

內房科技創新之路：作為優秀案例的城越企業聯盟（三之三）

龐溟 經濟學博士、經濟學家

成立於2019年的城越UrbanLab企業聯盟是當時鮮有的專注於房地產科技領域的企業聯合。時至2023年末，城越已成功構建起一個龐大的合作夥伴網絡，涵蓋逾300家科技企業，並與其中34家建立了深入的戰略合作關係。這些合作不僅幫助科技企業拓寬了市場空間，還在多個商業地產項目中取得了顯著成效。通過城越的助力，高達80%的科技企業成功獲得了投資，總額超過20億美元，為他們的持續發展和創新注入了強勁動力。

自成立以來，城越UrbanLab企業聯盟始終致力於探索適合內地房地產行業的開放式創新模式。其探索過程大致可以分為三個階段，見證了城越從傳統的小圈子走向了更加廣闊的生態圈，為行業創新發展提供了寶貴的經驗和啟示。

第一階段：明確核心目標，探索合作機制。城越企業聯盟自創立之初，便匯聚了分別代表著房地產第三方服務機構、外資開發商和內資開發商的頂尖力量的三家行業內領軍企業。在三家企業的引領下，城越首先明確了聯盟的三大核心目標：一是積極培養和發展有潛力的科技企業；二是為內地房地產市場提供創新技術解決方案，以提升效率和服務質量；三是通過搭建合作平台，促進房地產與科技的深度融合，推動整個房地產科技生態圈的協同發展。

加速器助行業科企創新概念落地

在確立了核心目標後，城越採用了加速器的形

式，對300多家房地產行業相關科技企業進行了調研和篩選，最終選出了12家初創企業與聯盟成員企業共同開展了為期一年的概念驗證合作。在這一過程中，城越幫助科技企業在實際的應用場景中測試並優化技術和產品，並無縫對接來自房地產行業頂部公司的資源和專業投資機構的融資機會。

這一階段的實踐表明，科技創新從概念到落地並非一蹴而就，房地產企業與科技企業之間的合作需要更加深入、持久和穩定，這就需要建立起一種長期、公平且穩固的合作機制，並加深對科技產品商業模式的探索。

第二階段：聚焦重點賽道，提升行業影響力。隨着城越企業聯盟的理念和目標得到業內認可，一家內地領先的商業地產公司和另一家全球工業地產的領軍企業相繼在2021年加入城越，進一步拓寬了聯盟所關注的科技領域。

舉辦比賽及峰會吸引科技新勢力

在這一階段，城越積極舉辦了科技企業大賽，以更寬廣的視野吸引科技新勢力。大賽主要聚焦在ESG與可持續發展、智能倉儲、沉浸式科技和空間即服務這四個重點賽道，通過激烈的角逐和專業的評選，最終篩選出12家具有創新能力和市場潛力的科技企業，與房地產企業攜手，共同探索科技與商業模式的有效結合，推動房地產行業的創新發展。

為了進一步提升影響力，與各類生態夥伴建立合作關係，城越還舉辦了「未來城市峰會」，以總結

報告形式深入剖析了上述四個重點賽道的發展趨勢和市場前景，並邀請了來自地產界、投資界以及科技界共計25家企業的代表分享觀點，為內地房地產科技創新的未來建言獻策。

第三階段：連結上下游，助力可持續發展。2022年，城越企業聯盟再次迎來了一位深耕於先進材料的生產、加工和銷售的世界工業百強企業作為新成員，超越了傳統房地產企業的範疇，將影響力延伸至產業鏈的上下游。與此同時，在低碳化和數碼化的雙重引擎驅動下，城越深刻洞察到房地產行業所面臨的三大挑戰與機遇：其一是能源結構的深刻轉型與清潔能源的高效利用，對行業提出了綠色發展的迫切要求；其二是在雙碳目標的指引下，建築行業全生命周期的碳減排成為必然趨勢；其三是勞動力結構的失衡與人機協同趨勢的日益顯著，為行業帶來了智能化轉型的無限可能。

匯聚更多優質資源促可持續發展

面對這些挑戰與機遇，城越企業聯盟及時調整策略，將數字人力輔助、綜合能源服務以及綠色建築新材料作為新的重點關注賽道，旨在匯聚更多優質資源與科技企業，通過積極推動可持續發展，助力房地產行業整體實現綠色、低碳、智能的發展目標。

城越企業聯盟的成功案例，既得益於時代的助推，又與其包容、開放、合作、共贏的發展戰略密不可分。筆者在此總結了幾點啟示：

第一、房地產科技需要得到企業管理層的大力支持自上而下的推動。技術解決方案的落地涉及多部門協作，傳統工作流程可能阻礙創新，自上而下地推動變革有助於系統性地推進科技解決方案在企業內部和業務上的快速落地。建議房地產企業管理層深入了解部門技術需求，制定有針對性的科技轉型戰略；提升內部信息技術能力，確保在信息化進程中保持領先地位；培養內部創新能力和人才，打造具備技術素養的管理團隊。

