

依託交通新業態構建「共贏鏈」：京津冀物流市場特徵及展望(五之四)

龐溟 經濟學博士、經濟學家

物流是具有顯著關聯效應、溢出效應、涓滴效應的複合型產業，涉及交通、運輸、倉儲、通信、農業、工業、商貿及服務等行業產業。以「國內大循環」為主體、「國內國際雙循環」相互促進的新發展格局，與京津冀協同發展和「一帶一路」建設等聯繫在一起，有利於催化帶動國內外市場互聯互通和消費升級，有利於全面提升物流產業轉型、升級和發展的速度和質量。

協同共進建陸海空港聯動體系

發展立足京津冀、輻射全國和全球的現代商貿物流產業，發揮商貿物流連接市場、暢通循環的支撐作用，提供協同共進、多元化、專業化的商貿物流服務及供應鏈一體化服務，就必須以陸海空港為骨幹支點，以公路、鐵路為暢通脈絡，充分發揮各種運輸方式的比較優勢和組合效益，構建設施聯通、信息互通、物流暢通、貿易融通的陸海空港聯動體系，以及快速便捷、高效安全、優質經濟的互聯互通綜合交通網絡。

國家發改委及央行等四部門發布的《關於做好2024年降成本重點工作的通知》中提到，要完善現

代物流體系，穩步推進國家物流樞紐、國家骨幹冷鏈物流基地建設，促進現代物流高質量發展；要調整優化運輸結構，大力發展多式聯運；要加快推進港口、物流園區等鐵路專用線建設，大力推動大宗貨物和中長距離貨物「公轉水」「公轉鐵」，推動大宗貨物綠色集疏運比例穩步提升。

統籌貨運物流布局降本增效

在京津冀協同發展物流體系的過程中，各地正是以調整優化交通運輸和統籌貨運物流布局為主要抓手，努力提升交運便捷度、壓降物流成本，打通「斷點」「堵點」，加快構建多節點、網絡狀、全覆蓋的綜合交通網絡，培育分工合理、高效協同的公路、鐵路網絡和航空樞紐群、津冀港口群，依託港口、貨運樞紐、物流園區建設開行海鐵、公鐵聯運班列，持續擴大多式聯運覆蓋範圍，國際班列開往「一帶一路」沿線、東盟等國家，以區域交通一體化為支撐，打造現代化首都都市圈。河北省更是加快國際性、全國性、區域性多式聯運貨運樞紐規劃與建設，大力推進石家莊、秦皇島、唐山、保定、滄州、邯鄲等6大國家物流樞紐建設，努力實

現與北京、天津的合理分工、優勢互補。

京津冀各省市在資源稟賦與優勢產業方面，同樣存在全方位分工協作、多元化優勢互補、跨區域共進發展的廣闊空間。在資源方面，北京科研機構和高等院校眾多，人才要素和資金要素集聚，天津的工業基礎和產業優勢厚重，河北的土地和能源優勢明顯。在產業方面，未來京津冀將圍繞新能源和智能網聯汽車、生物醫藥、氫能、網絡安全及工業互聯網、高端工業母機、機械人等6條產業鏈圖譜進行重點布局、落地落實以及成龍配套，實現「共贏鏈」。

分工協作助力構建優勢產業鏈

在這一過程中，京津冀內外聯動、安全高效的物流網絡，推動了通道帶物流、物流帶經貿、經貿帶產業的良性循環，協助了現代化產業體系「由點及面」「由線結網」「強強聯合」的鋪展，有效地促進了產業鏈、供應鏈、價值鏈、資金鏈、人才鏈、創新鏈的固鏈、補鏈、延鏈、強鏈和優鏈，配合了跨境電商、服務貿易、總部貿易等業態的蓬勃發展，助力了優質企業和優勢產業鏈湧現、現代化產業體系構建、世界級先進製造業集群形成。

