《綱要》理順城市定位 佈局大灣區增信心

新地14億奪南沙商業地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，令本港發展商加快搶攻大灣區。新鴻基地產（0016）昨宣佈，投得位於廣州南沙慶盛樞紐區塊另一幅面積達75萬方呎的商業用地皮。新投得的地皮毗鄰新地於去年5月投得的商業用地皮，緊貼現已開通的廣深港高鐵慶盛站和廣州地鐵4號線慶盛站。新地將採用TOD（公共交通導向發展）模式，開發慶盛樞紐區塊這兩幅商業用地，打造成廣州另一個質素超卓、具指標性的綜合商業發展項目。

製圖：廣州中原研究發展部

新地於內地華南地區的主要項目

地區	項目	內容
廣州	天環廣場	總樓面面積500萬方呎，設有大型購物商場、優質寫字樓、頂級酒店及高級服務式住宅。
	天匯廣場	總樓面面積90萬方呎，為購物商場。
	南沙慶盛樞紐區塊1及4	總建築面積逾350萬方呎，綜合發展項目。
佛山	南海廣場	總樓面面積達64萬方呎，為購物商場。
中山	奕翠園	總樓面面積逾500萬方呎，低密度住宅項目，首三期及第四期A、B、C、D已經落成，第五期A正在興建中，將提供6幢住宅及沿街約300米長的商舖。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀新地昨投得廣州南沙慶盛樞紐區塊商業用地皮（紅色），毗鄰去年5月奪得的商業地皮（灰色），兩幅地皮面積合共109萬方呎，總建築面積逾350萬方呎。

根據廣州國土局網站顯示，新地昨日以約11.897億元人民幣（約13.97億港元）投得南沙慶盛樞紐區塊一幅土地面積達75萬方呎的商業用地皮，每平方米樓面地價約4,530元人民幣；去年5月新地已以約2.64億元人民幣奪得毗鄰商業地皮，每平方米樓面地價約4,120元人民幣。兩幅地皮的面積合共109萬方呎，總建築面積逾350萬方呎。

郭基輝：會繼續投地發展

新地執行董事郭基輝（見圖）前日於業績記者會上表示，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的關鍵是「9＋2」城市如何配合，不會造成互相競爭，綱要指出了各城市的優勢，有利大家互相配合。新地一直有發展內地業務，他表示，集團近期有在杭州、上海及廣州投標地皮，集團會繼續落實一貫的策略，主要在內地一線城市及個別二線城市發展綜合性項目，並透露會繼續在廣州南沙投地，昨日已旗開得勝再奪南沙慶盛商業地皮。

慶盛位於粵港澳大灣區的地理中心、中國（廣東）自由貿易試驗區、廣州唯一規劃城市副中心——南沙區，深具戰略性發展優勢。南沙自貿區條件優越，製造業和高新產業基礎良好，政策到位，產業集中，區內擁有包括汽車和人工智能等高端企業。香港科技大學（科大）早前亦公佈將於慶盛現代高端服務區籌建科大廣州分校。

一小時可直抵西九龍站

剛出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》更加鞏固廣州南沙的戰略性地位，新地會全面支持廣州南沙建設成為粵港澳全面合作示範區、科技創新產業基地的重大創新載體，以及現代服務業機構例如港澳銀行和保險機構落戶的首選，帶動粵港澳全面合作。慶盛樞紐地皮坐擁多項交通基建，其中慶盛站是廣深港高鐵的重要一站，到廣州南站只需13分鐘，到深圳只需半小時，一小時便可直達香港西九龍高鐵站，直通集團另一指標項目環球貿易廣場（ICC）。

■郭基輝

兩幅地皮也緊鄰廣州地鐵慶盛站。除了已開通的地鐵4號線，規劃中的兩條地鐵線路（22號線及知南線）亦會設置站點，有望達至四線交匯。其他興建中的基礎建設還包括接駁珠江口東西兩岸、預計於2019年中建成的虎門二橋，通車後的交通網絡將更完善。新地一直對粵港澳大灣區的發展不遺餘力，積極扮演着參與者和推動者的角色，以配合國家的發展。集團會繼續在灣區尋找優質的地段，發展為高質素的項目。

