

# 五新盤料月內交鋒 供應1630伙

## 代理料全年成交達2萬宗 創十二年新高

### 加快應市

最少5個全新盤於月內合演年度熬戰，涉及1630個單位。其中，新鴻基地產(00016)旗下西沙SIERRA SEA第2A期，以及會德豐地產牽頭發展的啟德DOUBLE COAST III，為月內最具規模新盤，有機會於下半月交鋒。此外，今年至今一手成交已突破1.88萬宗，成交額逾1890億元，前者創一手新例後的12年新高。市場預期新盤銷售活動或於選舉日後復常，全年一手交投有望直撲2萬關。

大公报記者 梁穎賢

因應大埔宏福苑慘劇，多個新盤均順延銷售。其中原定於上週開價的DOUBLE COAST III已鋪定開賣，上月較早時間已公布樓書，建有2座住宅大樓，共525伙，實用面積249至1373方呎，開放式至三房間隔。

### 新地聖誕前推西沙項目

新地西沙SIERRA SEA第1A(2)期及1B期，分別已取得及待批滿意紙，即將展開交樓程序，隨着該兩期已屆現樓，發展商早前公布2A期會於聖誕節前開賣，作為新地今年的壓軸一擊，並強調今期單位有提價空間。該盤提供727伙，一房至三房間隔。

恒基地產(00012)旗下紅磡大型重建項目第5期首座上月進行命名，預告有機會月內開賣，樓書有待上架。該盤提供241伙，一房至四房間隔，當中主打兩房佔全盤約40%，平均面積屬現有期數中最大。

嘉華國際(00173)北角嘉居·天后有機會月內開售。該盤早前以改則為由煞停銷售，有見樓市轉旺及個別高開新盤銷情理想，消息指發展商有意月內重推。嘉居·天后於9月公布首批30伙的售價，平均折實呎價24311元，較今年初開售的同區皇都首批平均折實呎價18540元高約31%。兩房單位入場費由約795萬元起。

另有3個項目因宏福苑火災慘劇暫

緩推售，包括新世界(00017)旗下油麻地臻爾，原定全盤63伙於上週五「晒冷」；另信和置業(00083)牽頭的油塘柏景峰，亦原定上週五次輪推售150伙；以及益兆集團及俊和合作的長沙灣現樓幸蕃，之前已經招標售出30伙，原定上週六以價單形式開賣。估計待選舉日結束後重啟銷售。

綜合一手成交紀錄冊，11月一手市場共錄逾1800宗成交，按月回升近3%，帶動今年首11個月一手住宅交投增至逾1.88萬宗，超越2019年所錄約1.87萬宗，創2013年一手銷售條例生效以來12年有紀錄以來新高。至於成交金額已超過1890億元，直逼去年的逾1910億元。

### 發展商明年料加快去庫存

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預期，全年一手成交可望突破2萬宗，發展商亦將於明年加快去庫存步伐。

美聯集團行政總裁(住宅)馬泰陽預期，12月一手交投旺勢延續，即使聖誕假期對交投構成影響，惟預料月內美國減息的機會增加，樓市氣氛持續向好，估計本月一手成交量仍錄1500宗，屆時將連續11個月破千宗。按此估計，全年一手成交量將突破2萬宗，創2013年有一手銷售條例後新高，金額則有望超2000億元。



月內擬推售新盤		
新盤	單位量	發展商
西沙 SIERRA SEA第2A期	727伙	新鴻基地產
啟德 DOUBLE COAST III	525伙	會德豐地產、恒基地產、中國海外及新世界
紅磡 首匯	241伙	恒基地產
北角 嘉居·天后	74伙	嘉華國際
油麻地 臻爾	63伙	新世界
總數	1630伙	

◀SIERRA SEA第2A期有望聖誕節前開賣。

## 買家掃瑜一·天海兩伙 涉資4940萬

【大公报訊】綜合市場及發展商消息，昨日一手市場最少錄兩宗大手掃貨，金額最大為華懋旗下何文田瑜一·天海獲一名買家斥近半億元購入兩伙。

瑜一·天海昨日共售3伙三房戶，套現7289.9萬元。其中大手客買入2B座1樓D室及3樓D室，實用面積894及937方呎，前者連832方呎平台，成交價分別2771.14萬及2169.16萬元，呎

價30997及23150元，總金額4940.3萬元；另1伙為2B座8樓A室，實用面積957方呎，成交價2349.435萬元。瑜一系列累售683伙，套現逾113億元。

