



廣佛城軌獲批年底動工

港鐵參建 料帶動千億商機



►廣州—佛山地鐵夏南車輛段控制中心
資料圖片

►廣佛環線城軌連接佛山西站和廣州南站。圖為一列廣珠城際鐵路列車駛出廣州南站。
資料圖片



廣佛環線城軌佛山西站至廣州南站段示意圖

▲廣佛環線城軌佛山西站至廣州南站段項目今年底開工，圖為張槎站工地已有施工方進駐
方俊明攝

名詞解釋

TOD 模式

TOD 是指「以公共交通為導向的發展模式」。其中的公共交通主要是指火車站、機場、地鐵、輕軌等軌道交通及巴士幹線，然後以公交通點為中心、以 400 至 800 米（5 至 10 分鐘步行路程）為半徑建立中心廣場或城市中心，其特點在於集工作、商業、文化、教育、居住等為一身的「混和用途」，使居民和僱員在不排斥小汽車的同時能方便地選用公交、自行車、步行等多種出行方式。（本報記者方俊明整理）



▲廣州市的 BRT（快速公交系統）
資料圖片

港鐵公司早前與佛山市政府簽署合作意向書，探討廣佛環線城軌佛山西站至廣州南站段項目合作及沿線土地發展計劃。該項目近期已相繼通過鐵道部組織的初步設計審查、廣東省環保廳的環評批覆，擬今年底前動工。廣東省鐵路建設投資集團有關人士表示，港鐵參與探討於沿線三個車站以「站場+社區」模式發展周邊土地，可望帶動逾千億元的開發商機，如僅張槎站換乘樞紐便研究約 22 平方公里用地為綜合開發範圍。

【本報記者方俊明佛山八日電】

廣佛環線佛山西站至廣州南站段項目，是目前廣佛同城項目中投資最大的基建項目，近期更因港鐵公司參與合作而尤受關注。廣東省鐵投集團有關負責人今天對大公報透露，該項目最近已相繼通過國家鐵道部組織的初步設計審查、廣東省環保廳有關工程環境影響的批覆，即將進入動工階段，預計今年底前開建，2016 年底建成並試運營。

工程造價飆漲逾三成

該負責人表示，據獲批的最新設計規劃顯示，該工程線路起於佛山西站，全長約 36 公里，全線共設車站 5 座，依次為張槎站、東平新站、北滘站、陳村站和廣州南站，在北滘設停車場一座。隨著物價上漲等因素，該項目造價由去年的 114.8 億元升至 151.24 億元，漲幅逾 3 成；其中環保總投資近 1 億元，佔工程總投資的 0.6%。

港鐵公司早前與佛山市政府、廣東省鐵投集團及招商局集團簽署合作意向書，將探討上述項目的合作機會，包括參與該線的投資、建設、營運；並探討於張槎站、陳村站和北滘站在物業發展方面的合作機會，尋求以 TOD（公交導向型發展）規劃，透過「站場+社區」的模式發展沿線土地。

今年底形成開發方案

上述負責人指出，今次合作是港鐵公司首次探討參與內地城軌項目，期待能將港鐵在鐵路與土地發展方面的豐富經驗引入珠三角城軌沿線資源開發。目前除了粵港兩地政府層面成立聯合專責小組協調推進之外，廣東省鐵投集團資源開發部與港鐵軌道交通（深圳）有限公司等機構也已就達成的合作開發共識進行專業對接，並赴項目沿線現場考察調研，力爭今年底前形成相關開發方案。

港式開發本地化磨合

中山大學港澳珠三角研究中心教授鄭天祥表示，相對於近期港鐵參與運營的深圳地鐵因故障頻發而被質疑「水土不服」，他認為今次港鐵參與城軌項目不僅在運營鐵路方面，最重點在鐵路及沿線土地發展方面，發揮空間更大。他建議針對不同的站場進行各自特色的土地開發，如在商務、住宅、休閒等不同範疇加以針對性凸顯，特別是把港式的開發理念、策劃及管理引入廣東，並加以「本地化」磨合。

「廣佛環線對比香港、廣州的地鐵，初期預計客流不太多，加上票價亦會比香港便宜得多，這方面收入成本應加以考慮。」鄭天祥建議，港鐵參與這樣大項目後，可以跟粵方加以協商，將部分項目分拆成小項目，再吸引香港其他有實力的企業參與，以帶來更加多元化的商業開發模式。



