

電動車時代為業主和投資者帶來市場機遇

龐溟 仲量聯行大中華首席經濟學家兼研究部主管，經濟學博士

隨著全球加速邁向可持續發展未來，內地與香港電動車始終保持着高增長的態勢，並為相關行業和投資者都帶來變革性的機遇。

以內地為例，2023年內地汽車產量與銷量分別為3,016.1萬輛和3,009.4萬輛，同比分別增長11.6%和12%，產銷量連續15年穩居全球第一。其中，以電動車為代表的新能源車產銷分別完成958.7萬輛和949.5萬輛，同比分別增長35.8%和37.9%，市場佔有率達到31.6%。

汽車出口表現相應來說更加搶眼，並成為拉動內地汽車產銷量增長的重要力量。2023年內地汽車累計出口491萬輛，同比增長57.9%，出口對汽車總銷量增長的貢獻率達到55.7%。其中，新能源車出口120.3萬輛，同比增長77.6%。

從產業化到規模化，從市場化到全球化，內地電動車發展可謂一路疾馳。隨着消費群體快速擴容和下沉，電動車正逐步成為汽車消費的核心產品。而汽車作為僅次於房產的家庭大宗消費品，不可避免地受到經濟環境波動的影響，居民購置汽車更趨理性。相較於此前願意為汽車電動科技、智能化技術買單的先驅消費者，如今電動車的價格和使用體驗將成為消費者購車的核心驅動力。

行業發展帶來多元地產需求

新能源汽車已經成為內地七大戰略性新興產業之一，行業的高速發展正在激活包括寫字樓、產業園、工業廠房、倉儲物流、零售地產在內的多元商業地產需求。

例如，在上游環節，電動車供應鏈整零關係由垂直轉向共生，零部件製造商正傾向於就近布局，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，租賃臨近的高標倉進行加工裝配和檢測，將輕生產製造環節整合到鄰近工業區的物流倉儲項目中。

在中游環節，由於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依賴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採用直營模式，未來將有更多整車交付中心、區域售後零部件倉庫、維修中心需求進駐城市近郊高標物流倉。

與內地類似，我們的研究顯示，香港的電動車數量在過去三年間飆升近四倍，對電動車充電設施的需求隨之急升。香港的電動車充電設施供需失衡的預期，可以為房產業主和投資者創造有利機會，透過改裝現有物業迎合電動車充電需求，潛在收益率可達20%，在提升物業價值的同時創造新的收入來源。

截至2024年4月，香港共有93,361輛電動車，較三年前已登記電動車數量激增376%。到2027年

底，預計香港私人電動車數量將突破15萬輛，年增長率達到15.1%。與此同時，特區政府積極推動商用電動車發展，計劃於2027年前實現3,000輛電動的士的目標，增長率將高達203.5%。

然而，商用電動車充電設施的供應卻顯得滯後。截至2024年6月底，全港18區共有5,234個中速充電器和1,511個快速充電器可供公眾使用。在特區政府補貼和鼓勵措施的支持下，私人充電站預計在2025年將超過15萬個，足以滿足私人電動車需求，但商用電動車——尤其是電動的士——料將面臨電力短缺。我們預計，電動的士最早將於2026年第三季度便會出現電力缺口，到2027年底更可能擴大至約2,200萬千瓦時。假設電動的士利用早晚交更時間的6小時時段內進行充電，大約需要439個120千瓦的額外充電站才能滿足商用電動車市場的需求。

商用電動車充電業務看俏

因此，商廈、購物中心和多層停車場的業主應把握先機，升級改造停車設施，以滿足日益增長的商用電動車充電需求，並透過提高電動車停車位比例來多元拓展停車場組合，有效提高每平方呎總收入，提升資產的財務表現，這不僅能為業主帶來可觀的經濟效益，更能提升物業價值，吸引更多租戶和顧客。與此同時，充電站營運商正積極物色具吸引力的地點擴展充電網絡，因而造就了新的營運模