### 傲玟上月售12伙 套現3.3億

此外，由接管人接管的何文田傲玟，上月售出12伙，實用面積848至2251方呎，成交價約1567萬至約5853

萬元，平均呎價近2.18萬元，成交金額約3.26億元。當中，第3座29樓C室特色戶，連一個車位售近5470.6萬元，實用面積1778方呎，呎價30768元。買家原本為同屋苑租客。

項目開售至今共沽202伙，佔全盤401伙逾50%。自2023年9月中重新推出市場發售，至今累積套現超過53億元，平均呎價逾2.2萬元。

## 將軍澳二手交投303宗 20個月最旺

【大公报訊】樓價升勢持續，二手價量齊升。將軍澳區上月成交量逾300宗，創20個月新高，其中海天晉一個頂層特色戶以3180萬元易手，為區內住宅罕有逾3000萬元大額交易。

### 海天晉頂層3180萬易手

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳11月共錄303宗二手住宅買賣，比10月267宗增加13.5%，為去年

3月後最旺。新晉屋苑受市場追捧，海天晉2座一個頂層連天台特色戶，實用面積1115方呎，以3180萬元沽出，實用呎價28520元，原業主於2016年6月斥約3014萬元一手買入，持貨逾9年，賬面獲利166萬元或5.5%。

馬鞍山區11月交投量衝上年內高位，美聯物業營業經理陳德浩表示，馬鞍山11月錄約120宗二手買賣，比10月約110宗增加約9%，創今年成交量新

高。該盤雅濤居2座高層A室三房戶，實用面積779方呎，望海景，外區客以935萬元承接，屬屋苑同類單位年內新高價，實用呎價12003元。

豪宅方面，市場消息透露，九龍站君臨天下3座高層B室，實用面積1061方呎，以3388萬元連車位沽出，實用呎價31932元，原業主於2022年1月以5000萬元購入，現賬面虧損1612萬元或32%。

責任編輯：陳少文

### 特刊

# 合肥經開區：創新引領 加快築就世界級一流產業集群高地

11月25日，大眾汽車(中國)科技有限公司(VCTC)位於合肥經開區的全新批次測試車間正式啟用，成為大眾汽車集團在德國總部之外首個全流程研發測試中心。隨着全新批次測試車間的啟用，大眾汽車集團首次在德國總部外實現全新整車平台及關鍵技術的全流程研發驗證、合規審批以及量產落地能力。

文/顧祖新

十四五以來，合肥經開區緊緊圍繞新能源汽車、集成電路、生物醫藥三大戰新產業，鑰定「建設世界級產業集群」這一目標，立足深厚的產業基礎，科學前瞻布局，通過政策激勵、技術創新、產業鏈整合，推動產業發展從「分散布局」向「集群協同」、由「要素驅動」向「創新驅動」深刻轉變，全力塑造產業發展新動能。如今，一批千億級戰新產業集群正加快形成，一座具有國際競爭力的先進製造業高地正加速隆起。

### 首位發力 駛向未來綠引擎

主導產業構成了產業集群的基本骨架，對於產業集群具有「頂梁柱」作用和「強磁場」效應。合肥經開區搶抓汽車產業百年未有的變革機遇，把新能源汽车產業確立為「首位產業」，傾力打造驅動區域經濟發展和產業升級的「綠色引擎」。

目前，經開區已形成涵蓋整車製造、關鍵零部件及後市場等的完整產業鏈。以大眾、蔚來、江淮3家整車企業為龍頭，全區集聚了國軒電池、保隆科技、晨泰克電子等140多家零部件企業。今年前三季度，全區實現新能源汽车整車產量同比增長24.7%，約佔安徽省五分之一，彰顯出強大的製造實力。其中，蔚來公司10月交付新車首次突破4萬台，同比增長92.6%，連續三個月創新高，成為引領中國高端智能電動汽車發展的標誌性力量。

當然，合肥經開區並不滿足於整車生產製造端的規模優勢，而將目光投向更具決定性的創新策源能力。蔚來投資設立汽車科技公司，每季度研發投入約30億元(人民幣，下同)，位居安徽省第一，研發的全棧自研智能底盤域控制器為國內首創，打破國外壟斷的「黑盒子」；大眾集團投資10億元建設全球第二研發總部，一期、二期建成運營，三期正全面推進，已匯聚研發人員超2000人；保隆科技自主研發的乘用車智能懸架系統

