

新地斥70億南沙建地標

郭基輝：希望每年都增大灣區項目

大灣區
潮動

粵港澳大灣區商機處處，新地(0016)今年2月以11.9億元人民幣投得廣州南沙慶盛一塊商用地皮，連同去年投得的鄰近地皮，兩塊地建築面積逾350萬平方呎，新地執行董事郭基輝昨首度披露南沙慶盛兩地塊發展大計，計劃興建樓高250米的南沙最高地標寫字樓(約60層)、商場及交通樞紐，預期2023年起會分階段落成，項目總投資額60億元人民幣(約69.77億港元)。他希望，集團每一至兩年於大灣區內都可以投得一個綜合體項目，特別看好香港、廣州及深圳的潛力。

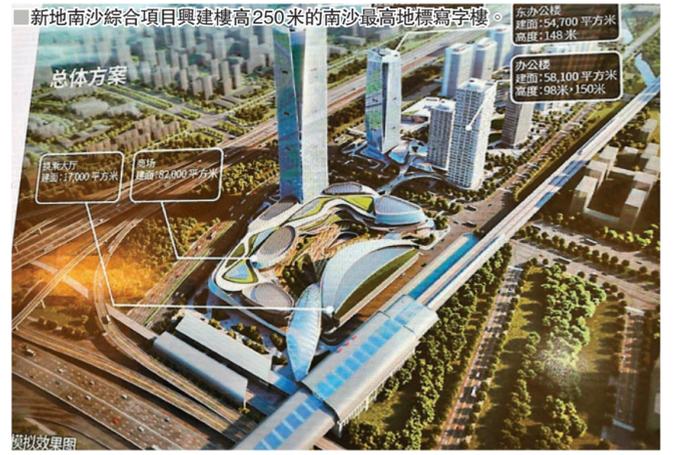
文/圖：記者梁悅琴 南沙報道



新地南沙綜合項目將與慶盛站無縫連接。

慶盛地鐵站 新地南沙綜合項目

慶盛高鐵站



新地南沙綜合項目興建樓高250米的南沙最高地標寫字樓。

總體方案
 寫字樓：約60層，約236萬平方呎
 商場：約8萬平方呎
 公共建設：約2萬平方呎
 東辦公樓：樓面：54,700平方呎，高度：148米
 辦公樓：樓面：58,100平方呎，高度：98米，150米



郭基輝明言集團特別看好香港、廣州及深圳的潛力。

郭基輝昨於廣州表示，南沙位處大灣區中心點，旗下慶盛發展項目會以公共交通導向型發展(Transit Oriented Development)，期望做到1小時優質生活圈，透過四線交匯來吸納周邊人口前來。計劃興建樓高250米南沙最高地標寫字樓，約60層，合共約236萬平方呎，期望可以現代服務業及金融業作為後勤總部，同時因應慶盛將成為人工智能科研基地，香港科技大學已落實於慶盛開設分校，集團正與香港科技大學商討為孵化器項目提供共創空間等軟件，以協助青年人創業。

商場中檔定位 類似香港MOKO

項目亦會有約86萬平方呎商場，以中檔檔次定位，類似集團旗下於本港的商場形點、MOKO及Vcity定位，設計會

仿效系內廣州IGC，期望10年內每日人流可以達到目前IGC每日有150萬人流。另外，亦會有公共建設，如重慶慶盛地鐵站的交通換乘大堂，並與貼鄰慶盛地鐵站及此項目商場無縫連接，並會興建長途客運站及公共交通總站等。

他稱，項目預計於2023年起分三階段落成，今年內開工，首階段建商場及交通換乘大堂等公共建設，次階段建寫字樓，第三階段建地底設施。

目前南沙慶盛地鐵站每日只有一對列車往返香港，早前他以廣東省政協委員身份提議增開班次，當地政府稱因人氣未夠，現時南沙約有80萬人口，當地政府估計3年後會達至160萬人口，因此他相信，長遠可以有更多慶盛直通香港班次，達至35分鐘優質生活圈。

他不諱言，集團投資南沙慶盛有「開

荒牛」感覺，但亦希望可以服務到大灣區居民。新地(中國)南中國總經理黎祥祺表示，項目規定發展商必須持有40%樓面作長線收租，因此商場部分一定會作收租用，寫字樓相當部分亦會作收租用，會否出售部分寫字樓樓面，還要看未來市況而定。