城越成功有因 三個啟示值得深思

第二、科技創新離不開內外團隊的深度溝通。房地產企業可以通過開展內部培訓、組織主題工作坊、參與行業交流會等多樣化方式，與科技企業建立更為緊密的溝通與協作關係，從而增進相互理解，激發創新思維，加深對「技術賦能行業」的認知。此外，在正式合作之前，通過小規模產品測試快速驗證「技術賦能」的實際價值，也是一種既穩妥且高效的策略，可以有效降低因溝通不暢所帶來的風險。

第三、建立長期受益的創新生態體系在開放式創新的實踐中，構建一個多元、高效且充滿活力的創新生態體系至關重要。這就要求房地產企業能夠實現對內外部資源的有效整合，促進內部團隊與外部合作夥伴之間的深度協作與溝通，還需不斷優化自身的創新機制，通過設立創新基金、舉辦創新大賽等方式，為創新活動的持續開展提供有力保障。

美國大選添變數 減息恐提早

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

百家觀點

關於地緣政治形勢，不少人關注美國總統大選，畢竟，有可能影響全球各地的勢力平衡。上周的電視直播辯論之後，外界的評價已有明顯轉調，認為民主黨應該另派人選，不能讓拜登繼續下去。另一邊廂，當然亦留意特朗普的戴罪之身，是否可以有足夠的豁免權，而最新的事態發展是，當地最高法院認為他有大範圍的豁免權云云。

相關事態只是剛開始，相信仍有不少後續的變化，但可以肯定的是，投資者不會完全無知無覺，而是陸續把相關因素，都放進去投資決策的考慮中。

長遠而言，外界對於美國兩黨的印象，未必絕對符合事實，比方說，單憑共和黨親商界，便不足以斷定共和黨總統領導可以帶來更高的經濟增長，雖然，在特朗普任內，這一點明顯勝於拜登。

高通脹炸彈早已埋下

嚴格來說，也有天時地利人和的因素，不容易直接對號入座，尤其拜登任內面對的難題，有部分其實在特朗普時已經埋下了計時炸彈，例如上述的通脹問題，便不是單一任內的事，貨幣供應的增長，尤其金融海嘯後的量寬和超低利率環境，遠在特朗普上任之前已經存在。

無論如何，美國總統大選繼續有新進展，打從上周的電視直播辯論後，不難發現，很多原本支持拜登的媒體或政壇中人，都開始傾向臨陣易帥，生怕繼續為



◆美聯儲一眾官員，最近皆傾向為稍後的減息鋪路，這一點在剛過去的議息後已經變得愈來愈明顯。資料圖片

拜登參選，凶多吉少，倒不如快刀斬亂麻。問題是，如今這個燙手山芋，未必人人願意接受，大家看戲心態為上。此外，打從上周開始，美國司法當局似乎更多為特朗普有意無意地開綠燈，起碼一切等到其競選過後再算。

美聯儲為幣策轉向鋪路

根據美聯儲主席鮑威爾最新的發言，雖然保持一貫作風，沒有把話說得太死，但同時口風上，儘管繼續強調需要更多的數據，以讓局方決策官員有信心，通脹真的可以自行保持回落的勢頭，而不必央行額外再加息壓抑，但另一邊廂，卻不忘補充說，當前處理通脹已有一定成績。事實上，不單鮑威爾，其他的美聯

儲官員，皆傾向為稍後的減息鋪路，而這一點在剛過去的議息後，已經變得愈來愈明顯。

年內料減息一至兩次

如此看來，美聯儲絕對有可能為本來要在年底前進行的一次減息，要不早一點在9月進行，要不押後一點在12月，不要重疊在11月，除非當局打算有兩次減息，則另作別論。說起來，筆者早在去年底已一直預測，2024年底前有一至兩次減息，如今看來，成事機會甚大。

（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。）

利率預期多變 債券投資組合宜靈活

吳美燕 施羅德投資固定收益投資總監

2024年以來美國的通脹數據甚為飄忽，導致金融市場對美國聯邦儲備局（美聯儲）的減息預期變得忽冷忽熱，甚至憂慮經濟出現「不着陸」的可能性增加。目前，利率市場延續今年首季較高的波動性，並牽動着債券市場的表現。債券投資者一直最關注的問題是，美聯儲將會在何時減息以及減息的幅度有多大呢？

可惜的是，世界上並無人擁有如同水晶球般的預測能力，能夠準確預知美聯儲減息的時間和幅度。與其猜測減息的時間表，債券投資者更應透過靈活的投資策略，透過不同的債券種類，主動控制利率浮動帶來的風險，可能會更切合目前瞬息萬變的投資環境。

