內地冷鏈倉儲設施亟待提質升級

龐溟 經濟學博士、經濟學家

目前，北京冷鏈倉儲市場總體量接近190萬平方米，其中傳統的低標冷庫佔比近三分之二，由高標乾倉改造的較優質冷庫佔比約為22%。真正符合國際標準設計和建造的高標冷庫僅有20餘萬平方米，在總存量中僅佔14%左右。為滿足不斷增長和升級的冷鏈倉儲市場需求，深化供給側結構性改革，加速推進冷鏈倉儲設施「提質升級」已迫在眉睫。

北京低標冷庫的主體是傳統批發市場型冷庫和舊廠房改造的冷庫。作為農產品批發市場配套設施的冷庫是北京早期冷鏈倉儲設施之一，其代表為豐台區的新發地市場、順義區的順鑫石門市場、通州八里橋市場等，主要用於儲存蔬菜、生禽、水產品、果品及其他農產品以滿足民生需求。出於成本考量，此類冷庫普遍採用低成本、高能效的氨製冷方式使庫內長期保持低溫狀態，多為溫度控制在-18℃~-25℃之間的冷凍庫。在租賃方面，此類冷庫優先提供給批發市場中的入駐商户使用，剩餘對外租賃面積較小，租金與其他類型冷庫相比相對較低，一般在3元（人民幣，下同）/平方米左右。

除傳統批發市場型冷庫之外，由舊廠房或低標倉改造的冷庫在北京也具有一定規模的存量。此類冷庫改造流程普遍缺乏專業性，單體面積大小不一，小則僅有幾百平方米，大則上萬平米。由於缺乏統一建造標準、分布較為零散，各項目之間租金差距較大，並無明顯價格規律。

低標冷庫升級勢在必行

低標冷庫並非全無可取之處。對業主方來說，低標冷庫造價低，建設周期短，投資成本較低；對租户方來說，其較低的入駐門檻和簡便的租賃手續可以靈活地滿足來自不同區域、不同類型的租户需求。但是，為了妥善解決低標冷庫中硬件設施設備陳舊老化、能耗高、安全隱患較多、缺乏專業管理人員導致運營效率低下等問題，其改造升級已勢在必行。

國務院發布的《「十四五」冷鏈物流發展規劃》指出，要關停不合規不合法冷庫、逐步淘汰老舊高能耗冷庫和製冷設施設備，要推動農產品批發市場冷庫改造，配套建設封閉式裝卸站台等設施，完善流通加工、分撥配送、質量安全控制等功能。

自規劃發布以來，拆除違建冷庫、改造低標冷庫已在北京各區有序開展。以通州區為例，今年以來，已停用28個不合規冷庫，另有1個低標冷庫目前正在升級改造進程中。在北京倉儲用地供應持續緊張、高標冷庫資源稀缺的情況下，預計低標冷庫的升級改造需求將會持續增長。

高標乾倉改造需求趨增

高標乾倉改造型冷庫，指的是物流園區針對租户定製化需求，把一部分乾倉改造成醫藥冷鏈倉或食品冷鏈倉出租，按約原乾倉兩到三倍的價格收取租金。若園區不具備改造能力，也可由租户參照專業標準自行改造，在這種情況下，業主將仍按乾倉價格收取租金。這類冷庫分布較為零散，且受原乾倉價格影響較大，所以各項目間存在明顯價差，一般在3.5-5元/平方米左右。在製冷方式選擇上，高標乾倉改造型冷庫一般採用氟利昂製冷系統，雖然價格相對較高，但與傳統冷庫使用的氨製冷系統相比，其使用壽命更長，運作更穩定，安全性大幅提升。

