無錫組團赴粵港澳 7天簽約85項目涉1560億

◆ 無錫市新聞辦召開新聞發布會。會上，周常青公布了無錫「雙灣融合 共創未來」系列活動成果。 香港文匯報記者陳旻 攝

香港文匯報訊（記者陳旻無錫報道）「短短7天時間，無錫在深圳、香港、澳門組織與參加各種活動40餘場，共簽約項目85個，總金額超過了1,560億元（人民幣，下同）。」2月25日，無錫市委常委、統戰部部長周常青，在無錫市新聞辦召開的新聞發布會上公布了無錫「雙灣融合共創未來」系列活動成果。周常青表示，此次活動旨在深度對接粵港澳大灣區建設國家戰略，將無錫進一步打造成為長三角和粵港澳戰略的連接點。

2月18至24日，無錫市組團赴深圳、香港、澳門開展多領域的交流與合作。周常青介紹道，「無錫此次交流對接活動，由過去單純的經貿招商轉變為雙向合作，由經貿合作向產業、科創、金融、人文城市建設等各個領域全面拓展。」聚焦「國家所需」「灣區所向」與「無錫所長」，着力推動雙方優勢互補、共同發展。

在港交流會 吸引300多企業代表參加

據介紹，無錫在香港舉辦的「2023無錫香港科創產業融合發展交流會」，吸引了300多位跨國公司和知名企業代表參加，總投資135億元的中信泰富特鋼深加工及港口聯動中心、利港電廠五期項目、總投資100億元的華潤集團第三代半導體項目，總投資3億美元的德昌集團生產研發總部項目等大項目成功簽約。「都是與無錫『465』現代產業體系相契合的產業項目。」周常青特別指出。

無錫與粵港澳加強金融合作，支持實體發展。此次活動期間，簽約重點金融合作項目37個，合作金額超450億元，其中基金項目290億元，加深了金融合作對實體發展的支持；舉辦無錫金融雅集第三季（港澳專場），受邀請的特區政府相關部門以及港澳各類金融機構嘉賓與到場的無錫企業家積極對接，共同推動大灣區金融資源賦能無錫科技創新、產業升級。

打造香港無錫雙向賦能新模式

此外，成立香港科技大學錫港協同創新中心、香港城市大學（無錫）創新科技中心，深化與粵港澳地區高校的對接合作；把投資基金設在高校實驗室和創新機構門口，打造「研發在香港，產業化在無錫」的雙向賦能新模式；發布無錫太湖灣科創載體、無錫粵港澳人才政策，促成香港JobsDB和智聯招聘兩大人才服務平台達成合作，為無錫引進更多人才。活動期間，無錫代表團以科創、人才等要素為重點，深層次、寬領域對接大灣區，打造科技成果產業化平台和高新技術人才聚集高地。

預算案減印花稅 新盤爆搶客戰

KOKO ROSSO周三再賣160伙 NOVO LAND原價加推103伙

新一份財政預算案公布下調物業印花稅稅率後，千萬元以內住宅物業旋即受到追捧，多家發展商同步推盤「火併」。會德豐地產藍田KOKO ROSSO於上周五首輪推售148伙並即日沽清後，發展商見勢好即時加推單位應市，最新加推兩張價單涉及168伙，當中166伙折實後全部單位均低於1,000萬元。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，首輪銷售後，目前市場上仍有4,000至5,000組向隅客，故同日一口氣加推兩張價單，折實平均呎價約18,531元，並落實本周三（3月1日）展開次輪160伙銷售。

◆香港文匯報記者 黎梓田

另一邊廂，新地屯門NOVO LAND第2B期昨日宣布原價加推第2號價單共103伙，以折實價（折扣率15%）計算，平均呎價13,838元，單位售價介乎426.87萬至645.06萬元，呎價介乎13,304元至14,823元。新地指，為回應市場需求，NOVO LAND第2B期即日原價加推價單第2號共103伙，包括22間1房（開放式廚房）及81間2房單位。由於市場反應熱烈，最快今天（26日）再度加推單位應市。

KOKO ROSSO昨推兩價單涉168伙

就KOKO ROSSO同日連環推出兩批單位，黃光耀指出，項目首輪發售148伙單位全數沽清，銷情強勁，向隅客眾多。昨日下午公布第3號價單後，截至晚上7時，已收超過2,000票，當中九成為向隅客，故即日再度加推第4號價單共80伙。KOKO ROSSO加推的第3號及4號價單合共168伙，折實（折扣率12%）平均呎價約18,531元，以折實金額計算，兩張價單168個單位預計可套現約13.6億元。

黃光耀亦表示，KOKO ROSSO作為財政預算案後首個發售的項目，項目折實售價約600萬至1,000萬元的單位，料最為受惠減低印花稅的措施，對項目未來銷情相當有信心。發展商昨同步上載銷售安排，落實本周三次輪銷售，涉及160伙，開售單位包括21個1房（開放式廚房）單位、93個2房（開放式廚房）單位及46個2房梗廚單位，單位實用面積由271至477方呎，售價由663.2萬至1,098.8萬元，實用面積呎價由19,780至25,727元，平均呎價為20,954元。單位折實售價由583.7萬至967萬元，折實呎價由17,407至22,642元，折實平均呎價為18,441元，以折實金額計算，有12個（7.5%）單位低於600萬，有67個（42%）單位低於800萬，全數單位折實售價低於1,000萬元，是次160個單位預計可套現約14.6億元（售價計），折實約12.9億元。