以汽車產業為例，在上游環節，汽車企業在進口生產所需的相關零部件時，可以通過通關一體化改革後的「船邊直提」政策提前完成異地海關申報手續，在船舶抵達後即時實現貨物卸船與放行提貨的無縫對接，實現了精益物流、敏捷物流和供應鏈的快速響應；汽車生產企業也持續提升國內供應商京津冀產業協同水平和地區產業鏈配套比例，零部件製造商正傾向於在京津冀地區就近布局，加快設立與核心零部件生產相匹配的物流運輸、中轉、倉儲、集散基地，租賃臨近主機廠的高標倉進行加工裝配和檢測。

在中游環節，新能源汽車產業的及時響應訂單式生產模式和高複雜度供應鏈，使車企特別是非頭部車企越來越需要以額外第三方供應鏈服務商來統籌協調零部件企業和加強相關物流倉儲的管理，以提高供應效率、保障供應鏈安全，並推進相關企業從物流服務向供應鏈綜合服務轉型。

在下游環節，新能源汽車品牌往往不依賴4S經銷商而採用直營模式，未來將有更多整車交付中心、區域售後零件倉庫、維修中心需求進駐城市近郊高標物流倉。

美國大選白熱化 金價成客觀指標

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

周初避險指標齊向上，主因是美國大選不明朗困擾。隨着美國當地個別地區已陸續進入投票程序，選情已不再局限於民調變化，甚至選舉預測市場的賭盤，而是真真正正的選票。當前的美國大選形勢兩極化的情況，可以反映在不少名人精英的取態分別之上。

透過13個指標，從過去美國10次總統選舉，成功預測9次的歷史學家Allan Lichtman即使面對過去幾個月的民調或賭盤變化，仍然堅持看法，估計今次將由哈里斯勝出。

然而，另一邊廂有不少金融巨頭，包括著名對沖基金經理，早已從近來的「特朗普交易」以至不同資產價格的變化，估計特朗普將再度入主白宮。

猜中選舉結果 不如猜中影響

關於美國總統大選，市場人士的看法跟他們個人的政治取態未必是同一回事。美國當地選民，不論是否典型的兩黨政治產物，或多或少在價值觀上都可傾向向某一個黨派，這是正常的。

然而，假如你是押注於市場上，你需要的不僅是心目中你支持哪一個候選人或政黨，更重要的是其他人打算支持的候選人或政黨，甚至其他人估計整體所有人平均支持哪個候選人或政黨，當中存在很微妙的關係，但絕對不是同一層次或同一回事。

共和黨執政往績 未必利股市經濟

當然，就算你能夠準確猜中，究竟誰人當選和哪個政黨取得大多數議席之類，以及如何把這些結果轉化為金融市場上的變化可供事前押注，這一點絕對是一門大學問。很多時候，大家想當然地以為的所謂事

實，其實只是大家的印象，跟現實存在明顯距離。

比方說，以過去幾十年歷史來說，民主黨執政對於美國經濟或美股走勢，平均來說的好處輕微高於由共和黨執政，雖然很多人一直有印象，認為後者較有利商界大企業以至經濟。

當前金融市場，起碼近期而言都會是美國總統大選主導，消息面、基本面、技術面是同一回事。

關於所謂特朗普回朝，如今看來不是天方夜譚，過去兩三周跨資產跨市場的押注，投資者不是投票，不以政治取態或意識形態先行，而是以金錢掛帥押注在信念上，是因為信念會轉化為利益。

對比起選票，鈔票現實得多，試想一般選民以手上選票，押注所謂心目中的理想人選以至所屬的政黨或



● 當前金融市場，起碼近期而言都會是美國總統大選主導，消息面、基本面、技術面是同一回事，過去兩三周跨資產跨市場的押注，投資者不是投票，不以政治取態或意識形態先行，而是以金錢掛帥押注。圖為交易員在紐交所內工作。資料圖片