在當前高標冷庫稀缺，低標冷庫升級改造需要時間的背景下，北京市場中將高標乾倉改造成冷庫的需求日益增加。對業主方來說，其改造面積相對較小、改造周期短，且造價適中，資金投入壓力較小；有些由租户自行改造的冷庫，在租户退租後，業主仍可按冷庫價格重新出租獲利。對租户方來說，此類冷庫租金比高標冷庫更具價格優勢；園區內乾倉和冷庫同時運營，也能更好地滿足一些大型電商類租户的混租需求。但因為改造流程因園區而異，受限於原乾倉的建造形態，此類倉庫相比高標冷庫，仍存在空間利用和管理問題，如空間難以得到充分利用、乾倉冷庫混租增加園區管理難度，等等。高標冷庫普遍由成熟的冷鏈物流開發商參照國際標準進行建造，在層高和地面承重等方面都有嚴格要求，並配置了完備的電力供應、多溫區設計和專業管理人員。在建築面積方面，單體冷庫面積普遍超過1萬平方米，物流園區面積普遍超過2萬平方米。

高標冷庫仍屬稀缺資源

作為北京的稀缺資源，由亞冷、萬緯、普洛斯等成熟開發商運營的高標冷庫目前零散地分布在大興、順義、通州子市場，尚未形成大型標準化冷鏈物流基地。其中，80%都為食品冷庫，面向市場出租的高標醫藥冷庫極為稀少。因建造周期長，整體造價偏高，高標冷庫租金相對較高，一般在5元/平方米左右；其中，由於醫藥冷庫的特殊性，其建造設計、運營管理要比食品冷庫更為嚴格。如國家藥品監督管理局規定，醫藥冷庫在設計時要比普通冷庫增設一台機組以供備用，避免冷庫故障導致藥品品質出現問題。此外，由於藥品對溫度和濕度的穩定性要求更高，醫藥冷庫需另行配置特定的溫濕度監測系統。基於上述因素，每平方米醫藥冷庫租金一般比食品冷庫高出2元左右。

軟着陸看似完美 其實更脆弱不穩

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

踏入下半年之後，投資者要面對的現實，是對於上半年，尤其是今年開頭的憧憬落空，以及修正。過去一兩年的主流看法，即「美股估值偏高，其他市場將相對更吸引，尤其美股科企龍頭，之前漲了又漲的，有必要出現調整」，有關情況卻始終沒有出現，上半年反而是強者愈強。

◆市場過去普遍預期美股強勢股會迎來調整，有關預期卻落空。圖為紐約證券交易所。 資料圖片

顯然，投資者寧取一兩個其他投資者亦不得不買的領域，而不分散注碼在其不熟悉的領域。這種以其他投資者眼光看待世事的方式，充滿博弈的精華。如今另一個要小心的，是下半年留意美國經濟軟着陸，出現「GOLDILOCKS」這個不疾不徐，令美聯儲可以對於利率不加不減的狀態，究竟會否成真。有趣的是，愈是完美的狀態，這個均衡愈是不穩定，愈是脆弱。

央行料維持利率不變

日前提到，當前最大懸念之一，是美聯儲滿有信心的押注於軟着陸，建基於此的假設，是失業或通脹，以至其他重點考慮，包括衰退是否出現，金融市場是否穩定，銀行會否出現倒閉潮等。

表面上看，當前數據所見，好壞參半，不見一面倒，的確有可能是不疾不徐，令央行保持利率不變的概率增加中。

稍微偏差恐有大後果

只是這個看似完美的均衡狀態，愈完美，愈脆弱，愈不穩定，因為背後需要所有條件都剛剛好，但系統內稍微的偏差，都可以引起比想像中大的後果。比方說，由於地緣政治力量的競爭，當前中東以至油組，跟其他地方的關係，未必一如過去幾十年般肯定或穩定，如此一來，油價若高居不下，通脹能否快速降溫，未知。短期看，一切尚好，但年底是否仍如此，難說得很。

財富不均 逆全球化

的確，油價因素可能對於未來一段日子，通脹能否快速降溫，以至美聯儲或歐央行的決策上，會否盡快結束加息周期，都有影響。

誠然，按道理，局方最關心的是核心通脹，也就是扣除食品和能源價格的部分，然而，不得不小心的是，起碼在過去幾年，尤其是疫情後一段日子，食品和能源價格的影響，卻又不是大家想像中輕微和短暫。

