

立法會參考資料摘要

屯門南延線財務安排

引言

在二零二三年九月五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應批准向香港鐵路有限公司（港鐵公司）批出屯門第 16 區用地（該幅用地）的物業發展權，以及從按「設有鐵路」基礎評定的十足市值地價中扣除一筆固定總額，作為向港鐵公司提供財務資助填補資金差額，以推展屯門南延線項目。

項目

2. 屯門南延線項目是《鐵路發展策略 2014》所建議的七個鐵路方案其中之一。屯門南延線將從屯馬線的屯門站向南伸延約 2.4 公里。在屯門碼頭附近將擬建一個新增的屯門南站；另外於屯門第 16 區擬建中途站，名為第 16 區站。

3. 屯門南延線主要沿屯門河延伸，並會改善通往屯門市中心以南社區的鐵路通道，以及連接屯門碼頭。屯門碼頭附近是區內主要住宅區之一，在擬建屯門南站 500 米範圍內約有 60 000 名居民，而在擬建第 16 區站 500 米範圍內現有約 49 000 名居民居住。現時有意使用屯馬線的屯門南居民一般會乘搭輕鐵或接駁巴士前往屯門站。繁忙時間由屯門南前往屯門站的行車時間約為 10 至 20 分鐘。有了屯門南延線，乘坐鐵路同樣行程預計不會超過 5 分鐘。設有第 16 區站的屯門南延線將為附近的居民提供另一個出行選擇，並分流更多出行者到鐵路交通，這可有助於緩解現有道路的擠塞情況，從而通過減少出行時間為有關地區的居民帶來顯著的交通效益。屯門南延線項目會採購四列全新八卡列車以應付該項目帶來的額外乘客量。屯門南延線項目的主要工程會於二零二三年第三季動工，並於二零三零年竣工。與此同時，港鐵公司已開始進行部分前期工程以確保屯門南延線能如期啟用。

4. 屯門第 16 區的現有游泳池會因屯門南延線的建造工程而受影響，需要搬遷。重置的游泳池位於現有屯門高爾夫球中心的練習場地。其他受建造工程影響的社區設施，包括海皇道花園、寵物公園及綠在屯

門回收站，亦會在區內重置。有關社區設施會在拆卸前進行重置，以期盡量減少對該區居民的影響。

5. 屯門南延線將會是政府與港鐵公司於二零零七年(兩鐵合併時)簽訂《營運協議》下的一個擁有權項目。根據擁有權模式，港鐵公司會負責屯門南延線的融資、設計、建造、營運和維修，並擁有屯門南延線。

6. 屯門南延線方案於二零二二年一月二十八日根據《鐵路條例》(第 519 章)刊憲。我們已按照指定要求處理所有反對意見，而所有反對意見已被撤回。屯門南延線的鐵路方案已於二零二二年六月二十二日根據《鐵路條例》獲時任運輸及房屋局局長授權進行。

7. 二零二零年，政府向立法會交通事務委員會鐵路事宜小組委員會簡介屯門南延線項目，當時估計屯門南延線項目的建造成本約為 114 億元(按二零一五年十二月價格計算)。由屯門南延線兩個新車站預計於二零三零年啟用至專營權完結時(即二零五七年)，單以項目預計產生的票務及其他非票務收入增長計算收益，屯門南延線項目對港鐵公司來說在財務上並不可行。

8. 在完成初步設計後，港鐵公司於二零二三年一月更新項目財務預算，包括前期建造成本、持續資本成本、營運支出及票務和非票務收入。政府委託一間獨立審核顧問公司(獨立顧問)參考近期鐵路項目的實際開支和當時的市場趨勢，以審查港鐵公司擬備的屯門南延線項目預算成本及收入增長。根據獨立顧問於二零二三年六月完成的審核，屯門南延線項目的建造成本預算及經濟內部回報率分別為 158 億元(按二零二三年七月價格計算)及百分之 0.6。

財務安排

9. 與東涌線延線項目採用相同的「鐵路加物業」模式，屯門南延線項目的財務資助形式是從物業發展用地的十足市值地價中扣除一筆固定總額，以填補鐵路項目資金差額。政府與港鐵公司已達成協議，該筆固定總額為 242 億 138 萬元(按付款當日價格計算)。日後當港鐵公司要求批出物業發展用地時，會在按「設有鐵路」的基礎評定地價中扣除該筆固定總額。這安排為港鐵公司提供足夠的財務資助和確定性，以推展鐵路項目。

10. 該幅用地⁽¹⁾毗鄰擬議第 16 區站（如附件所示），佔地約 6 公頃。該幅用地的十足市值地價將於評定地價時根據當時的市場狀況進行評估，固定總額將會從該幅用地十足市值地價中扣除。