內地客增 發展商看好後市

被問及項目首輪銷售情況，黃光耀指出，項目首輪銷售之中，內地客佔15%，對比疫情期間為多。而減印花稅對項目有幫助，從樓價指數回升可見，目前樓市見底逐步回升。會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘指，項目首輪銷售盛況空前，當中一組大手客斥2,000萬購2伙兩房。客源方面以自住為主佔80%，投資者佔20%。客源分布以九龍為主佔50%，港島佔15%，新界佔35%。

會德豐地產經理（市務）吳家寶則補充說，首批148伙全數沽清，平均成交呎價18,703元，共套現約11.4億元。屬近一年來首次有新盤「一Q清枱」。她透露，項目出席率逾95%，以年輕客為主，年齡層約35至40歲。

澐璟成交呎價見5.7萬 創跑道區新高

華潤置地(海外)及保利置業合作發展位於啟德跑道區的澐璟昨日連錄3宗成交，套現逾2.5億元。當中包括一組買家同時購入兩伙，合共涉資逾2億元，其中一個單位為第1座26樓A室，實用面積2,088平方呎，屬4房3套房附設私人電梯大堂間隔單位，成交價逾1.2億元，呎價逾57,736元，同時創項目呎價及售價新高，亦為啟德跑道區新高紀錄。

◆ KOKO ROSSO同日加推兩張價單涉及168伙，並敲定周三（3月1日）賣160伙。

KOKO ROSSO 加推單位資料

價單：	第3號及第4號
伙數：	168
面積：	271至497平方呎
戶型：	1房及2房
最高折扣：	12%
折實價：	583.7萬至1,037.5萬元
折實平均呎價：	18,531元

◆ NOVO LAND第2B期昨日突擊宣布原價加推第2號價單共103伙。

NOVO LAND第2B期 加推單位資料

價單：	第2號
伙數：	103
面積：	305至463平方呎
戶型：	1房及2房
最高折扣：	15%
折實價：	426.87萬至645.06萬元
折實平均呎價：	13,838元

外部利淡漸消退 樓價短線料反彈

專家之言

對於財政預算案推出的調減印花稅措施，投資者王家安表示，是次印花稅調整涉及的實際金額只有數萬元，相對於樓價只有輕微影響，對市場影響力不算太大。現在香港市況已陸續恢復，預計待下季樓價反彈將更爲激烈，全年可望有10%升幅。

王家安又指，早前「跌過龍」的傳統藍籌屋苑例如太古城、康怡花園等，將會於全面復常後最受惠。此外，「高才通」計劃會幫助香港重新吸引各地專才在港置業，爲九龍站和紅磡等有較多港漂聚居的新晉屋苑注入動力。除了納米樓和個別管理質素較差的單棟樓宇外，正常的中小單位預期會跟隨大市反彈的步伐。

王家安認爲，賣地計劃公布的全年潛在供應相對於樓市總量只佔極小部分，加上發展商普遍沒有過多貨尾積壓，最多只會貼近市價賣樓，不會割價求售，所以對樓價難有大影響。較早前對樓市影響最大的三大負面因素，包括：疫情、美國加息、俄烏衝突令商品價格上升，其影響都已經陸續消退，所以預計樓市反彈力度將會持續加強。

另一資深投資者伍冠流表示，今次政府調整印花稅稅階，買200萬至1,008萬元樓都交少了稅，會對中小型單位市場產生刺激作用，可以減輕首置和換樓人士的負擔。今年樓價會反彈大約3%至5%，中小單位全年睇升可能有5%吧。

新盤供應多 宜耐心選擇

伍冠流又表示，新政策惠及中小單位，目前投資中小單位是合宜的時刻，啟德區屋苑藉着新港鐵站的建設會受惠。但提醒準買家入市要認真耐心尋找合意的單位。主要因供應比目標多出六成，而政府提供數字顯示未來三四年潛在的新樓供應量有超過10萬伙之多。對於樓價無疑是有影響的，在選擇多情況下，犯不着急切去購入物業。

伍冠流又認爲，負面因素正在慢慢開始消退，就算不消退都有通貨膨脹的因素刺激起樓價上漲，而且見到發展商在新盤開價時表現克制，可以預測市場價格不會漲得很多。

樓價走勢方面，香港理工大學建築及房地產學系教授許智文認爲，雖然樓價氣氛變好，但未至於非常樂觀，經濟復甦步伐並非如想像般快速，不是今個月就可以看到很亮眼的數據。去年發展商減少賣樓，今年將會積極推盤，發展商現階段都是定價保守，當然是參考很多因素，一手、二手大家牽連一線，一手價賣得不高，二手市況亦會受抑壓。

◆香港文匯報記者蔡競文