黎祥祺指出，去年廣州天匯廣場的租金按年有20%升幅，生意額有40%增長，主要因為4年前招商時已因應市況以走中高端檔次，並非主力找奢侈品。

現時大灣區投資達300億

郭基輝又稱，新地在內地的項目價值過千億元，佔整體資產20%，單是大灣區(不計香港)有10個投資項目(包括已建成及在建中)，投資額達200億至300億元，他期望未來在大灣區每一個城市都有落腳點，當中最看好香港、廣州及深圳的潛力，計劃每1至2年可奪得1個新項目，每個投資開發時間約5至10年。

他指出，本港發展商競爭激烈，但新地始終要維持龍頭地位，未來會香港及內地「兩邊一齊做」。他又稱，現時本港的地產發展空間有限，每年一手私人住宅供應量已由1.8萬伙降至1.3萬伙，業界競爭很激烈，因此粵港澳大灣區提供發展機遇。

新地：港樓價反彈驚人

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 近月本港樓市回暖，多間大行都由年初看淡本港樓市，變為轉軔唱好樓市，新地執行董事郭基輝昨在廣州出席活動時亦指，本港樓價反彈凌厲，是預料之外，今年初亦佔不到本港經濟活動可以反彈得如此好，相信是因為恒指走勢影響到本港樓價走勢。

他指出，近期二手業主叫價上調，800萬元以下住宅單位成交好，1,400萬元以上換樓單位成交量則見下跌，展望今年樓價走勢，他稱，要看整體經濟表現而定。



南沙項目將仿效廣州IGC。

新地南沙兩幅商務用地

地皮	慶盛高鐵站旁1	慶盛地鐵站旁2
買入時間	2018年5月	2019年2月
土地面積	3.2萬平方米(約34.4萬平方呎)	6.96萬平方米(約74.9萬平方呎)
建築面積	6.39萬平方米(約68.8萬平方呎)	26.26萬平方米(約282萬平方呎)
土地用途	交通樞紐、商業	商業、寫字樓
買入地價	2.64億元人民幣	11.9億元人民幣
發展規限	自持40%；引入人工智能、互聯科技等產業	自持40%；引入人工智能等產業
總投資額	60億元人民幣(包地價)	
發展計劃	商場：8萬平方米(約86萬平方呎) 寫字樓：約22萬平方米(約236萬平方呎，建樓高250米的南沙最高寫字樓，約60層) 公共建設：約2萬平方米(約21萬平方呎)	
發展期	預計於2023年起分三階段落成，首階段建商場及交通換乘大堂等公共建設，次階段建寫字樓，第三階段建地底設施。	

製表：記者 梁悅琴

德勤：大灣區科創優勢獨特

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 德勤昨發佈《大灣區發展規劃綱要解讀》，報告分析指，相比其他世界級灣區，粵港澳大灣區具多重定位的獨特優勢，集製造基地、金融中心和科創中心於一身。德勤研究總監陳嵐指，大灣區具科技創新資源優勢，有利於人工智能和機器人兩大領域蓬勃發展，而且大灣區具香港和深圳兩個重要資本市場，市場機制更為健全，有利於民營企業發展。

民營發展空間巨大

報告指出，大灣區未來的人流、物流、資金流將會加速自由流動，而區域協同與產業協作擴大輻射作用並帶動周邊發展，強化知識產權和容錯試錯機制以提升整體創新環境，而「競爭中性」亦可為民營企

業提供更大發展空間，例如珠海實施的減稅措施令民營企業增長36.3%至3.2萬間，深圳南山區的民營企業亦高達38萬間。當中，金融服務亦有不少發展機遇，例如基礎融資、資產管理、跨境金融、金融科技及保險業務皆會受惠。

「港人港稅」申請便利

德勤中國稅務總監湯愛倫指出，中央政府早前頒佈的「港人港稅」8項措施，將有助吸納更多香港人才到內地工作，包括今年起，在內地逗留滿183天成為中國的稅務居民，以及將稅務補貼政策由深圳前海自貿區和珠海橫琴自貿區延伸至大灣區9個城市。她指出，目前申請稅項補貼過程流暢，相信有不少人可受惠此政策。