坐擁多個灣區商住物業

其實新地早已有內地華南發展經驗，早於2006年通過收購佛山的南海廣場開展在華南的商業佈局，2009年新地以81億元人民幣奪得佛山瀾石75萬平方米舊改地塊，項目命名為「瀧景」，並於2014年正式亮相，該項目包括寫字樓、商場、酒店及住宅；新地再於2010年3月初簽下廣州林和村18萬平方米舊改項目框架協議，項目取名「峻林」，提供7幢高層住宅及1幢寫字樓；其後再有花都玖瓏湖、中山奕翠園等住宅項目。近年新地於廣州也有商業項目，包括天環廣場和天匯廣場，其中商場部分出租率約90%。

區域合作利經濟 灣區辦公樓受捧

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，有利區域合作發展，經濟大幅提速，業界認為，在5.6萬平方公里的大灣區，已形成了7,000萬人口、GDP超過10萬億元的龐大體量，相信粵港澳大灣區房地產市場將成資金窪地。

科技企業商廈需求將日增

仲量聯行分析認為，大灣區未來的發展重點是將從過去的製造業向服務業升級轉變，包括香港將作為全球離岸人民幣業務樞紐和國際資產管理中心，深圳作為科技創新之都。此舉會令金融、服務業和科技類企業對大灣區的甲級辦公樓需求增量躍升，除了三個一線城市核心商務區，珠海、佛山和東莞辦公樓市場整體需求也會增加。尤其是科技類企業在辦公樓需求來源佔比將繼續大幅增加，特別是在廣州、深圳，該佔比有望達到30%至40%。

與此同時，科技行業、高端製造業及相關的研發和服務行業將形成新的產業聚集中心，將令廣州的天河區、琶洲和深圳的南山後海、福田寫字樓受惠。就中長期而言，看好廣州南站和南沙、深圳的前海和深圳超級總部基地，以及佛山和中山。

大灣區設地區總部成常態

仲量聯行又預測，跨境資本流動及新經濟發展將影響香港辦公樓市場格局。中資金融機構將加速在香港設點開展其國際業務，中環成為辦公選址首選。香港東部以及九龍東辦公樓市場成為專業服務業新的辦公選址區域。在廣州及深圳，共享經濟和靈活辦公理念逐步普及並繼續深化轉變，也使優質大廈的租金和回報率上升。

從中長期來看，企業將改變在大灣區的版圖佈局，越來越多企業將在大灣區設立地區總部。同時，為了提高企業效率、節省成本、人才聚合以及更加貼近市場，未來企業的不同業務線總部可能分設在大灣區不同城市，企業的資源整合將與大灣區不同城市的定位更加緊密結合。

新零售湧現 鐵路沿線商舖成投資熱點

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）零售物業市場方面，仲量聯行預計，更多擁有零售運營經驗的外資及香港背景開發商將通過開發和收購或改造現有零售物業的方式加大在大灣區的佈局，尤其是深圳和廣州的地鐵沿線現有物業將成為投資熱點。新投資者的加入，也將為商圈發展帶來良性競爭，加速內地開發商不斷調整和改造現有項目，以應對挑戰。

其次是基建的高速發展將進一步推動居民在大灣區內休閑娛樂的消費。這將促進傳統商圈以及更多大灣區新興零售商圈發展。第三是內地零售品牌開展全球化策略，其海外的佈局策略多以香港作為首批佈點城市。

長租公寓需求大增

與此同時，仲量聯行分析指，大灣區內零售市場的積極增長及製造業的轉型，令物流配送和倉儲功能的需求增長都有積極的推動作用。東莞、佛山、惠州和中山由於臨近消費市場和製造業基地，除了租賃市場向好，投資熱度一直不減。今後隨着投資市場透明度增加，以及高標準倉庫數量的增加，預計投資需求大幅增加。

此外，內地與港澳間工作流動性將頻繁增加，將令大灣區主要城市住宅租賃市場、尤其是長租公寓的需求大增。仲量聯行預計，在各大辦公樓聚集區以及交通樞紐區的住宅租賃有望出現需求的持續增長。同時，在銷售市場上，大灣區居民工作流動性的提升以及生活圈的擴大也有望刺激高鐵沿線及重大基建項目附近的住宅市場發展，包括香港西九龍高鐵站、元朗、深圳福田站、廣州南站、珠海和中山等。

