

各地炒客猛添柴 丹東樓市急升溫

均價一周飆漲千元 業界提醒謹防虛高

香港文匯報訊(記者 于珈琳 遼寧報道)內地「五一」假期剛過，異於往年，中朝邊境旅遊城市遼寧丹東今年迎來了一波「不看景點只看樓」的看樓客。香港文匯報記者近日走訪多個丹東熱門樓盤時發現，「五一」前的一周內，來自瀋陽、北京、溫州等全國各地的買樓者在半島局勢趨緩的刺激下，欲搶先機炒熱新區房產，丹東市新樓成交價最高漲幅每平方米已超1,000元(人民幣，下同)。

據中新網報道，韓朝首腦於4月27日成功舉行會談等種種跡象，令外界普遍認為，半島局勢趨於穩定，朝鮮即將改革開放，地處東北邊境的遼寧省丹東市將從中受益。在此之前，丹東對朝貿易進出口總額佔全國對朝進出口額近七成，是中國對朝貿易額最大的口岸城市。

內地「五一」假期剛剛結束，往年主要接待遊玩團的旅遊城市丹東，今年意外地迎來了一波來自瀋陽、北京、溫州等地的看樓客。這批懷着「局勢好」的熱盼到丹東看樓的外地看樓團，為丹東的「房產熱」猛添了一把柴火。即使橫跨中朝兩岸、象徵着無限商機的新鴨綠江大橋2014年竣工至今仍未通車，丹東房地產市場已發生不少變化。

江景樓和互貿區受追捧

實際上，早在「五一」假期前，「房產熱」已在丹東新區的江景樓和中朝邊境互貿區(以下簡稱「互貿區」)內蔓延。

香港文匯報記者乘坐看樓車時，同車一對來自遼寧瀋陽的中年夫妻表示，他們在假期前兩天就坐了2個多小時的高鐵專程到丹東看樓，想用手頭的閒錢買一套江景樓，並信心勃勃地表示：「這個樓盤現在是丹東最火的，就得早來早決定才能搶到，別的樓盤我們也不看了，這個已經付了定金了。」

另一方面，互貿區內不少開盤已久的樓盤迎來歷史最高成交價。儘管坐擁學區、貿易區等多重優勢，互貿區內的某

商住兩用樓盤，囿於國際局勢常年不穩，樓價一直維持平穩偏低，該樓盤的高層住宅半個月前的均價還是3,500元，與開盤時相若。而香港文匯報記者昨日致電該樓盤售樓員時，發現樓價已漲至4,800元，而且商舖、住宅都即將售空，銷售人員說：「這幾天浙江的炒樓團來了，北京、瀋陽還有部分南方的買樓者也陸續過來，我們還接待過韓國的客人。」

據中新網報道，目前丹東樓價上漲主要集中在新區，老城區樓價相對較為平穩。

「惟中朝通車才能受益」

據當地資深地產從業者介紹，丹東新區濱江大道不少樓盤也迎來了一波漲價潮。一周前均價約4,000元的商品樓，成交價已猛漲到約6,300元。然而，他卻對當下的炒樓現象表示擔憂，「丹東樓價之前一直偏低，這也跟丹東人均收入不高有關，新區新樓(每平方米)均價一直在三、四千元。」他提醒買樓者要警惕樓價虛高。

丹東新區自2008年啟動建設以來，唯一的樓價波動是在2014年，受當時位於丹東新區內新鴨綠江大橋或將通車消息的影響，樓市一度升溫。上述人士認為，近日的樓價飆升情況相似，他並表示，「其實，新鴨綠江大橋能不能真的通車，是影響這次樓價高漲虛實的重要因素，畢竟只有新大橋通車了，這些人才能真的受益。」上述人士說。



內地炒樓團見半島局勢趨緩，欲搶先機炒熱丹東樓市。圖為丹東一樓盤銷售中心現場。香港文匯報記者于珈琳攝

民間投資盼合理引導拓渠道

微觀點

許多丹東人着實沒料到，炒樓團竟來得如此迅速與洶湧，本以為難有起色的丹東樓市，竟一夜之間樓價飆升至歷史高點。朝鮮半島的局勢變化，竟演變成邊境小城樓市的瘋狂。有人戲稱，這是民間投資者多麼熱衷的套路——對任何政策的解讀到最後都淪為炒樓投機。

筆者認為，此次民間熱錢湧向丹東樓市的罕見景象，一方面是民間資本充裕並合理流動的正常投資行為，另一方面各地炒樓團聞風而動，也在呼籲官方更多地引導民間投資行為，拓展多元化的投資渠道。