11. 除參考獨立顧問的評估外，我們經獨立顧問委託獨立測量公司估計該幅用地按十足市值評定的地價。根據獨立顧問及獨立測量公司提供的地價估值⁽²⁾⁽³⁾，該幅用地按十足市值評定的地價足夠為屯門南延線項目提供財務資助。港鐵公司須向政府支付按十足市值評定及扣除固定總額後的地價，以發展該幅用地。在不太可能的情況下，如該幅用地按十足市值評定的地價不足以填補資金差額，港鐵公司會承擔財務資助中不足的金額。

12. 我們認為就推行屯門南延線項目向港鐵公司提供的財務資助，即從該幅用地按十足市值評定的地價中扣除一筆固定總額的做法，充足及合理。港鐵公司已自行評估根據「鐵路加物業」模式利用該幅用地配合屯門南延線項目發展的商業方案，並已準備推行屯門南延線項目。港鐵公司將承擔所有因市場波動及鐵路營運衍生的相關商業風險。

影響

13. 有關建議對財政、公務員、經濟、環境、可持續發展及家庭的影響如下：

(a) 當局會以「設有鐵路」基礎評定的十足市值地價向港鐵公司批出該幅用地的物業發展權，並扣減地價，以填補資金差額。相關部門已增撥公務員職位，以推展屯門南延線項目。

(b) 屯門南延線屬《環境影響評估條例》（第 499 章）的指定工程項目，港鐵公司須為項目的建造和營運申領環境許可證。根據《環

註⁽¹⁾ 該幅用地在《屯門分區計劃大綱核准圖》編號 S/TM/37 中劃作「其他指定用途」，並註明為「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」。此區將主要用作綜合商業和住宅用途，並設鐵路設施及公共交通交匯處，同時提供河畔長廊、休憩用地及政府、機構或社區設施。

註⁽²⁾ 獨立顧問及獨立測量公司是根據香港測量師學會公布的《物業估值準則》及其他相關法規進行估值。

註⁽³⁾ 評估是基於當時市場狀況，以及按預計市場狀況假設下的替代情景進行的。

境影響評估條例》，環評報告於二零二二年七月十二日獲得核准，而環境許可證於二零二二年八月十八日批出。港鐵公司會根據已核准的環評報告，落實各項建議的緩解措施，以及建議的環境監察和審計方案，並會遵行環境許可證的條件及其他法定的環保規定。

- (c) 政府的財務資助有助使屯門南延線項目財務上可行。在屯門南延線啟用後，屯門市中心以南社區的交通接駁和暢達程度將會得到改善，有助全面釋放該區的發展潛力。屯門南延線亦將有助加強鐵路成為本港公共運輸系統的骨幹。
- (d) 屯門南延線讓更多路面交通工具的乘客轉用鐵路出行，長遠而言，應可進一步改善流動性和空氣質素。我們會採取適當的緩解措施，減少建造和營運期間的環境影響。對於公眾（尤其是不同的持份者）的關注和意見，我們會審慎處理。
- (e) 屯門南延線擬建的屯門南站及第 16 區站可於該區一帶提供住宅發展的機遇。一般而言，增加可負擔的房屋供應可為伴侶帶來動力，以決定結婚，繼而生育、養育或收養兒童，房屋供應的增加會對家庭影響產生正面作用。再者，由於屯門南站及第 16 區站直接提供鐵路服務，屯門市中心以南的居民無需依靠接駁服務前往屯門站。現時有意使用屯馬線前往屯門站的屯門南居民一般會乘搭輕鐵或接駁巴士。現時繁忙時間由屯門南前往屯門站的行車時間約為 10 至 20 分鐘。有了屯門南延線，同樣的鐵路行程預計不會超過 5 分鐘。因此，屯門南延線為當地居民減少交通時間，從而增加了（雖然輕微）家庭成員可團聚的時間，並增強了家庭成員平衡受薪工作和家庭生活的能力，以及與社區的聯繫。此外，提供鐵路服務可給予有特別需要的家庭成員一個更暢達的交通運輸，以及便利家庭照顧有需要的人士。

公眾諮詢

14. 政府及港鐵公司在過去數年就屯門南延線項目已廣泛諮詢公眾意見。工程動工前，港鐵公司將會成立社區聯絡小組與地區人士，包括受影響的業主及住戶，保持直接溝通，以及處理相關查詢及投訴。

宣傳安排

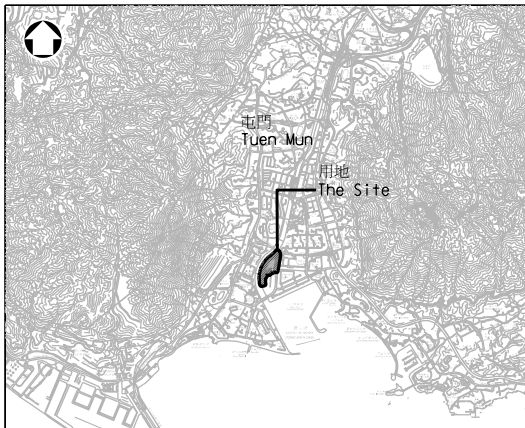
15. 我們會發出新聞稿，以及於立法會交通事務委員會鐵路事宜小組委員會匯報有關事宜。