無論如何，以過去十多年的事態發展看，金融海嘯後，財富不平均加速了全球化的逆轉，以至對於自由貿易的不友善，最終都反映在歐美選民的兩極化取態上，而這一點又反過來加深上述的惡性循環。

產油國傾向多贏合作

是的，在大變動中，是敵是友難說得很，中東等產油國難道真的不會計算，多個朋友勝於多個敵人？雙贏或多贏的合作均衡，勝於你死我活的不合作均衡。如此一來，油價守穩在現水平的概率不低。

（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。）

辣招已過時 勿撤得太遲

廖偉強 利嘉閣地產總裁

香港經濟不似預期，復甦步伐不但減慢，最近更有倒退的現象。很多企業的生意未見起色，加上面對人手不足，就算想擴充或重整也不大容易。樓市與經濟息息相關，這段時間自然也好不來。股市和樓市是帶動香港經濟的兩台引擎，但現在，這兩台引擎都顯得無力，成交呆滯。須知道股票市場低迷，市民消費意慾自然大減；而地產市場不振，就更加牽連各行各業，經濟想前行也變得舉步維艱。

辣招綑綁樓市已十多年，在目前環境下，辣招更形同雪上加霜。當初香港特區政府擔心私人樓價升勢過急，會引起市民的怨聲載道，因此迫不得已之下，推出辣招抑壓樓市。當年推出辣招，是基於香港經濟環境仍算理想，市場資金充裕，購買物業的意慾旺盛，為樓市稍為降溫，傷害自然不大。但今天的香港，經歷過黑暴事件及幾年疫情後，已經遍體鱗傷，消費及投資皆疲弱；樓市需求不足，保留這些原本防止樓市過熱的辣招還有意義嗎？當然，筆者也明白，特區政府擔心萬一撤銷辣招後，樓價失控地急升，就會面對沉重壓力，更甚是連官職也不保；但目前經濟及樓市，已經大有不同，豈能繼續墨守成規？

現是撤銷辣招最好時機

筆者認為，現在既是撤銷辣招的最好時機，也是最有需要的時刻。如果撤辣後可以激活樓市，樓價重返升軌，就足以證明經濟亦開始回復活力。須知道，香港超過一半人口居住在私人物業，樓價上升對這些業主不會造成負擔；相反，樓市復甦可以帶動賣地收入相應增加，特區政府亦可以有更多資源去提升公營房屋的供應量。相信這樣的結果，對各方面都有利。

特首將在10月份公布新一份施政報告，經濟民生需要動力之際，筆者認為絕對是好時機鬆綁辣招。如果仍然左顧右盼，撤辣太遲，恐怕樓價下跌不止所帶來的連鎖效應，不但會大量蒸發港人財富，更恐怕會嚴重拖垮經濟。但願特區政府不要繼續猶豫不決，當機立斷幫助本港經濟及樓市出生天。

官商攜手激活夜經濟

史立德 香港中華廠商聯合會會長

「夜經濟」相信是現時香港一個關鍵字。行政長官李家超表示最快下周公布「搞活」夜經濟詳情，政府亦暫定一連串推動「夜經濟」的活動名為「香港夜繽紛」。推動「夜經濟」需要全盤計劃，當中不單要有活動內容，其他周遭設施配套亦需配合，才能實現最大長遠功效，否則只會淪為「放煙花」式的短暫效果。

自特區政府早前宣布推動「夜經濟」後，商界極力支持，例如不少商場推出優惠券、延長營業時間及戲院提供夜場優惠等。不過與其他措施一樣，即使商界參與，亦要政府政策扶持，才能達至「一加一大於二」的效果，特別是現在香港缺乏人力，而「夜經濟」的其中重要一環，就是零售業。因此縱然政府財政儲備減少，亦要考慮為商界提供支援，以達到最佳效果。