呂志和：《綱要》帶旺澳門旅遊業

香港文匯報訊（記者 蔡競文）《粵港澳大灣區發展規劃綱要》日前出台，銀河娛樂（0027）主席呂志和昨在公司業績會上表示，澳門受惠於基建設施的改進，港珠澳大橋開通後持續帶動訪澳旅客數量的增長，但仍然只屬起步，相信未來訪澳旅客數量將會大增，帶動澳門旅遊業發展暢旺。

呂志和表示，澳門受惠於基建設施的改進，廣深港高鐵香港段及港珠澳大橋的開通持續帶動訪澳旅客人數的增長，但仍然只屬起步。日前出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》將進一步帶動澳門、香港和廣東省9個城市的人流、物流、資金流流通，大灣區建設將推動基建進一步提升，吸引更多遊客訪澳，帶動澳門旅遊業發展暢旺。

銀娛副主席呂耀東昨日也表示，粵港澳大灣區規劃的出台促進了基建改善，農曆新年訪澳旅客數量按年增長27%，相信大灣區發展將帶動澳門博彩及旅遊業持續興旺並穩健向好發展。

■呂志和稱澳門基建設施改進持續帶動訪澳旅客人數的增長，但仍只屬起步。旁為呂耀東。彭博

提升澳門地位迎機遇

另外，澳門政府政策研究和區域發展局局長米健昨在北京表示，規劃《綱要》把澳門列為大灣區發展建設的四個「中心城市」之一，使其具有「核心引擎」的地位，為澳門發展帶來千載難逢的機遇。他指，《綱要》的核心目標之一是推動廣州、深圳、香港和澳門科技創新走廊的建設，而澳門也成為這一走廊中的支撐點，這既是澳門的擔當，也是對澳門的挑戰。

他指出，澳門應抓住這個千載難逢的機遇，通過積極參與大灣區發展建設，獲得自身的跨越發展，真正實現經濟適度多元，從而為澳門社會長久的繁榮穩定、民生福祉創造條件和打下牢固基礎。

大灣區藝術首秀國際珠寶展

香港文匯報訊（記者 蔡競文）《粵港澳大灣區發展規劃綱要》發佈，香港業界都緊抓綱要商機，在貿發局主辦的第36屆香港國際珠寶展上，就新增「珠寶創藝廊」，為環球買家呈獻大灣區內的文化藝術。

昨日開幕的香港國際珠寶展，將一連5天在香港會議展覽中心舉行，共有來自38個國家及地區的2,615家參展商參與。今屆珠寶展有不少新增展館，包括由亞太區創作師協會於珠寶展首度設立的「珠寶創藝廊」，帶來多個香港及內地設計師的珠寶設計，特別為環球買家呈獻大灣區內文化藝術、創意精品，其中包括首次組團參展、專門出品銀飾的廣東東莞。

周啓良盼業界迎難而上

貿發局副總裁周啟良表示，貿發局珠寶展匯聚百川，網羅世界各地優質珠寶首飾及原材料，為業界提供一站式推廣及採購平台，促使世界各地買家首選香港作為珠寶貿易和採購中心。他認為儘管現時經濟形勢不穩，但該平台也能協助業界迎難而上。

翡翠商歐小姐已參展十餘年，她坦言，由於翡翠長久以來已有市場定位，可能價格和款式都不太親民。為突破這一瓶頸，近年他們致力於將「翡翠年輕化」，通過請韓國設計師依照年輕一代的喜好設計不同年輕化款式。同時，也是希望藉此將這頗具「中國風」的產品推廣到歐洲等世界各地。

■今屆珠寶展有不少新增展館。

來自泰國的參展商Thanawan Fasawang向記者展示他們今年專為內地顧客設計的產品，分別是生肖豬和狗形狀的項鏈，有粉、金和銀三種顏色。她相信今年是豬年，這設計會受歡迎。Thanawan Fasawang稱，他們的主打客戶為年輕女性，因而設計均較為活潑。這次來香港參展也帶來泰國年輕人的文化，即一款四葉草項鏈，「在泰國，我們相信四葉草可以帶來幸運」，她認為年輕潮流相通，不分地區與國界。