

柬埔寨西哈努克港有個「深圳特區」

拓展一帶一路

香港文匯報訊（記者 區柏秋 柬埔寨報道）「香港新聞界『一帶一路』採訪團—柬埔寨、泰國段」上周六（11日）一行廿一人由香港出發，當日抵柬後迅即與中國駐柬埔寨大使熊波會面，了解柬埔寨的最新政經情況，昨日（12日）到訪此行重點項目之一的「西哈努克港經濟特區」，實地考察「柬埔寨版」的「深圳特區」。



■ 柬埔寨西港經濟特區公司總經理曹建江。 區柏秋 攝



■ 香港新聞界「一帶一路」採訪團實地考察「柬埔寨版」的「深圳特區」。 區柏秋 攝

作為中國商務部提出建設的8個海外工業園區之一，柬埔寨西港經濟特區的建設工作花落紅豆集團身上。目前西港經濟特區公司股東結構，中方佔70%，東方佔30%。中方股權中，紅豆集團佔70%，其餘由兩家中企持有。

曹建江：「帶路」標誌性項目

柬埔寨西港經濟特區公司總經理曹建江昨在接待採訪團時介紹，西港經濟特區是由紅豆集團為主導，聯合中柬企業在柬埔寨西哈努克省共同開發建設的國家級境外經貿合作區，是首個簽訂雙邊政府協定，建立雙邊協調機制的合作區，也是「一帶一路」上的標誌性項目。2008年2月，柬埔寨首相洪森親自為西哈努克港經濟特區奠基，他希望把這裡建成柬埔寨的「深圳」。

該經濟特區距離首都金邊212公里，距柬埔寨最大的國際深水港碼頭及火車站12公里，距西哈努克國際機場僅3公里，海陸空交通便利，具一定区位优势。特區總體規劃面積11.13平方公里，首期開發面積5.28平方公里，以紡織服裝、箱包皮具、五金機械、木業製品等為主要發展產業。全部建成後，將形成300家企業（機構）入駐，8至10萬產業工人就業的配套功能齊全的生態化樣板園區。

首期5平方公里區域五通一平

目前，首期5平方公里區域內已初步完成通路、通電、通水、通訊、排污（五通）和平地（一平），建有一個大型污水處理廠和170棟廠房，並配套建設了集辦公、賓館、餐飲和文娛娛樂等多種服務功能於一體的綜合服務中心大樓和員工公寓、集貿市場、生活服務區等設施。

截至目前，西港經濟特區已累計引入包括工業、服務行業在內的企業（機構）116家，其中93家已生產經營，區內從業人數

1.7萬人。進入的企業99家中資企業，12家包括數家港企在內的其他國家及地區企業，另有5家是當地企業。

第二期建設重點引進龍頭企業

曹建江說，園區迄今投資超過2億美元，園區第二期建設將重點引進龍頭企業，完善產業鏈，並希望增加國際化程度，預計3年至5年完成園區引進300家企業的目標。

他指出，人工成本是西港經濟特區吸納投資者興業的重要因素。柬埔寨全國人口年齡結構趨於年輕化，勞動力豐富。

工人平均月薪約1100元人民幣

目前，柬埔寨最低工資標準為每月153美元，加上各項補貼及社會保險，按人民幣計，每人每月大約在1,100元至1,300元之間，相比中國內地，勞動力成本只及江蘇的3分之1、4分之1，十分適合勞力密集型企業過來。

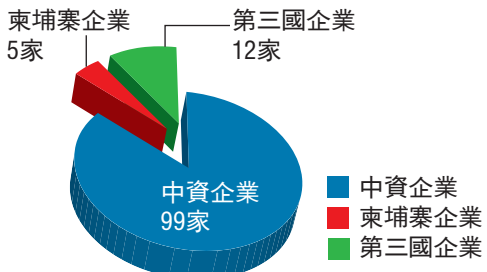
此外，柬埔寨開放的經濟體制與特區享有的優惠稅收政策使企業分享到了「走出去」的紅利。柬埔寨是東盟成員國之一，不實行外匯管制，允許外匯資金自由出入。大部分行業都對外國投資者開放，是世界上經濟自由度最高的國家之一。柬埔寨還可享受歐美等發達國家給予的特殊貿易優惠政策及額外的關稅減免優惠。美國、歐盟、日本等28個國家/地區給予普惠制待遇。2016年，柬埔寨已獲准向美國零關稅出口旅行用品，如手提袋、挎包、錢包和其他旅行產品。區內企業可以避開歐美對中國出口的反傾銷及關稅壁壘。

在西港經濟特區投資建廠，還可享受多重優惠政策，如免徵出口稅；用於生產的機械設備、建築材料、零配件、原材料等免進口稅；根據投資規模和類型，企業所得稅免稅期為6至9年；即便超過免稅期，企業所得稅稅率也僅為20%。