短期至中期債券利避險

最近雖然近期美國個別月份的通脹數據確有反覆，但我們認為美國經濟整體仍然朝着「軟着陸」的方向逐步前進。在經濟持續增長的同時，通脹亦正逐步放緩。美聯儲今年內仍有望減息，只是減息的時間比起市場原先預期的有所推遲。目前來看，美國經濟出現「不着陸」並非我們的基本預測情景。我們亦相信美國將會維持較高通脹水平，就業市場並不是過熱，經濟出現比預期強勁的概率相對較低，但金融市場情緒或會隨着經濟數據反覆而再度緊張。因此，在利率風險的管理上，債券投資者必須保持彈性。

從債券投資組合的角度來看，由於美國國債孳息率曲線仍持續處於倒掛狀態，即短債利率高於長債利率，因此我們目前較偏向短期至中期債券。在現時時

情況下，假設未來一段時間內利率仍會維持於較高水平，那麼短期至中期債券將能更好地控制利率風險。

歐洲企業債年內表現佳

除非美國經濟面臨嚴重衰退風險，迫使美聯儲必須大幅降息，否則過早增加債券的持有年期，將會引致利率風險。即使美國的減息步伐不如金融市場預期，投資者亦會面臨相對較高的利率風險，影響到整體投資回報。此外，美國經濟衰退並非我們目前的基本預測情景。

除了靈活管理利率風險外，投資者亦應分散投資於不同類型的債券，並擴展至美國以外的債券市場。實際上，2024年以來，歐洲企業債的表現優於美國企業債。從估值角度來看，目前美元債券的估值偏高，信用利差已接近長期歷史的平均水平，這反映通過信用利差進一步收窄，來獲取額外收益回報的空間已經變小。

相比之下，歐元區的投資級別和高收益債券都更具吸引力，因為其信用利差仍有收窄空間，能為投資者帶來潛在的收益回報。現時，我們較看好歐洲金融機構所發行的投資級別債券，因為其經營的業務範圍相對廣泛，有穩定的收入來源，不太可能出現類似於美國地區性銀行的資金流動性風險事件，信用評級亦較高。就亞洲債券市場而言，由於內地推出了新一輪支持房地產市場的措施，這使投資者對內房債券的看法在近期有所改善。然而，我們認為仍然需要一些時間，來觀察內房企業債券在未來3至6個月內的走勢。

訪港旅客「玩法」日新 業界須多措並舉吸客

艾凡 華坊諮詢評估特約資深顧問

根據聯合國旅遊組織（UN Tourism）所收集到的全球163國家或地區1995至2019年的每年酒店入住率，香港全球第一位，平均84.2%，第二位是新加坡81.4%，而兩者的標準差均約5.2，即兩地業界大數據的表現穩定程度相若，所以證明香港酒店業務管理的競爭力確是鶴立雞群，值得特區政府把香港酒店投資產業和教育實習機會推廣至內地及海外。

入境旅客過夜以外選擇多

一般旅遊政策較成熟的國家或地區較容易吸引旅客，從上述年期數據中發現國民生產總值最高的四十餘個國家或地區包括中國香港和中國澳門，它們的陸路入境旅客比例跟過夜旅客比例的關連系數是負0.6，即那些接壤鄰國而旅客較多經陸路入境的國家或地區（當中剔除島國）它們過夜逗留人數比例會趨向較少，這啟示了旅客選擇陸路還是航空交通入境某程度上反映其預算開支、入境目的、逗留時間、邦交簽證、入境權限等考慮因素，亦間接影響了酒店需求，而香港的過夜旅客跟即日離境旅客的平均比例是1.1:1，第二位的加坡則是3.7:1，因為它的潛在陸路旅客是約三千四百萬人口的馬來西亞，而香港的潛在陸路旅客是高達四億三千多萬人

口的內地「個人遊」城市。

用上述平均比例和特區政府訪港旅客數據即可粗略估算出2018年有可能高達六成內地旅客或七成陸路入境內地客是即日離境，轉到澳門、珠海、深圳過夜，畢竟賭場娛樂是澳門獨有；實惠的住宿處所珠海及深圳比比皆是。若把1998至2018年來自不同國家入境旅客跟香港酒店入住率進行分析，可發現內地旅客跟酒店入住率的正向關連系數徘徊在0.67，但其他各國旅客給出的關連系數卻介乎0.77至0.88，再次引證了內地旅客在香港較多選擇即日遊。

接待內地旅客需多元策略

國務院今年批准擴展訪港「個人遊」內地城市至59個，把潛在陸路旅客市場擴大，但香港酒店住宿平均價格相對較高是不爭事實，所以讓更多內地旅客享有「一周多行」（多天進出）和酒店提供半天房間休息服務，甚至更碎片化的網約房間休息服務，造就內地旅客重訪香港的選擇，或可更好欣賞到香港「日夜都繽紛」，從而刺激酒店零售餐飲業。

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。