



內地物流地產轉型升級助力實現「雙碳」目標

財經評述

龐溟 經濟學博士、經濟學家

日前，中國人民銀行行長易綱在第十四屆陸家嘴論壇上表示，在實現碳达峰碳中和目標的過程中，產業結構、能源結構、生產方式、生活方式等方方面面會發生深刻轉變，綠色金融將在其中發揮重要作用。

房地產和建築行業作為能源消耗的重要部門，是內地綠色轉型發展的重要一環。目前內地共有物流相關法人單位40萬家左右，從業人員超過5,000萬人。不少物流企業積極踐行ESG原則和綠色、低碳、環保理念，尤其注重倉儲設施的節能減排，將屋頂光伏、電力存儲、水循環系統等實際運用於倉儲地產的建設和運營中，並將底層技術應用、零碳倉庫建設、綠色配送體系結合在一起，加快推進倉儲物流行業綠色化發展，助力實現「雙碳」目標。

伴隨着市場規模的不斷擴張，內地交通運輸和倉儲的需求不斷上升。在各相關部門、全行業共同努力下，內地社會物流成本水平穩步下降。2022年社會物流總費用同比增長4.4%至17.8萬億元，社會物流總費用與GDP的比率為14.7%，較2012年下

降3.3個百分點。

綠色物流發展前景廣闊

但與發達經濟體6%至8%的比率、東南亞發展中國家10%左右的比率相比，內地現階段物流總費用佔GDP比重依然偏高。內地物流地產降本增效空間較大，綠色物流前景廣闊，物流倉儲業有望成為推動實現低碳經濟的重要行業之一。可以說，綠色、低碳、環保的理念和高質量發展目標，是包括物流地產在內的房地產行業順應時代發展、完成轉型升級的「必修課」。

筆者統計了內地已獲各類機構綠色建築認證的全部綠色倉物流儲項目後發現，截至目前，內地已有覆蓋90多個城市的300多個物流園區獲得不同類型的綠色認證，呈現多點發展態勢；內地認證數量自2017年起增速逐年加快，2022年更是出現爆發性增長；但獲得綠色認證的物流園區僅佔內地物流地產總量的3.9%，未來提升空間巨大；已獲綠色認證的物流項目租金較周邊市場平均租金高出6.1%，其中一二線城

市項目的平均溢價更為顯著，達到5%至7%；相比本土企業，外資開發商更早重視ESG理念，目前內地84.3%的LEED綠色建築認證物流項目為外資持有。

助企業增中長期營收

對於物流地產持有方來說，綠色轉型已成為可持續發展的必由之路、成為確保未來長期收益的前期投資。在具體實踐過程中，節能設施、數碼化園區管理、智慧倉儲等方面短期內的投入成本仍較高。但企業和項目將在融資、合規、企業聲譽與品牌形象等方面受益，將更為適應ESG信息強制性披露、碳排放政策由激勵轉向約束的時代新要求，並將在中期帶來成本優化的持續效益和經營性收入的穩步增長。

從過去幾年的實踐看，一系列綠色金融和投資政策的出台，吸引了更多增量資金流入。豐富的融資渠道和金融產品的支持，極大地推動工業倉儲項目提升市場競爭力、順利踐行綠色轉型。從成本角度看，綠色資產標的明顯更具優勢、吸引力和競爭力，能夠獲得更優惠的融資或優先

融資資格，享受更為多元的融資手段和融資渠道，並切實降低融資成本。雖然目前市場上尚未有綠色的高標倉資產證券化產品，但從最近發行的碳中和證券化產品看，融資票面利率低60個基點左右，且房地產企業共發行綠色債券的市場規模急劇擴大。其他金融產品也正在開通「綠色通道」，公募REITs對綠色物流資產的推動更為顯著。

獲認證項目「綠色溢價」可觀

筆者預計，未來擁有高級別綠色認證的項目必將更具市場競爭力，獲得可觀的「綠色溢價」。新能源、新材料等綠色、低碳、環保技術的應用，將使入駐園區的租戶在節省成本的同時增強企業聲譽、履行社會責任、提升企業可持續發展能力。在促進企業建立良好的內部治理和風險管理體系、確保合法合規與穩健經營的同時，優質的綠色倉儲物流項目也將因此更具租金溢價與資產增值潛力。

