨日指出，樓價連升11個月的主因是內地買家湧入購買一手住宅，推高樓價走勢，加上樓價過去顯著下跌，市場累積的需求逐步釋放。他對整體樓市走勢仍然樂觀，但礙於加息機會增加，若加息轉急，下半年樓價

### 差估署私人住宅售價及租金指數走勢



升勢將會放緩，升幅或不及上半年。不過，在專才計劃推動下，住宅租金指數則可望繼續破頂。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦相信，各路需求及投資客加速入市，配合各大行普遍調升本地經濟增長及看好樓價升勢，未來樓市料繼續價齊升。他指出，今年4月樓價升幅稍見收窄，主要反映3月下旬至4月上旬的實際市況，當時美國議息後維持利率不變，而中東戰事仍未解決但趨緩和，令樓價經歷之前兩個月的大升後，在4月升幅稍為放慢。

## 調查：逾半市民料未來一年樓價升

份有效問卷。入市意慾方面，57.1%受訪者表示有意在未來12個月內置業，較上季回升約8.6個百分點，創6季新高，預料為下半年樓市注入更多動力。目的方面，「換樓客」的入市態度最為積極，計劃換樓的受訪者佔比高達37.3%，已連續3個季度超越上車客及投資用途；而計劃作為上車用途的則佔36.2%，反映市場仍以用家主導。

### 「換樓客」入市態度最積極

在置業選擇方面，新晉屋苑繼續受到追捧。調查顯示，高達50.7%受訪者首選購買樓齡10年或以下的新晉屋苑，連續21個季度成為市民的首選。2026年首5個月(截至5月22日)，10個選取的新晉屋苑的平均流通率高達2.4%，比起傳統十大屋苑流通率高出一倍。這意味著新晉屋苑的轉手能力強、靈活性高，加上多數坐落於新發展區並受惠於基建升級，成功吸引大批年輕客群及投資者進場。

展望5月，陳海潮相信，在新盤銷情持續火熱而發展商有加價空間帶動下，再加上期間中美領導人會晤成果理想，不少大行均調升香港經濟增長及樓價預測，料可造就5月樓價再錄約1.5%的升幅，整個第二季樓價有力升近4%，而上半年看升約8.8%。

至於租金走勢方面，陳海潮表示租金自2024年12月起，已連續17個月持平或上升，累積升幅達5.99%。他預計，5月及6月，在留學生加速進駐租賃行列下，料按月租金升幅可達1%至2%，整季租金升幅可望錄逾3.6%，而上半年則看升4.5%。

### 大行唱好 普遍料全年升幅10%

事實上，因應本港最新的經濟及樓市情況，近期多家機構相繼上調本港樓價預測。其中，評級機構標普全球本月初發表報告，認為隨着需求回升，看好本港今年全年樓價升8%至10%。瑞銀及星展香港在本月中亦同樣看好全年樓價表現，認為主要有三大因素支持：人才流入、學生需求、移民回流潮，前者估計全年樓價可升5%至10%，後者則料全年樓價可升10%。

### 大銀碼物業成交出現「追落後」

此外，有別於去年樓市升勢主要由細價樓帶動，今年大碼物業出現顯著的「追落後」情況。在新盤市場方面，今年首5個月逾千萬元的一手成交估計共錄得2,970宗，較去年首5個月大幅升逾1.5倍，遠高於一千萬元或以下按年約17%的升幅。

## 數碼港夥工程師學會推動創新

香港文匯報訊(記者 莊程敏、實習記者 周小楠)數碼港與香港工程師學會自2023年首度簽署合作協議後，昨日雙方舉行合作備忘錄(MoU)續簽儀式暨「工程企業家計劃」成果展，雙方將在既有基礎上進一步深化合作，持續推動工程創新創業者及技術成果轉化，彰顯工程師在推動創新科技、智慧城市及數字經濟發展中的重要角色。簽署儀式在數碼港進行，在中央政府駐港聯絡辦教育科技部副部長葉水球、數字辦署理數字政策專員張宜偉、數碼港主席陳細明、香港工程師學會副會長陸偉霖見證下，由數碼港行政總裁鄭松岩及香港工程師學會會長周健德工程師代表簽署，延續雙方合作的良好勢頭。

是次合作為期三年，數碼港每年將為香港工程師學會預留僅少於五個「快速通道」名額，獲提名者可通過快速通道，獲得數碼港培育計劃的面試機會。數碼港亦將定期向學會會員，提供創業支援、分享創業知識及成功案例，以充分利用數碼港平台及資源，支持有志創業的工程師。活動邀得多位學界專家、工程界、投資界精英出席，共同見證合作新里程。

### 推動科研成果走向市場

數碼港主席陳細明表示，自2023年首度簽署合作協議以來，雙方一直秉持同一個信念：把工程專業轉化為創新方案，推動科研成果走向市場，培育更多業專才成為創科企業家。「工程企業家計劃」目前已有八支由學會提名的團隊加入數碼港創業培育計劃，獲得資金、培訓及孵化支援。相關項目涵蓋人工智能、智慧基建、可持續建材、VR培訓、無人機檢測、能源管理以及室內空氣質素預測等多個範疇，成果令人鼓舞。這些方案已經在政府及業界的實際應用場景中開展測試，正逐步由概念走向落地應用，為日後更大規模的推廣打好基礎。他續指，隨着北部都會區加快發展，這些由工程師主導的創科方案，正好為北都區的規劃、建設及營運，提供可落地、可驗證、可擴展的技術支持，同時加快香港智慧城市的建設步伐。今年是國家「十五五」規劃開局之年，國家支持香港建設成為國際創新科技中心。作為香港的數碼科技旗艦及人工智能加速器，數碼港一直致力於對接科研與產業實踐、工程師專業與企業家視野、本地場景與全球市場。



●馬泰陽表示，樓市已正式啟動「正循環」，進入「價量齊升」的復甦軌道。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 莊程敏)差餉物業估價署昨日公布私宅售價指數連升11個月，創逾7年半以來最長升浪。港置同日發布最新置業意向調查顯示，約50.7%受訪者預期未來12個月樓價上升，市場信心創下逾十年新高；同時有近六成受訪者有意在未來12個月內入市，比例創下近6個季度以來新高。美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，在剛需強勁、供應舒緩、租金破頂、人才湧入及獲利比率回升五大因素支持下，樓市已正式啟動「正循環」，進入「價量齊升」的復甦軌道，看好全年樓價將錄10%至15%升幅，住宅成交量則達7.2萬宗，按年升約6%，創5年新高。港置本月透過問卷形式進行調查，成功收回359