炒樓這棵搖錢樹已深深扎根在國民心中，讓民間投資長期集中在房地產市場裡。筆者近期在丹東多地走訪時也感受到，在沒有官方政策引導的情況下，外地資本與丹東

本地投資者的投資行為形成了鮮明對比，這其中的盲目與理性便可見一斑。然而，當「機遇」來臨時，炒樓是唯一的選擇嗎？

即使大家都抱有「局勢好」的共識，不同層次的投資者卻有不同選擇。對此，大多數人的第一判斷仍是湧入樓市，甚至出現了《投資朝鮮房地產指南》這樣令人啼笑皆非的綱文。而對於熟悉丹東邊境的人來說，不必把所有雞蛋都放在一個籃子裡，出資穩定的中朝水果生意、朝鮮特色的食品類進出口生意無一不是值得關注的投資領域。

在國家鼓勵民間資本參與多領域投資的當下，如何引導民資在可操作層面上更高效、合理地投資，尤其是地方政府在其中扮演怎樣的角，應該是比避免炒樓更值得探討的話題。

■香港文匯報記者 于珈琳

丹東新區某樓盤的銷售經理張美麗(化名)說，該樓市均價在4月20日前還是4,000元(人民幣，下同)左右，4月21日之後開始不斷上漲，目前均價已達5,000元。「更為誇張的是，已經有個別新區的樓盤封盤不再出售，他們希望等丹東新區的樓價繼續上漲之後賣個更好的價格。」這位銷售顧問介紹說。

樓價跟着消息變

「我們宣傳海報上的價格是4,700元/平方米，那其實已經是兩天前的價格，現在的報價是5,200元/平方米。」張美麗說，「在4月27日朝韓領導人舉行會談之後，我們樓盤的售價又調高了100元/平方米左右。現在丹東新區的樓價一天一變，有些樓盤甚至一天幾變，要想在丹東新區買樓就趁早，今天出手永遠比明天便宜。」

記者採訪發現，丹東新區最近一周迎來了許多外地客。除了遼寧本省外，主要來自北京、上海、天津、深圳等大城市，還有不少是來自河北的買樓者。雄安新区房地產價格2017年出現大幅上漲，給河北人上了一課。所以在朝鮮宣佈棄核發展經濟之後，一些眼光敏銳的河北人就來到丹東尋找投資機會。

當地客趨向觀望

「新區的樓價很大程度是被你們外地人買起來的。」丹東新區銀河大街一家在售樓盤的銷售顧問也表示，現在丹東當地人聽到新區樓價上漲的消息後，多是過來打聽一下情況，還保持觀望狀態，真正出手買樓的以外地人居多，老城區樓價仍處於平穩。■《證券時報》

大灣區將成「帶路」門戶樞紐 料香港優勢強化

香港文匯報訊(記者 王珏 北京報道)日前發佈的《粵港澳大灣區建設報告2018》指出，在「一帶一路」背景下，粵港澳大灣區未來要積極與國家「一帶一路」建設相對接，導入更多的國家發展功能，共同打造「一帶一路」巨型門戶樞紐，聯手助推中國參與國際競爭，構建高水平參與國際合作平台。其中，香港的優勢會進一步強化，可以成為粵港澳大灣區連接世界的「超級聯繫人」。

香港專業服務能力強

報告由廣東省社會科學院、香港明匯智庫、香港紫荊雜誌社、國家行政學院(香港)工商專業同學會、社科文獻出版社共同發佈。報告指出，在「一帶一路」背景下，香港與國際規則的同軌、專業服務能力強、全球性通道和平台、國際認同度高的優勢會得到進一步強化，與內地經濟聯繫和作用不僅不會被削弱，而且會進一步提升。

料作國際化「超級聯繫人」

香港是重要的國際金融中心、貿易航運中心和資訊中心，可以成為粵港澳大灣區連接世界的「超級聯繫人」。香港可以利用對國際法律和會計準則的承諾、國際融資平台、離岸貨幣中轉建設覆蓋「一帶一路」的金融中心；利用在全球化的品牌推廣和戰略投資方面優勢打造「一帶一



香港可以利用對國際法律和會計準則的承諾、國際融資平台、離岸貨幣中轉建設覆蓋「一帶一路」的金融中心。圖為2014年11月啓動的「滬港通」。網上圖片

路」創設平台；利用緊密連接全球的交通、信息與人才通道建設「一帶一路」網絡節點；利用法律、會計、商務等專業服務、資源整合、結算、會議協商、項目談判等優勢全面跟進服務「一帶一路」大項目；澳門則可致力於經貿論壇、業務節點、產業多元化和文化交流的耕耘，打造多元交流平台。

同時，課題組也指出，粵港澳分屬不同關稅

區，擁有不同法律制度和行政體系，要實現大灣區內要素的自由流動和互聯互通，則必須在制度上進一步創新，建立整體利益和各成員方利益兼顧、區域福利最大化的制度安排。建議在中央政府牽頭下探索在粵港澳之間設立更高效便捷的協調機制，並推動國家和地方立法，充分保障灣區經濟活動的順利進行，充分協調經濟、法治與社會建設，進一步推動粵港澳地區的整合和融合。