隨着雙碳政策嚴格落實、租戶綠色租賃需求增強，綠色物流項目的租金溢價和市

場表現將進一步提升，促使更多的資產持有方積極探索物流項目的綠色轉型方案，形成正向傳導、正向反饋、正向激勵的良性循環。

有效的綠色改造和節能減排也將保障企業降低日益增長的碳配額購買成本，甚至帶來顯著的正向收益。

綠色金融利提升融資優勢

以ESG評價體系為導向的綠色金融，可以助力符合條件的綠色物流項目提升融資優勢、拓寬融資渠道、降低融資成本，使相關利益方更多地享受到綠色信貸、綠色債券等綠色金融的支持以及良好的投資回報。反過來說，綠色金融政策工具也通過適當的經濟激勵措施和制度安排，增加企業和項目從事綠色經濟活動的收益、降低和補償其相關風險，推動企業資源環境成本內部化、企業市場價值精確化，引導企業自發減少具有負外部性行為、增加正外部行為，促進綠色可持續發展，並不斷推動形成和完善與綠色發展更為相容的綠色金融制度。

美聯儲不加息的啟示

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

千呼萬喚始出來，美聯儲6月份議息結果，終於宣布，維持指標利率不變，也就是大家等待中的——不加息！一句老話，一如預期，美聯儲宣布不加息。然而，這句老話的背後，存在着的不仅是市場機智或傳統智慧，更多的是，過程中無盡的等待和各方的堅持。

可不是嗎？這一場等待，足足从去年第四季，美聯儲由之前非常進取的提速加息，改為降速加息，觸發起大家的憧憬，希望終有一天，由降速加息，變為不加息。可是，一等便是兩三季，真不容易。

由降速到不加息的等待

事實上，過程中還有別的機會，可以讓局方改變初衷，例如3月份，當時歐美銀行連番出事，正好是一場把危機化為轉機的事件，當時甚至有人預期，局方有機會由原本打算重新提速至加息50點子，一下子改為減息。當然，最終也沒有成事。

甚至直到最近，5月份承載着更多人的期望，但局方仍沒有就範，數據為本，就是要再加個25點子，亦沒有明言之後怎樣。

不代表加息周期完結

至此，目前6月份不加息，大家已意識到，一切沒有必然，局方正好讓大家知道，目前只是停一停只為了想一想，並沒有把之後幾次會期的主動權都拱手讓人。

有趣的是，今次表面上是投資者終於等到，但這個不加息，其實有本質上的分別。原來的版本，是不加息意味着整個加息周期的完結，之後甚至隨着衰退可能出現，而有減息的機會。相反，目前是停一停，想一想，很大可能7月份議息已經要補加25點子（機會較大），甚至50點子（機會甚微）。

說起來，是的，若通脹可以持續降溫，當然有利於美聯儲觀數據行事，把加息步伐減慢，直到不加息，而之後亦有可能保持在現水平，未必一定在7月和9月再加上去。

美國物價漲幅續見放緩

美國最新公布的5月消費物價指數（CPI）增長只有4%，繼續呈現增幅收窄的情況，相關情況已經連續11個月，而上述增幅亦是近兩年最溫和，由此可見，當地通脹放緩的情況，愈來愈明顯。

其實關鍵是，由全球疫情帶來的供求失衡，以至過程中的物價上升預期，最終也會在疫情過後，供應鏈回復正常，而大致回到疫情前。當然，



◆若通脹可以持續降溫，有利美聯儲把加息步伐減慢，直到不加息，而之後亦有可能保持在現水平。

如今的貿易關係，不像之前般順利和諸友好，全球化受打擊，自由貿易受制，自然也對於供應鏈的回復，有莫大影響。這樣才對物價漲幅有較多限制。然而，若稍後不單是通脹放慢，甚至在去年至今，連番貨幣政策收緊，非常進取的加息打壓之後，通脹真的受控，甚至短期出現衰退，帶來通縮，則對於風險資產的影響，亦未必純粹是減息則利好。

比較理想的情況是，真的一如美聯儲央行大員所期待的，可以調控到軟着陸，沒有衰退，但通脹又回到2%的中長期目標，而金融市場亦無特別危

機出現云云。

目標若太多勢增難度

但要做到這個情況，談何容易？目前局方有點似表演雜技一樣，幾個玻璃磚一齊往上拋，要不斷的來回來回，接穩再拋，一次都不能失手，不同的政策目標，同時都是重要，沒有一個可以放棄。