德勤中國稅務合夥人楊力亦表示，由於

粵港澳大灣區內的不同區域均有其獨特的法制背景，企業須充分尊重和遵從「一國兩制三關稅區」，並全面考慮相關稅務規定、海關規定、外匯管理、人才管理、法律要求和合規成本。此外，企業現階段應充分利用現有的稅務優惠，除了中國內地與香港和澳門已有的雙邊稅收安排，以及近期公佈的8項措施外，還包括中國內地最近推出的營改增稅制改革，增值稅稅率下調及相關優惠實施，以及對高新技術企業和先進服務型企業提供優惠稅率、研發費用可加計扣除等優惠政策，並根據企業自身的商業模式特點，盡可能把握現有的機會和政府的支持。他預期，粵港澳大灣區各地稅務機關將不斷優化和創新稅務管理，使其有利於支持提供便利的營商環境。

港股五連跌 半年最長

香港文匯報訊(記者 周紹基) 韓國及德國的經濟數據不佳，加上滬指大挫2.4%，港股昨回吐256點，收報29,549點，連跌第5日，成交976億元。騰訊(0700)及中資金融股拖低大市，汽車股沽壓持續。市場人士指出，港股五連跌，是半年以來最長的跌市，相信投資者恐懼「五窮月」的力量，故資金已提早在本周作有關調配，料大市還會繼續向下走。

憂水緊 內銀股股軟

訊匯證券行政總裁沈振盈表示，人行已表明不會進一步降準，市場憂慮內地寬鬆政策將告終，內銀及內房股回軟，是昨日拖低大市的主因之一。此外，證監會及金管局不點名指有內地銀行的放貸交易有問題，也讓內地股民擔心中央會進一步排查內地金融業，因而打擊了昨日A股氣氛，是滬指大跌的主因。

他表示，大市升逾3萬點後無力再上，很自然會向下炒，本月以來亦首度跌穿20天線。隨著「五窮月」的來臨，投資者傾向減持沽貨，以規避風險，故他不建議股民現階段入市，而他早前較看好的內銀股，他表示現水平應該先行「計數」，等待第三季的反彈。

傳涉及欠缺透明的融資，民生銀行(1988)股價昨跌2.2%，該行聲明指，會加強自我審查管理，民行旗下的民銀資本(1141)則跌3.6%，據稱疑涉有關複雜交易的綠地(0337)亦澄清稱，其名譽主席王偉賢向內地銀行質押的股份已經獲解除，相關貸款全數還清，事件與綠地無關，但該股亦要跌4.2%。

個股方面，有線寬頻(1097)「4供3」供股議案，以97.05%獲投票股東通過，另一可換股證券認購協議亦獲97.23%通過，不過該股昨大跌5.31%，收報0.107元。

安盛：四成80後身家少於25萬

香港文匯報訊(記者 莊程敏) AXA安盛昨公佈的一份調查報告指，普遍港人預計需要450萬港元才足夠應付退休生活，但他們現時的個人總資產值中位數僅為75萬港元，相差375萬港元。

逾半人擔心退休儲備不足

調查指出，近一成父母亦為子女付置業首期(9%)，反映港人父母仍為成年子女日常生活操心。至於80及90後一群，過半(55%)對擁有足夠的退休儲備欠缺信心，更有近四成(39%)表示未來可能成為子女負擔。此外，不少70、80及90後港人(35%、41%及72%)的個人總資產值低於25萬港元，反映港人現時普遍沒有足夠流動資金應付退休生活。

AXA安盛首席壽險產品總監左偉豪表



AXA安盛首席壽險產品總監左偉豪指，普遍港人退休儲備不足。

示，是次調查充分顯示不同年代港人對退休準備有不同看法。部分中年父母為自己退休作準備的同時，也要為成年子女操

心，因此年輕一代更應提早為自己籌謀退休生活計劃，免將來成為子女負擔。

AXA安盛推出「賞生活」延期年金計劃(QDAP)，投保年齡由18至65歲，儲蓄期可選5或10年，派發期分10或20年，總內部回報率高達4.7厘，當中保證內部回報率高達2.5厘。投保後更靈活延遲領取年金開始日的彈性，但需要約半年前通知。

左偉豪介紹，「賞生活」QDAP計劃與政府年金可互補不足，例如QDAP可於18歲投保，而政府年金需65歲或以上，QDAP亦彈性選擇年金開始年齡(最早50歲)，與政府的即時年金不同，另外QDAP亦可享潛在回報，政府年金只提供保證年金，以及QDAP的回本期亦較短。