另一方面，特區政府亦應拓展更多具特色及創新的夜經濟項目，例如邀請國際知名的樂團、馬戲團訪港，甚或夜間無人機表演，在中環海濱或其他地段作演出。相信大家也知道，香港十八區各有特色，如中西區有大館、西九有文化區、銅鑼灣及尖沙咀商店林立，可以根據不同地區籌備不同地區具代表性的表演及國際性展覽等，展現香港的多元特性。此外，政府亦可以考慮推出「夜間消費券」計劃，與疫情期間推出「消費券」的用意一樣，鼓勵市民消費。除了使用「夜間消費券」外，更吸引市民掏出自己荷包作額外消費。

政府宜在政策及大型活動支持

最後一點，也是最重要一點，就是要鼓勵市民夜出。無可否認，經過三年疫情，大部分香港人的生活習慣已經有所改變，商場食肆也提早落閘。要重新令市民外出，特區政府應「拆牆鬆綁」，以方便市民外出消費，例如是否可以安排更多行人專用區；晚上特定時段安排適當地方供免費泊車，車主不用擔心會被抄牌等。

◆不少商場已公布將推出優惠券、延長營業時間及戲院提供夜場優惠等。 資料圖片

香港曾經是不夜之城，凌晨時分亦不憂飲食。現在晚上11時後，街道已變得冷清，市道固然淡靜，遊客亦會因而卻步，特別是年輕一代。因此重新激活「夜經濟」是刻不容緩，需要官商攜手，商界作為市場最前線，最了解市民需要，而特區政府則從政策及大型活動支持。若只是商界出力，效果只會十分有限兼短暫。

夜經濟成功需轉型

李婉茵 高力香港研究部主管

香港特區政府早前聲言要振興香港「夜經濟」，社會各持份者力策上議，也有發展商於旗下商場重整開放時間及推出夜間消費優惠，但要持而久之體現「夜經濟」，仍然要關注及對準問題本質。

三年疫情過後，市民生活習慣及消費模式改變。疫情期間，夜間消遣及街頭活動近乎式微；加上科技發達，飲食、娛樂購物等生活需求，一機在手，均能在家輕鬆解決。有議員曾建議政府應該趁此時，推動香港舉行大型活動，例如邀請國外著名樂隊來港表演、頂尖球隊來港獻技、時裝及文創展覽活動等，鼓勵市民踏出家門，重新凝聚夜市文化。建議固之可行，而需更深入探討的是，到底一系列的夜市活動，需針對怎樣的受眾呢？從而，才得以設計出更有效的活動內容、安排場地資源等等。

回顧歷史，香港的夜生活或夜經濟都是由市場需求帶動而自然衍生，隨着香港社會經濟發展而轉化，而且充滿本地特色，如上世紀五六十年代的「大笪地」以至如八九十年代的「蘭桂坊」。要重振香港的夜經濟，政府需要聆聽市場及業界聲音，了解該夜經濟模式是否適合現時的市場，再制訂發展方案以升級轉型。

人手不足成本高昂為主要挑戰

事實上要重新振興「夜經濟」，香港當前面對不少挑戰，包括人手不足、租金成本開始上升和舉行大型活動的場地不足。以演唱會為例，一般國際歌手多數於亞洲博覽館或九龍灣展貿中心舉行演唱會，其容納人數最高也不過14,000人，對國際知名的表演者而言缺乏誘因。同樣地外來球隊來港獻技，也不時批評場地質素。場地問題有望在啟德體育園明年啟用後得到舒緩，但人手不足及租金成本仍是業界需要解決的問題。

另一方面，隨着基建發達，港人更容易並傾向「北上」消費，有指人均消費額達860港元，單是本年7月，港人「北上」就為深圳貢獻約40億元的消費金額。而消費背後，更值得探究是「北上消費」的吸引力何在？更好的消費質素、服務、多元品牌及相宜價錢，均是特區政府及私人市場值得研究的地方。

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。