班子，最終這些獲選者是否一定執行原本的承諾大家心中有數，能夠有一半已經萬幸，對嗎？

如此看來，除非未來幾天可以有任何理由刺激到美國當地選民的投票意慾，否則根本慣常所見，共和黨特朗普勝出的概率應高於哈里斯，這是事實。

金融市場的反應明顯之至，擔心稍後美國債務危機只會更難收拾，金價向上是暫時唯一客觀指標。（權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

港人融入灣區 有助改善生活拓展業務

廖偉強 利嘉閣地產總裁

近年香港融入大灣區的速度和深度都有很大的突破，尤其是新冠疫情過後，內地及香港復常通關，很多香港人北上消費、吃喝玩樂，並且發現大灣區內地城市的消費成本及服務質素，都比香港固有的零售和餐飲業更具優勢，於是掀起了北上消費潮，同時亦為香港的零售及飲食業帶來前所未有的挑戰。筆者認為，融入大灣區對於香港人來說，在不同方面都有好處。

大灣區逐漸成為很多港人退休生活的理想地。事實上，對於部分香港已退休或即將退休的人士來說，大灣區內地城市除了往返香港十分便捷之外，更重要的是可以將原本在港的高消費生活模式改變，轉而享受區內的「平靚正」；而住屋擠迫及成本高昂的問題，當然亦較容易解決。

大灣區內地城市助港商拓展業務

大灣區內地城市成為港人高性價比兼往返最方便快捷的消閒熱點，假日北上，在大灣區內地城市玩兩至三天，相對便宜很多，加上現在有些地方可以乘搭高鐵快速抵達，旅遊的交通時間亦減少了很多。大灣區內地城市亦是港商拓展生意商機的一個廣闊空間，港商其實可以借助內地的人力物力及營運模式去發展業務。

香港四大優勢吸引高端人才

筆者認為，香港作為大灣區內最獨特的城市，相比區內其他城市，具有以下四項不可取代的優勢。首先，香港擁有國際金融中心的地位；其次，香港亦有着多元的文化氛圍；此外，香港是內地巨企鍾愛的上市首選地，很多內地巨企正排隊前來香港上市；而目前香港大力發展家族辦公室，也吸引更多資金泊岸。難怪外來的人才及富裕人士，都十分嚮往香港的生活。最新的數字顯示，各項輸入人才計劃已有超過16萬人才攜同家眷來港發展；而今年3月推出的「新資本投資者入境計劃」至今已處理600宗申請，倘全數獲批，會為香港帶來200億元的投資金額。

這些擁有雄厚資金的人士及高端人才，未來可以為香港帶來更多資金及生產力，亦對香港的經濟有所帶動；還有就是帶來更多對豪宅的需求，令豪宅市場再次活躍起來。對於富裕人士及高端人才來說，香港絕對是落戶的理想地。

美國白宮易主在即 經濟政策或臨巨變

Gil Fortgang 普徠仕華盛頓副分析師

無論是民主黨的哈里斯（Kamala Harris）或共和黨的特朗普（Donald Trump）入主白宮，下任總統對聯邦機構領導層的任命將左右政策方向及其執行情況。若總統所屬政黨未能在參議院取得多數席位，當選人或會選擇較不具爭議性的人選。

在這情況下，哈里斯政府可能會讓一些機構首長以臨時或代理主席的身份留任。相反，由於特朗普與拜登-哈里斯政府的政策取向存在顯著分歧，加上共和黨明確表示要放寬監管，特朗普政府預料會帶來更重大的改變。

哈里斯政府很可能會致力確保拜登的重要倡議得以

延續，例如推動美國經濟綠色轉型的政策。若特朗普贏得第二個總統任期，市場將聚焦貿易政策。其政府可能會迅速提高對各類中國商品的關稅，同時為對其他國家（包括傳統盟友）的進口商品徵收關稅鋪路。

