

青島高新區造半島「藍色引擎」攜手港企築巢引鳳

香港文匯報訊（記者 許桂麗 青島報導）圍繞藍色經濟組織產業，形成藍色優勢，打造藍色引擎；樹立藍色眼光，廣泛開展國際合作，鏈接國際資源，推動國際技術轉移，建設國際化的合作園區……近年來，青島高新區以打造升級版「藍色高新區」為目標，在產業發展上，堅持藍色、高端、新興方向，打造新型「1+5」主導產業，制訂實施「聚焦、聚集、聚合、聚變」的產業推進路徑，着力推動「由招商引資向產業組織、由政策優惠向環境優化、由政府主導向政府引導」三個轉型，累計引進重點產業項目275個，總投資約1252億元。成批的產業園與商業地產在青島高新區聚集，其中來自香港的世貿公園與招商局網谷也都在青島高新區舉旗落戶。

「海洋」「智慧」「高科」多輪驅動 重點項目累計總投資達1252億

青島高新區按照聚焦高新產業、聚集創

新要素、聚合發展合力、聚變創新能力的「四聚」路徑，板塊化、平台化推進「1+5」主導產業集聚，以科技服務業為支撐，加快壯大軟件與信息技術、海洋生物醫藥、海工裝備研發、高端智慧製造、節能技術與新材料產業。今年以來，新簽約引進產業項目19個，總投資398億元；累計引進重點產業項目275個，總投資約1252億元；重點在談園區和項目17個，總投資約455億元。

在藍色經濟引領方面，青島高新區一樣走在山東半島地區的前列。主打「海洋」基調的生物與醫藥產業加快發展。2平方公里的「青島藍灣藥谷」已正式開園，成立了青島市第一隻生物醫藥產業基金，出台了專門的產業扶持政策。累計引進總投資44.4億元的31個產業項目，11個項目竣工投產，與北科建共建生物工程公共研發服務平台，國內最大的12萬平方米藍色生物醫藥孵化中心已投入使用。體現海洋高新技術的海工裝

備研發產業、高端智慧製造產業加快集聚。總投資50億元的中船重工海洋裝備研究院暨青島國際海洋裝備科技城項目進行整體規劃設計，已有11個海洋裝備研究機構確定入駐，將建設全國最大的海洋科技研發和產業化基地。

招商局複刻「網谷」續奇蹟 方興建「智慧新城」引千企

青島高新區的高速發展，吸引了諸多國際巨頭關注，招商局集團也在此行列中，尋求同高新區合作，互惠共贏。其創立的招商局青島網谷佔據青島最中心——紅島經濟區的核心位置。項目佔地面積1.27平方公里，總建築面積約150萬平方米，總投資額15億美元。項目全部開發完畢後，可滿足1000家企業入住，可容納40000人辦公。800畝低密度企業集群，臨海、擁灣、傍河，比鄰亞洲罕見的紅島濕地生態群。按照青島網谷項目的發展規劃，結合「蛇口網谷」的成功經驗和青島的產業發展機遇，發揮對軟件、互聯網等高新技術產業的集聚力，以雲計算、物聯網、電子商務、下一代互聯網技術為重點引進目標，打造以軟件信息服務與互聯網產業為核心的綜合型互聯網產業基地。

同時，香港上市公司方興地產（中國）有限公司在高新區投資建設方興金茂智慧新城項目的簽約儀式，也將在這次香港山東周舉行。項目總投資約50億美元，地上總建築面積約400萬平方



青島高新區北岸明珠。

米。旨在開發建設集高端軟件產業、創意設計、服務外包、商業服務、生活居住為一體的綜合性軟件產業園以及世界一流水平的軟件產業發展展示區。這次在香港山東周期間所簽約的項目是其軟件科技城核心區二期項目。

方興將積極推動和整合中國中化集團的相關資源，發揮自身園區綜合開發運營的優勢，負責引進目標企業，至少引進企業1000家，逐步形成符合青島軟件科技城產業規劃的專業集群，聚集4萬名各層次軟件專業從業人員，建成後三年內園區軟件產業收入達到150億元，項目整體預計可實現稅收42億元。

目前青島高新區在全國國家級高新區綜合排名第10

位。越來越多的世界著名高新技術企業紛紛落戶青島高新區，在產業地產的建設方面，青島高新區以國際化合作園區的典範，吸引越來越多的產業園入駐，也吸引了越來越多的企業參與高新區的發展與創建，是實現藍色跨越的同時，也在實現着政企共贏。

（山東報訊）



青島高新區景觀。



青島高新區招商局青島網谷效果圖整體鳥瞰。

酒客妙論樓市

飲名酒、買靚樓，可視為人生樂事，如能兩者俱全，更妙不可言。然而世事無絕對，「有酒有樓」之日，可能亦是埋下危機之時。金管局總裁陳德霖撰文回憶，1997年本港樓價最瘋狂時期，曾見到多位酒客開懷暢飲名貴紅酒，吹噓買樓後「每天一早起來，身家就漲了50萬元」，絲毫未意識到「危機已悄悄來到門前」。