▲與廣佛環線城軌張槎站一路之隔，創新園區、商業項目等紛紛集聚
方俊明攝

▲在廣佛環線城軌張槎站附近，樓盤商舖投資看漲
方俊明攝

沿線樓舖看漲 港人投資趁早

【本報記者方俊明佛山八日電】廣佛環線城軌佛山西站至廣州南站段全長近 36 公里，按獲批的最新設計規劃，將採用時速 200 公里的動車，跑完全程僅約 11 分鐘。而港鐵公司參與該項目建設開發的消息甫傳出，便吸引大批投資者沿線「走訪」，對沿線樓盤商舖升值潛力看漲；有港人趁中秋假期前來挖掘商機，期待可提早趁低買入守候「好收成」。

港鐵公司將參與探討於廣佛環線城軌張槎站、陳村站和北滘站以「站場+社區」的模式發展。本報記者今天赴這些站場一探進展，發現僅這 3 站場沿線便有近 20 個在售樓盤，而廣佛環線成為大多樓盤促銷的主要噱頭。

位於禪城區季華路與禪西大道交叉口的張槎站，附近已有佛山國家火炬創新創業園、滙豐銀行營運中心等一大批大型項目集聚。禪城區交通部門負責人對大公報透露，張槎站已敲定為廣佛環線與佛山地鐵 2 號線的換乘樞紐，連帶上述大型項目發展，促使張槎片區即將躋身禪城「強中心」。

該負責人表示，作為廣東省探索建設「站

場+社區」的 TOD 綜合開發示範點之一，張槎站換乘樞紐正在加快進行交通銜接規劃編制，將以站場為中心，對周邊一定範圍內土地進行綜合開發，研究範圍約 22 平方公里，站點核心區則控制在 3 平方公里。目前中國中鐵股份分公司作為土建施工方已進駐工地，即將進入動工階段；而旁邊的海灣城樓盤也加快建設。趁中秋假期北上探親的港人何先生，跟親友結伴來「走訪」附近的寫字樓、商品房及商舖，看好其升值潛力，「特別是有港鐵公司參與，沿線投資商機更大，因此提早來逛逛，趁低買入守候「好收成」。

據了解，沿線的東平新城大型樓盤的成交均價目前已在每平方 1 萬元以上，「9 字頭」幾乎絕跡。而相對陳村、北滘房價最低的仍有「5 字頭」，張槎的房價大部分在「7 字頭」。合富輝煌佛山分公司有關負責人表示，隨著廣佛環線即將開建，吸引更多商業項目和寫字樓落戶、建成，房價未來仍繼續看漲。

多條城軌陸續動工

【本報記者方俊明佛山八日電】除了廣佛環線城軌佛山西站至廣州南站段外，今年底前還陸續有多條城軌新線開建。廣東省鐵路建設投資集團有關人士透露，繼珠三角城軌廣州至佛山段二期工程日前動工後，廣清城際廣州北至清遠段項目近期將開工，穗莞深城軌新塘至洪梅段、佛莞城軌等工程有望緊跟其後。而港鐵公司參與廣佛環線的 TOD 綜合開發模式，亦可望推廣複製到珠三角城軌其他站場，在解決交通建設資金問題的同時，還可優化城市布局，打造便捷舒適的生活環境。

總投資近 146 億元的廣清城際廣州北至清遠段，項目可行性研究報告已獲廣東省政府和鐵道部聯合審批，將在近期開工建設，預計 2016 年建成啓用。穗莞深城軌新塘至洪梅段已完成初步設計審查，即將批覆可行性研究報告，預計今年底可動工。佛莞城軌總投資逾 142 億元，正在進行環評第二次公示階段，今年內啓動徵地拆遷工作。該項目起點廣州南站與廣佛環線相連，東邊的終點望洪又與莞惠線相連，並且與佛肇線共同構成東西向的快速幹線，橫穿珠三角城市群經濟最發達的區域。

廣東省鐵路建設投資集團有關人士表示，若上述城軌新線動工，屆時廣東有超過 8 條線路同時在建，涉及總投資額近千億元。而今年下半年以來，廣東省政府全力推進珠三角城軌交通沿線土地綜合開發，並批覆一批城軌站場 TOD 綜合開發規劃，其中港鐵公司參與廣佛環線 3 站場的 TOD 開發模式有望先行先試，在土地儲備、收益測算、站場 TOD 開發規劃等方面提供示範，以多渠道籌集運營補助資金，減輕省市財政壓力，促進珠三角城軌交通可持續發展。