(ECAS)及空簧減震器總成、ECD電控減振器、供氣單元、控制器等部件，為首批國產化替代項目，市佔率穩居國內前三……

通過「龍頭引領—集群協同—創新驅動」的良性循環，合肥經開區正穩步推動新能源汽车產業從「追跑者」向「並跑者」乃至「領跑者」轉變，向著創新能力領先的國際一流新能源汽车產業集群全速邁進。

### 聚鏈成群 凝聚產業芯動能

近年來，合肥經開區以打造世界級產業集群為使命，堅持「龍頭+配套」的發展路徑，圍繞項目招引、產業培育和企業創新多維發力，走出了一條以創新為核、集群為骨、生態為脈的特色產業發展之路。

集成電路產業是合肥經開區重點打造的戰新產業，肩負着破解「卡脖子」難題、保障供應自主可控的時代使命。11月23日，在第二十二屆中國國際半導體博覽會(IC China)上，長鑫存儲首次全面展示DDR5和LPDDR5X兩大產品線最新產品，這是國產高端內存芯片領域的又一裡程碑事件，標誌著國產內存芯片產品已全面躋身世界一流梯隊。

在龍頭企業帶動下，全區集成電路產業鏈集聚了近130家集成電路產業鏈企業，構建了從芯片設計、芯片製造、封裝測試到關鍵裝備及先進材料的完整鏈條。龍迅股份主要從事高速混合信號芯片研發和銷售，2023年完成科创板掛牌，目前已成為該領域中國大陸龍頭企業，市場份額位居中國大陸企業首位、全球第五位；悅芯科技為國家級專精特新小巨人企業，自主研發了國內首台存儲器測試設備，填補了國產高端集成電路自動化測試設備領域的空白；安德科銘致力於電子級前驅體材料的自主研發和生產，具備100%自主知識產權，實現了高端半導體材料的國產化替代……

合肥經開區通過建立健全集成電路產業鏈專班



◀大眾汽車集團首個德國外全流程研發測試中心。

機制，聯合龍頭企業共同繪製產業圖譜，按圖索驥實施精準招商，不斷延鏈補鏈強鏈，以系統性產業組織驅動產業能級躍升，前三季度產業鏈實現產值同比增長218.6%，呈現出跨越式發展態勢，正加速奔向千億級產業規模，為信息產業安全築牢了「芯」基石。

### 創新賦能 激活增長源動力

無論是新能源汽车的「綠引擎」，還是集成電路的「芯動能」，其根本所在都源於創新這個「源動力」。合肥經開區始終將構建一流創新生態作為築就世界級產業高地的核心工程，全力激活產業增長的「內生力」。

作為加快培育新質生產力的重點布局產業，經開區生命醫藥產業聚焦於創新藥與高端醫療器械兩大方向，積極推動產業創新和科技創新深度融合。今年6月，合肥綜合性國家科學中心大健康研究院轉移轉化中心入選全省首批5個頂尖孵化器建設名單；11月，大健康研究院又成功上榜國家生物製造中試能力建設平台名單(第一批)。該研究院自2021年成立以來，持續聚焦基因編輯、多組學分析等前沿領域展開攻關，不僅為科創企業提供堅實的

技術底座，更通過高校的成果轉化機制，強力賦能藥物研發和企業孵化。截至目前，研究院已引進39個海內外高層次科研團隊，為上百家省內高校、醫院、科研機構、生物醫藥企業提供技術服務近千項，累計孵化創新企業46家，估值超40億元，正成為長三角醫藥創新增長極的強大助推器。

高能級科創平台是推動產業創新和科技創新融合的強效催化劑，合肥經開區著力打造各類科創平台，目前已形成包括25個創新園區、17個眾創空間、23個科技企業孵化器等在內的多層次、網絡化的創新支撐體系，精準為不同成長階段的科技企業提供全生命週期服務。

此外，推動產業創新和科技創新無縫銜接，關鍵還在於建設創新的一流生態。合肥經開區通過構建「政產學研用金」六位一體的協同創新體系，打出「政策激勵+基金支持+場景服務」組合拳，成立重點產業鏈黨委統籌產業發展資源，制定引導性的產業政策明確發展航向，設立聯合各類產業基金為創新創業供給資本「薪火」，開放場景服務為新技術、新產品提供「試驗田」，全力打通科技成果轉移轉化應用堵點難點痛點，做厚做優產業生態土壤，賦能打造戰新產業新高地。(特刊)

▲國家級合肥經濟技術開發區鳥瞰圖。