■ 圖為西哈努克港經濟特區。 記者區柏秋 攝



區內企業國別分佈



八方共贏 成「帶路」樣板

香港文匯報訊（記者 區柏秋 柬埔寨報道）經過十年的開發建設，西哈努克港經濟特區已創造了多個第一：是第一個簽訂雙邊政府協定確立法律地位的合作區；第一個建立雙邊副部級協調委員會促進機制的合作區；柬埔寨政府批准的最大的經濟特區；西哈努克省發展最好，就業人口最多的經濟特區；第一個聯合中國高校為東道國培養留學人才的經貿合作區。尤其是它八方共贏的理念，成為中企拓展「一帶一路」的樣板。

區內人民生活水平改善

據西港經濟特區公司介紹，依托西港經濟特區的發展，2016年，西哈努克省人均GDP達1,800美元，名列柬埔寨全國第一。西港經濟特區，作為「中柬務實合作的樣板」，正在助力當地經濟社會的騰飛，而最直接的，便是從根本上改變了當地人民的謀生途徑，目前僅屬地波雷諾縣就有70%的家庭在特區工作，改善了這些家庭的生活水平。

西港特區公司工程部常務副經理蔣君談起十年前剛到這裡來的情景不免唏噓，「當時村民們沒有水泥房屋，沒有電線，沒有自來水，唯一與工業文明有關係的就是屋面上那層薄薄的鐵皮。」

企業紛進駐增就業崗位

隨著西港經濟特區的建立，越來越多的企業入駐，為當地村民提供了越來越多的就業崗位。有了穩定的工作，農民轉變為工人，全鄉收入得到了顯著提高。

如今，走在特區周邊村子的巷口，只見顏色各異的磚瓦樓房、琳琅滿目的沿街商店、理髮店、醫藥店、雜貨鋪、修車行等等，水泥馬路上不時有村民們騎着摩托車從身邊經過。

經濟發展起來之後，當地村民的手頭開始富裕起來了，也有了更多的精力和能力關心子女的教育。以前的孩子連小學、初中這樣的教育水平都很難保證，但是隨着西港經濟特區的建立，村民都到特區工作，收入的提高使得孩子的教育有了保障。

香港文匯報訊（記者 區柏秋 柬埔寨報道）常常聽說中企出海有「水土不服」的情況，曹建江表示，象西港經濟特區這類的園區，對中企適應外國的經營環境有多個好處，能大大減低他們水土不服的風險。

一方面，這是中柬兩國政府認定的唯一中東國家級經濟特區，目的之一也就是旨在幫助企業規避因法律、文化、語言等差異造成的「水土不服」，防止以往企業在海外「單打獨鬥」的風險。另一方面也為企業抱團發展，形成產業鏈集群提供了平台，提高成功的機率。

產業鏈整合 企業合作高效

如特區內的液壓叉車配套商祝友群的工廠就是跟隨中國液壓叉車生產企業從泰國轉移到柬埔寨的，這種產業鏈上的整合讓企業彼此間的合作顯得非常高效。

在產業集中的背景下，企業可以充分利用集聚優勢、分享先進技術，還可以利用集聚區內共同的基礎設施、交通設施等來節省成本。

在基礎設施方面，柬埔寨相對落後，很多地方甚至尚未通電通水。對於企業來說，如果取得區外的地塊進行工廠建設，則需要平整土地、修築道路、拉接電網、佈排水管、建設污水處理設施等等，這不僅要跑很多部門，而且需要一筆非常大的固定資產投入，但是如果入駐已然做好「五通一平」工程的園區，則完全不必為此煩憂。

同時，西港特區公司還引入柬埔寨發展理事會、海關、商檢、商業部、勞工局、西哈努克省政府入區辦公，為企業提供「一站式」服務；建立了勞動力市場，定期在區內舉辦人力資源勞工招聘會；聯合無錫商院共同開展培訓工作，為區內員工提供語言及技能培訓，培養產業工人。

二手交投靜 二天僅八成交

十大屋苑周六日成交



■ 將軍澳中心7有單位近日以670萬元易手，實用呎價17,448元，呎價創屋苑新高。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、岑健樂）過去一周股市創下近十年新高，但卻未帶動樓市交投上升。多間代理行的周末十大屋苑成交量都出現大幅下跌，其中美聯物業及中原地產過去兩天同樣只錄得8宗成交，按周分別下跌27%及43%。業界人士指，多個新盤部署開賣，並有多重置業優惠，令準買家傾向買一手樓，鎖緊二手樓市大部分購買力。雖然交投冷清，但樓價依然高企，多區屋苑仍然錄得破頂成交，包括將軍澳中心、東涌昇薈等