查詢

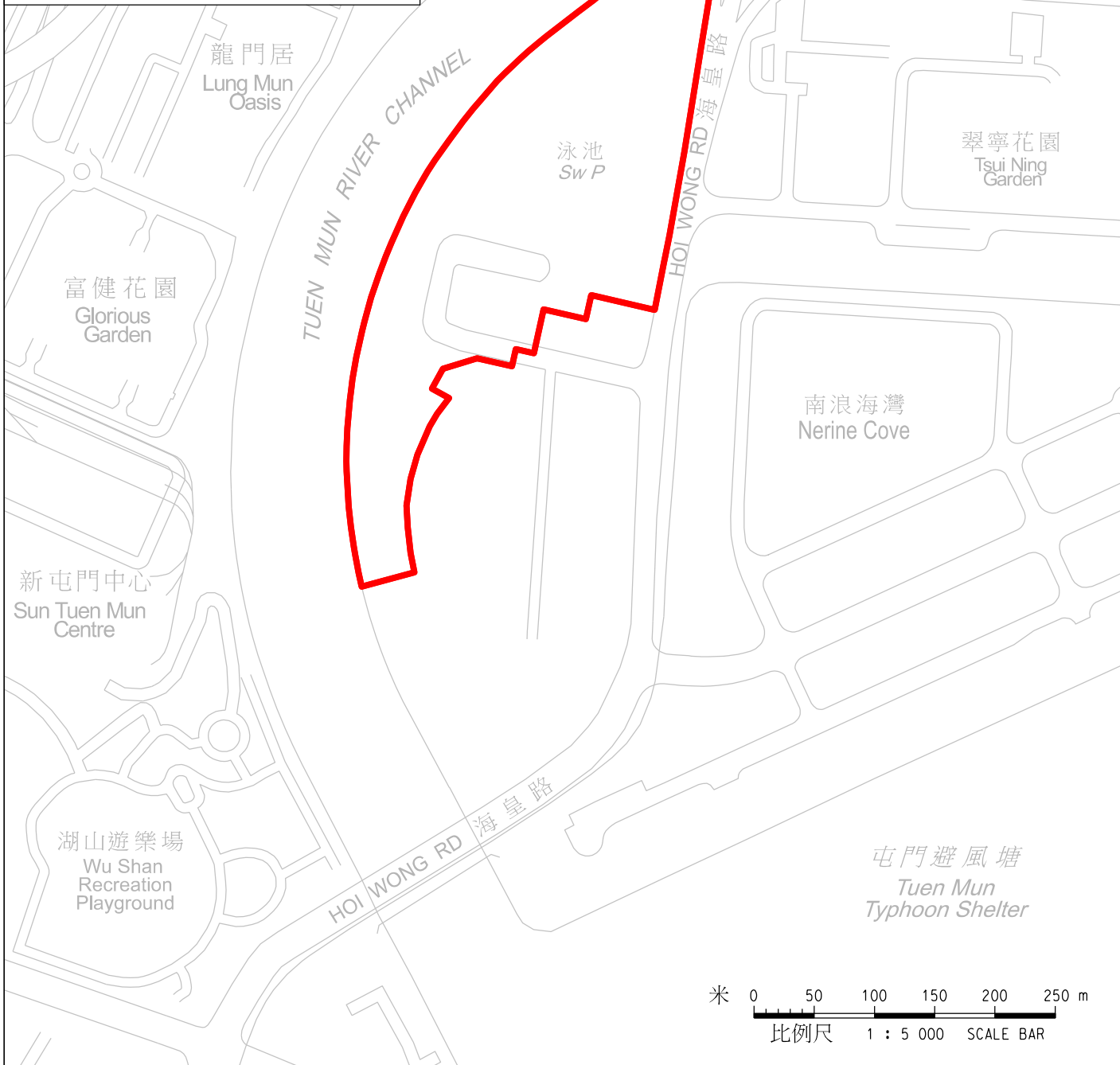
16. 如對此資料摘要有任何查詢，可聯絡運輸及物流局首席助理秘書長 7 梁少江先生(電話：3509 8167)。

運輸及物流局

二零二三年九月



索引圖
KEY PLAN
比例
SCALE 1 : 125,000



屯門南延線
屯門第16區建議物業發展用地 — 位置圖

Tuen Mun South Extension
Proposed Property Development Site at Tuen Mun Area 16 - Location Plan