陳德霖於文中回憶，1997年3月在中環某酒樓午膳，鄰桌有5位看來是地產相關行業人士在吃飯，開了幾瓶名貴紅酒，喝得滿面通紅，高談闊論，旁若無人。其中一人突然破口大罵：「某某發展商剛開賣的樓盤答應留5個單位給我，但最後只給我3個單位，令我見了100萬元」。然後愈罵愈大聲，情緒開始有點失控。他的同事馬上好言相勸，「不要動怒，你現時每天一早起來，身家就漲了50萬元，已經相當不錯了」。

當頭棒喝「阻人發達」

這5人的最終結果如何，文章未有提及，相信後來難逃資產大幅縮水的厄運。陳德霖對此產生的感受是，在1997年第二季，香港樓市已上升至與市民負擔能力和其他基本要素完全脫節的水平，「但大家仍然自我感覺良好」，認為眼前美好是必然，是香港人努力爭取來的，可以長久持續。但事實上危機已悄悄來到門前，伺機而發。

陳德霖隨後又用「酒」作比喻，指逆周期審慎措施在概念上並不太複雜，但要實踐一點也不容易。因為從政治經濟學的角度看，上行周期開始變熱，「當大家正浸淫在亢奮的喜悅之時，我們便要潑冷水，拿走大家正喝得興高采烈的寶酒」，這是西語所謂的「take the punch bowl away」，香港俗語則是「阻人發達」。看來，身為金管局總裁的陳德霖，對酒文化亦有相當研究呢。

香港文匯報記者 涂若奔

若樓市下行 將放寬監管

陳德霖：密切監察市場變化

香港文匯報訊（記者 涂若奔）隨着本港樓市交投近期暢旺，又有業界人士要求放寬調控措施。金管局總裁陳德霖昨日於《匯思》撰文指出，當能確認樓市進入下行周期，便會適當放寬早前收緊的監管措施。但基於影響樓市的因素複雜多變，「我們不大可能估算到下行周期何時開始，以及其速度和力度有多大，又或者下行是回升前的短暫現象還是上行周期確實已經逆轉」，所以會密切監察市場變化，適時採取相應措施去調節銀行按揭信貸的供應。

陳德霖在題為《金管局的逆周期監管措施與金融穩定》的文章中表示，金管局的職責是保持銀行和金融穩定，現時採取的逆周期措施是「汲取了上次地產狂潮的痛苦經驗而產生的」，目的是在地產市場上升周期時，盡量減低置業者的借貸，以減低銀行的風險和整個金融體系投入樓市的槓桿。

逆周期措施具成效

他強調，從現有的數據來看，逆周期措施已取得了成效。例如新造樓宇按揭的平均成數，從2009年9月推出第一輪措施前的64%，下跌9個百分點至近月的55%。2010年8月收緊的供款與收入比率，從41%下跌6個百分點至

近月的35%。銀行的按揭貸款，從2010年至今平均每年增幅為8.7%，從2013年第二季至今，增長年率更放緩至4.2%。這些數據均顯示按揭市場的槓桿增長已受控，香港置業人士和銀行未來承受下行周期來臨的能力應已大大加強。

優先保障市民上車

對於逆周期措施影響市民上車置業的抱怨，陳德霖亦予以解釋，承認逆周期措施可能打亂了一些家庭置業的大計，所以金管局在採取逆周期措施時，已盡可能照顧市民，尤其是首次置業人士的需要。儘管已推出6輪收緊措施，仍然能保障到一般600萬元或以下包括「上



陳德霖指，若確認樓市進入下行周期，會適當放寬監管措施。資料圖片

車盤」的物業可以借到七成按揭，合資格的人士更可以向按揭證券公司購買保險，以便向銀行借足九成按揭。

陳德霖又在文章中指，究竟香港樓市是否已經進入下行周期？下行周期會維持多久？樓市會調整多少？這些均存在很大的不確定性。因為樓市周期的演變是受多個複雜因素影響。除了香港的土

地和樓宇供應外，美國利率正常化的步伐和幅度亦會直接影響香港的利率變化，影響樓市的演變。他強調，對香港的真正考驗，並不是樓市會調整多少，而是視乎在下行周期時，香港能否承受樓市和經濟調整帶來的震盪，「能否很快站起來，恢復元氣，再次大步向前，迎接新機遇」。

羅旭瑞：樓價難大上落

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）世紀城市國際（0355）昨日舉行股東特別大會。會後世紀城市主席羅旭瑞稱，對於今年細價樓造價創新高，認為該類上車盤銀碼不大，年輕人上車需求強勁，加上辣招對其影響不大，故成交量上升。展望今年樓市，他個人認為不會有太大上落，除了辣招亦對樓價構成壓力，另一方面建築成本仍然高企，中長線市場上住宅需求仍然很大。他又認為，香港屬自由市場，樓價應由供求去主導，希望政府能放寬個別措施。