美國明年面對兩大財政懸崖

下任總統在任內首年可能要應對兩個財政懸崖。若國會不採取行動，美國政府的借貸上限延長協議將於明年1月1日到期。若選舉結果令一個政黨同時控制白宮和國會兩院，尋求解決方案應較容易。若出現分裂政府，可能導致再次出現提高債務上限的政治邊緣

政策（brinkmanship），並將在明年夏季（當美國財政部一般賬戶餘額耗盡時）出現。

然而，最重要的因素是特朗普總統任內首年通過的《2017年減稅與就業法案》（TCJA）主要條款將於年底到期。延長這些減稅措施可能導致未來十年赤字支出增加4至5萬億美元。不採取行動可能導致美國出現歷來規模最大之一的名義加稅，從而影響消費者和企業支出。無論選舉結果如何，《2017年減稅與就業法案》的許多稅收優惠很可能會獲得延長。然而，考慮到成本，年內就潛在開支削減和收入增加的辯論可能為某些行業和板塊帶來政策風險。

施政報告助穩樓市 冀續推措施降發展商成本



李婉茵 高力研究部主管

行政官李家超較早前發表最新一份施政報告，針對樓市穩固發展，宣布將會放寬物業按揭上限，加上經濟進入減息周期，近日住宅物業成交量有所回升，另外，有部分發展商的現有一手住宅項目開始加價，反映市場對未來樓市的信心逐漸回復。緊接其後，沙田圍路與小瀝源路交界住宅發展用地亦於日前開標，特區政府亦公布了第三季度賣地計劃，可以由此觀測發展商對樓市發展的態度。

是次項目共收獲6份標書，最終華懋集團以每呎3,357元的地價，合共為10.21億港元中標，該地盤面積約60,838平方呎，估計可建樓面面積約304,191平方呎，發展規模適中，惟較7月份售出的同區小瀝源順圍住宅用地，每呎

地價3,952元，差距15%，反應未算熾熱，預計項目落成後可提供500多個住宅單位。

推地計劃宜聚焦激活市場氣氛

是次推地氣氛及最終獲標價仍然偏向保守。雖然地皮位置鄰近各級院校，能吸引大學生和家長或會對將來的住宅項目有興趣，但項目坐落於沙田圍路及太古可樂廠旁，將來需解決行人通道、噪音及光污染問題，使建築難度及成本提高，故即使是次項目政府免除需額外興建社福設施的附加條款，市場仍然以謹慎態度視之。

而就如今天的市場狀況而言，由於一手住宅庫存仍然有相當的壓力，加上融資利率仍處偏高水平，發展商對大型項目仍然審慎。故建議政府在樓市市況未出現明顯回穩的信號下，及後賣地計劃的地皮選項更適宜選擇中小型地皮推售，持續拆鬆鬆綁的附加條款，以公私營合作模式項目為主道，並設立更具靈活性的付款方法，從而廣納更多參與者投標激活市場氣氛。

業界樂見上季推地順應時勢

而就政府剛公布的第三季度賣地計劃而言，顯示政府有回應市場的建議，以招標方式出售兩幅用地，分別為一幅位於大圍美田路的住宅用地，以及一幅位於洪水橋的多層現代產業大樓用地，前者配套成熟，並調整了一些地皮項目的招標條款，有助提高發展商入標興趣，預計可提供360伙單位，周邊發展成熟加上區內少有新供應，規模及投資額適中，有望吸引中小型發展商競投，期望政府可拉近本年度賣地收入目標。

後者的工業用地則有助北部都會區的發展，在考慮到業界的意見後，政府調整了洪水橋多層產業用地的出售條件，包括把地積比率由原本最高7倍下調至5倍，以及用於安置棕地作業用地需要交還政府的建成樓面比例由不少於三成下調至不少於兩成，措施有利於發展商減低成本，也是順應時勢所為。



● 特區政府在考慮到業界的意見後，調整了洪水橋多層產業用地的出售條件，措施有利於發展商減低成本。圖為洪水橋/厦村新發展區一帶。資料圖片

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。