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑表示，雖然過去兩天未有全新盤發售，但多個一手新盤開始起動，訂價貼市，亦提供高成數按揭，其中大圍新盤提供大量上車盤供應，吸納市場大批購買力，加上二手盤源一向短缺，入市所需之首期亦較高，導致二手交投表現較不穩定。該行十大屋苑過去兩天錄得8宗成交，較之前一周14宗回落42.9%。

多個新盤起動鎖購買力

美聯物業統計的十大屋苑周末交投同樣冷清，一樣只錄得約8宗買賣成交，較之前一個周末錄約11宗回落約

27.3%，再現單位數。美聯物業住宅部行政總裁冼少明表示，不少準買家傾向一手市場，適逢最近多個新盤部署開賣，鎖緊二手市場部分購買力，預期11月及12月發展商仍會積極推盤，勢將進一步吸納資金及購買力，二手交投仍然受壓。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，最近國際政治局勢動盪以及換樓鏈尚未重啟，在內外環境因素夾擊下，令市民進一步靜觀其變；而近半年的二手市況在沒有利好消息支持下，一直維持偏軟，假日成交宗數多集中在單位徘徊，情況不甚理想。

將中沽670萬創屋苑新高

雖然交投於低位徘徊，但樓價卻未見回落，各區屋苑繼續錄得破頂。消息指，將軍澳中心7座高層E室，實用面積384方呎近日以670萬元易手，實用呎價17,448元，呎價創屋苑新高。原業主2014年8月以485萬元買入，持貨逾3年，賬面獲利185萬元，期內單位升值近4成。

另外，中原陳旭明表示，東涌昇薈最新錄得7座中層C室易手，實用面積669方呎，兩房間隔，叫價820萬元，以800萬元沽出，折合平均實用呎價11,958元，創屋苑兩房新高。原業主於2013年以506.8萬元買入單位，現沽貨賬面獲利293.2萬元，單位期內升值58%。

而以「港人港樓」作包裝的長沙灣喜雅錄破頂成交，中原雷澤麟表示，1座高層C室剛以750萬元易手，實用面積456方呎，折合實用呎價16,447元，創屋苑兩房呎價及成交價新高。原業主於2012年以477.5萬元買入單位，持貨5年賬面獲利272.5萬元，單位升值57%。

富榮花園綠表703.8萬易手

另外，消息指，旺角居屋富榮花園15座高層D室，實用面積592方呎，綠表價剛售703.8萬港元，創屋苑第二市場成交金額新高，實用呎價11,889元。原業主1998年以230萬元入市，現賬面獲利473.8萬元，單位升值逾2倍。

此外，由於過去兩日未有大型新盤公開發售，市場只得零星的一手新盤成交，綜合市場資訊，過去兩日市場只錄得26宗一手成交。宏安地產大圍薈上周四首推68伙、折實平均實呎18,198元，截至昨日下午7時，市場消息指，該盤兩天來暫收約269票，以首批68伙計，超額近3倍。

港九新界二手樓買賣 按月升逾1成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近日回復升勢，代理行總結10月份的成交中，港九新界三個區域，二手私人住宅買賣合約登記均較9月份錄得逾一成升幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價持續高企，加上低息持續及新盤熱賣等利好因素，刺激用家釋放購買力，積極上車置業，帶動二手市道上揚。

三個區域中，以九龍區升幅最多，10月份九龍區的二手私人住宅買賣登記錄得1,326宗，較9月的1,120宗上升18.4%。新界區的二手私人住宅交投10月錄1,482宗，較9月的1,284宗上升15.4%。港島區10月的二手買賣錄676宗，較9月的612宗增加10.5%。

北角分區升47.5%最突出

細分二十四個分區的二手樓市表現，10月份有十八個區份的買賣登記宗數錄得升幅。升幅最多的五個區份，港島及九龍各佔兩個，新界佔一個。當中以北角/鯉魚涌最為突出，宗數按月急升47.5%、呎門升44.4%居次。長沙灣/深水埗升29.1%，排名第三位。其餘地區中，表現較突出的為紅磡/土瓜灣升25.8%，筲箕灣/柴灣升21.7%，分別排名第四及第五位。

港島區中，除北角/鯉魚涌及筲箕灣/柴灣的二手私人住宅買賣宗數升幅較多外，半山區及香港仔/鴨脷洲的買賣於10月份的表現分別按月上升20.3%及8.5%。九龍區升幅逾一成的區份還有旺角/大角咀、西貢/將軍澳及黃大仙/鑽石山，分別按月上升18.3%、17.8%及12.3%。尖沙咀/油麻地及何文田/太子道的買賣，分別按月上升7.1%及6.1%。

新界方面，除屯門的表現較為卓越外，10月份元朗/天水圍、離島/東涌/愉景灣、大埔、沙田及荃灣的買賣，分別按月上升20.9%、13.2%、10.8%、9.3%及9.1%。