對於該系未來投地部署，羅旭瑞稱未來會較審慎選擇項目，不會側重於住宅地，視乎個別項目條件，亦不會限制百利保（0617）及富豪（0078）合資入標。另一方面，由於建築成本仍對發展成本構成壓力，除非輸入外勞舒緩成本，否則目前不少工種仍面對人手不足問題。

四海主攻內房發展

早前百利保及富豪向系內四海國際（0120）注

資，羅旭瑞指四海自去年成為富豪系附屬後，將以內地房產發展為主。至於未來會否再向四海注入項目，則暫未有決定，富豪、四海本身各自有項目，後者未來希望拓展北京及上海等市場。

世紀城市執行董事范統稱，系內發展的元朗丹桂村洋房項目，計劃於2015年以現樓形式發售，他認為近期天水圍地皮成交價格並非太差，相信旗下該項目造價可高於同期相若項目。

擬拓綜合酒店項目

富豪系副主席羅寶文指，旗下在港第七間酒店在上環開業不久，目前生意不錯；第八間將於8月底在炮台山開張。至於系內其他數家酒店入住率及房租均有增長，四海國際未來計劃在內地發展酒店及住宅等綜合項目，涵蓋醫療、教育、文化、旅遊，又有意發展「酒店式養老度假村」，現正與數個機構洽談。

近期社會對政局有不少糾紛，她認為社會上小一部分人壓力較大，將怨氣投放在內地方面，但以現時整體經營環境，亦需與內地一起攜手合作，相信藉理性討論才可解決問題。



世城系范統（左二）、羅旭瑞（中）、羅寶文（右二）。

每平米1.3萬元，現價僅售每平米7,500元」。該批房源總貨量300多套，毛坯最低售價為每平米7,500元，均價每平米8,000多元。該樓盤的成交記錄則顯示，近一年來的網簽均價為每平米1.1萬多元，對比現在的最低售價大概有每平米3,500元的跌幅。

在該樓盤大幅降價之前的6月，南沙已經有多個樓盤開始了降價促銷。在南沙港快速路上，隨處可以見到各大樓盤掛出的廣告宣傳語，其中有樓盤的廣告上還打出「0元購房」提法。

國泰半年載客量升6.5%

香港文匯報訊（記者 涂若奔）國泰航空（0293）昨日公布與港龍航空2014年6月合併結算的客、貨運量。客運方面，兩航空公司在6月合共載客261.19萬人次，較去年同期上升5.1%，運載率上升1.0個百分點至85.9%。以可用座位千米數計算的運力則上升6.3%。今年首6個月的載客量上升6.5%，運力亦增加5.3%。

上月載貨量增15%

貨運方面，兩航空公司在6月運載的貨物及郵件合共14.04萬公噸，較去年同期上升15.0%，運載率為64.9%，上升3.2個百分點。以可用貨物及郵件噸千米數計算的運力增加10.2%，貨物及郵件收入噸千米數的升幅為16.0%。今年首6個月的載貨量上升8.6%，運力增加10.8%，貨物及郵件收入噸千米數亦上升12.1%。

東北亞航線業務勁

國泰航空收益管理總經理唐偉邦表示，今年6月整體客運需求穩健，然而東南亞市場的需求受不同問題如泰國的政治環境所影響。往來東北亞的航線如韓國及日本之客運表現強勁，往來澳洲、新西蘭、歐洲及北美的航線整體載客率亦處於高水平。集團在6月推出每日往來洛杉磯的第四班航班，需求令人鼓舞。特選經濟艙的表現持續向好，惟所有客艙的收益率仍全線受壓，仍為業務的隱憂。

國泰航空貨運營業及業務總經理薩孟凱表示，由於付貨人須趕及月底及季末的限期，帶動貨運需求上升，並由5月起一直延續至6月。香港及內地出口的需求保持暢旺，尤其於跨太平洋航線上。由北美出口往亞洲的新鮮貨品繼續帶動貨量增長，同時歐洲航線亦受惠於運載收益較高的特殊貨物。

自貿區夢落空 南沙樓料秭價

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報導）受惠成為國家級新區，加上有申請自貿區的消息支撐，南沙房價此前一路上漲。不過，國家相關部門日前表態近期自貿區審批叫停，廣州相關部門審定南沙新區政策時，亦主動刪除了一些與國家規定相違背的政策，南沙樓市開始不斷有樓盤降價走

貨。業內人士預計，庫存壓力高踞穗前列的南沙未來將迎來一波降價。

南沙一明星項目四期新單位日前直降超每平米4,000元（人民幣，下同）發售，降價幅度超過30%，大有接棒番禺大幅降價促銷之勢。同時，一則微信內容又開始傳傳，「一夜回到兩年前，原價