大灣區助「世界工廠」轉型升級

香港文匯報訊(記者 王珏 北京報道)日前發佈的《粵港澳大灣區建設報告2018》(以下簡稱《報告》)指出，粵港澳大灣區要圍繞建設國際航運中心、物流中心、貿易中心、現代金融服務體系和國家創新中心的目標，大力發展航運物流、科研與設計、總部經濟、金融服務等服務於區域經濟的機構和業態，促進產業集聚，推動「世界工廠」轉型升級，深入推進粵港澳服務貿易自由化。

對標國際發展服務貿易

《報告》稱，大灣區應依托前海、橫琴、南沙三大自貿區，重點發展商貿服務、通信服務、工程服務、環境服務、金融服務、旅遊服務、運輸服務等服務貿易，構建與國際高標準對接的投資貿易規則體系，大力推動高端服務業集聚，打造「總部經濟集聚區」。在CEPA及其補充協議總體框架下，建設粵港澳大灣區自由貿易港，打造深化粵港澳合作新載體。

圍繞灣區建設信息服務

圍繞數字灣區建設，重點發展信息服務業。粵港澳大灣區應重

點發展雲計算、大數據、物聯網、車聯網等領域，引導新一代信息技術加強在生產製造和生活消費各個環節中的應用。加快建設新一代信息基礎設施，超前佈局下一代互聯網(NGN)，推進骨幹網、城域網、接入網、互聯網數據中心和支撐系統的升級改造。加快發展物聯網、智能電網等新興業態，培育建設物聯網產業基地。深入實施大數據戰略，實施工業雲及工業大數據創新應用試點，積極爭取國家在粵港澳大灣區佈點建設「工業雲」公共服務平台，推動創建國家大數據綜合試驗區、電子政務數據中心、大數據產業園、大數據交易中心、國家大數據重點實驗室等。

圍繞粵港澳優質生活圈建設，重點發展高品質生活性服務業。應結合灣區風情特色，重點發展濱海、鄉村、體育、工業、商務會展、老年健康等現代旅遊，大力培育旅遊新業態。加快建立供給充分、服務便捷、管理規範、惠及城鄉的家政服務體系。提升家政服務智能化、網絡化水平，支持社區商業拓展O2O、精細化定制、「微生活」、「雲社區」等新興服務模式。

中國近視眼發病機制研究取得突破

香港文匯報訊 據新華社報道，一項由中國科研團隊主導、多國科研人員共同參與的近視眼大數據多中心研究項目日前啟動，有望為近視眼的治療提供參考借鑒。據了解，項目使用的關鍵實驗設備「雲夾」是全球首款近視眼防控人工智能可穿戴設備，為中國自主研發，中南大學愛爾眼科學院擁有其自主知識產權。

大數據破解病因「量化難」

來自國際頂尖醫學雜誌《柳葉刀》的研究

發現，近視眼發病率呈爆發性增長，提示環境因素在近視眼發病中起到主要作用。但對近視眼相關環境因素客觀、準確量化的方法一直缺乏，導致其發病機制至今不明。

由中國中南大學愛爾眼科學院發起並主導的這一研究項目中，多國科研人員將對近視眼大數據進行採集與分析研究，探明環境等因素與人類近視眼發生發展之間的關係，從而有望破解近視眼發病機制難題。澳大利亞國立大學教授、第12屆國際近視眼大會主席伊恩·摩根表示，這項研究的實施是一次中

國眼科與國際眼科界的高度融合，為未來綜合運用大數據技術與人工智能設備開展人類疾病研究創造了良好的開端。

中華醫學會眼科學分會視光學組副組長楊智寬認為，此次研究項目是由中國科研團隊牽頭，並運用完全自主知識產權人工智能產品作為關鍵實驗設備，充分體現了中國科研人員在全球眼科與視光學領域的創新進展，其研究成果將對全球近視眼流行病學、發病原因、臨床特點、診療方法突破大有助益。

「杭州國際日」設立 助推城市國際化

香港文匯報訊 據新華社報道，記者昨日(2日)從浙江杭州市設立「杭州國際日」新聞座談會上獲悉，該市自2018年起，將G20杭州峰會的閉幕日、G20杭州峰會公報的發佈日—9月5日，設立為「杭州國際日」。

近年，杭州城市國際化邁出了新步伐，入境旅遊人數、旅遊外匯收入均列中國副省級城市前三位。去年，杭州市提出要加快城市國際化，建設「獨特韻味別樣精彩世界名城」。杭

州市人大常委會民宗僑、外事工委主任周先木表示，設立「杭州國際日」，創設開展國際交流合作新載體，有利於打造展示杭州「獨特韻味別樣精彩」金名片，搭建全民參與共建共享城市國際化大平台。將「杭州國際日」定在每年的9月5日也有特殊意義。2016年9月4日至5日，舉世矚目的G20杭州峰會召開，給杭州提升城市國際化水平帶來了千載難逢的機遇和豐碩成果。