（權益披露：本人涂國彬為證監會持牌人士，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。）

「北都」前瞻——國際創科新城商機彰顯

李婉茵 高力香港研究部主管

特首李家超在首份施政報告的願景是，把「北部都會區」打造成「國際創科新城」，藉創新科技帶動經濟發展，強化港深共同發揮粵港澳大灣區「雙引擎」功能。對投資者而言，「北都」將帶來什麼潛在商機？

助港深創科產業協同發展

國家「十四五」規劃明確支持，香港未來5年至10年將以創新科技為發展核心，「北都」坐擁邊境優勢，位於落馬洲港深創科園與落馬洲/新田一帶土地，將整合為「新田科技城」。新田科技城聚集創科企業，與一河之

隔的深圳創科產業產生協同效應，集兩地優勢，推動大灣區國際創科中心建設。

根據高力的報告，特區政府應採取具吸引力的土地定價策略，減輕創科企業的營運成本，創造更有利的發展空間，提升本港科創的區域性競爭力，同時平衡公眾利益。

報告建議在新田科技城開發初期，採取多樣化土地處理機制，舉例說，應考慮直接批地或改劃土地予科技龍頭，吸引大型企業落戶。畢竟，一間科技巨企足以培育和投資數以千萬計的初創公司，對市場百利而無一害。

直到發展中後期，政府才改為限制性招標和公私營合作，發揮更大的市場力量。

與科學園及數碼港互補長短

於中文大學附近的科學園和位於香港大學附近的數碼港，兩者較貼近基礎研究，再配合「北都」企業，三者存在環環相扣的創科產業鏈，互補長短。未來的「國際創科新城」集優質生活、新興經濟和文化休閒於一身，意味非創科用地將帶來其他商用物業的投資機會。

目前，本港各行各業，包括科技

界，同樣面對人才匱乏的問題，提供住宿和置業機會，無疑是吸引人才留守的巨大優勢。

留意跨境鐵路基建潛在商機

值得一提的是，吸引港鐵以外的非本港鐵路營運商，建設跨境鐵路基建，同樣是潛在商機，有望進一步刺激本地建造業市場。別忘了，對公眾而言，政府建議成立基建債券計劃，亦是低風險的投資產品。長遠而言，「北都」的目標是成為「國際創科新城」，推展「南金融、北創科」的「雙重心布局」。

善用高成數按揭圓置業夢

廖偉強 利嘉閣地產總裁



◆復常通關後，整體經濟明顯反彈，各行各業的生意亦開始轉旺，供樓相對於將資金花費在租樓上好。資料圖片

香港跟很多地方一樣，幾年來飽受新冠肺炎疫情衝擊，到今年才逐漸復元。雖然，自今年初復常通關後，整體經濟明顯反彈，各行各業的生意亦開始轉旺，但疫後的香港人，在用錢方面難免會變得保守。部分人更會經常惶恐，緊日子不知何時又會來臨。此外，近年投資市場不振，亦蒸發了不少港人的財富，以往花費豪爽的人，現在亦可能變得有心無力。

喜愛奢侈品牌手袋的女士，可能也遇到這種情況，因而就算見到心儀的新款名牌手袋，亦不會貿然入手，只能在櫥

窗外「望梅止渴」，寧願將錢留在口袋。

置業換樓有「通用良方」

對於喜愛買手袋的女士們，筆者多年前在文章當中曾有一個低成本換手袋的建議，只要有購買一個手袋的資金，就可以每一季都換到新款。做法很簡單，用完一季，就將手袋以八折的價錢賣給二手店，然後補貼20%的價錢買另一個新袋，季季如是，就可以用一個手袋的成本，在一年內轉換五個新款名牌手袋。

其實置業也同樣有低成本的方法，而且頗為划算；當然，筆者並非建議你季季換樓，但事實上，高成數按揭可以是不少人實現置業夢的有效工具，並且令物業成為高效又划算的槓桿投資。只要是首次置業人士，購買樓價在1,000萬元以內的物業，就可以透過按揭保險計劃借足樓價的九成。基於槓桿原理，當樓價上升一成的時候，就已經是你付出本金的一倍升幅。

樓價升本金隨時翻倍

當樓價下跌，亦不用太過擔心，因為

始終是用來自住，樓價短暫的下跌絕對不會造成重創，只要有能力繼續負擔供樓開支，對你的現有的財富及可動用的資金，其實沒有大影響。說到底，供樓總比將資金花費在租樓上好，畢竟是一個屬於自己的居所，供滿後又是一個屬於自己的資產，並且可以賺取樓市上升的紅利，怎樣計都是最終贏家。

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。