式。越來越多業主選擇與充電站營運商合作投資，藉以減低安裝充電設施的高昂成本，同時充電站營運商可藉此進駐優越地點，這種互惠互利的合作模式現正成為新的趨勢。

電動車陳列室需求催旺舖市

陳列室及物流中心同樣蘊藏商機。在特區政府激勵措施和內地市場競爭加劇的情況下，預計未來兩至三年將有大批內地電動汽車製造商湧入香港市場，繼而帶動本地陳列室空間需求激增，尤其是位置優越的零售店面。為吸引潛在買家，經銷商致力打造體驗式陳列室，提供耳目一新的沉浸式體驗，進一步提高市場需求，估計本地陳列室總面積將大幅增加。由於不少電動車製造商更傾向開設臨時或快閃陳列室，零售物業業主可透過提供合適的店面空間和靈活的租賃方案，賺取更可觀的租金收入，還可吸引更多知名電動車品牌進駐，進一步為商場吸引客流量，提升商場的吸引力和競爭力。

物流中心減碳成投資新機遇

另一方面，物流中心領域亦呈現投資機遇。越來越多企業將可持續發展置於首位，預計未來將有更多企業轉用電動車隊以減少碳排放，成為大趨勢。因此，配備完善電動車充電設施的物流中心將更具競爭優勢，更容易吸引注重環保的企業租戶。

各央行調整幣策 投資者樂觀其成

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

全球金融市場，由上周美聯儲的震撼性一減半厘開始，無不重新評估所有事物。中國央行固然可能有不同程度的降息降準空間，歐英澳紐加等地央行不明文亦不明言，但就像協調過地開展更多減息步伐，而日本央行則大可讓人家減下來，勝於自己勉強托上去，不一而足。

至於市場人士當然樂觀其成，但觀望美聯儲此番舉動是否一次性，是屬於例外抑或是持續性、新時代新作風的開始。

假如是前者，當然時機上與美國大選最為相關，9月為7月追減，同樣地12月可以為11月追減，則11月可以不作改變，保持所謂政治中立可也。假如是後者則要留意，會否意味局方認為已經回復中性利率合適水平，足夠平衡通脹和失業。

整體經濟數據參差

無論如何，本周的PCE數據應該是較多人留意的。美國最新公布的經濟數據之中，近期最多人留意的，自然是遠低於外界預期的消費者信心。數據一出，投資者無不慨嘆，難怪美聯儲急急減息半厘，即使不是為了要在9月份追減7月份應減而未減的息，也不是為了鋪路在11月什麼都不做，以免影響美聯儲在美國總統大選時的中立性，單純以經濟轉差而言，都有一定理由。

其他數據方面，房價指數按月計低於預期為主，按年勉強打和或略勝之。個別地區的經濟活動方面，費城聯邦非製造業指數是收縮，但收縮的程度倒沒有預期般厲害。話說回來，說美國經濟轉差的言論，去年初至今還少得了嗎？數據方面亦非始於今天才轉差，所以，一切都是平常心。



●美聯儲一眾官員的表態是本周市場焦點之一，各人的表述暫時看來與之前無太大分別，贊成的繼續贊成，反對的依然反對，而理據上亦與之前已經表達的無甚分別。圖為美聯儲大樓。資料圖片

是的，日前公布的採購經理指數，既有低於預期，但亦有高於預期，而芝加哥聯邦全國活動指數亦高於預期。按揭貸款申請增長，比前值稍為放慢，而新屋銷售方面則略高於預期，即使是按月計跌幅亦少於預期，如此一來，客觀數據呈現的情況不算太差，但亦符合本欄之前所說，整體數據參差。

整體而言數據參差，本周焦點是一眾美聯儲官員的表態，再加上稍後公布的PCE數據。暫時看來，各人的表述與之前無太大分別，贊成的繼續贊成，反對的依然反對，而理據上亦與之前已經表達的，無甚分別。

官員表述未見大變

如此一來，還原基本步，參考本周稍後出爐，市場頗為關注的PCE數據，以印證究竟通脹是否真的降溫，抑或如部分反對減息半厘的委員所言，通脹並未絕對令人放心，以至外界亦有論者認為，若當前急於減息，稍後通脹亦將再次升溫，屆時便難處理。

即市部署而言，環球市場跨資產配置所見，不少資產類別創新高，但在高位整固的壓力漸增，金價如是，美股指亦如是。

(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。)

業權「共有」混合用途項目 「地盡其用」可達至雙贏

譚善恆 華坊諮詢評估董事

自上世紀八十年代起，香港便透過賣地條款或發展商換地改契，把屬意之公眾設施或休憩空間落實執行。安排方式會因應提出者為政府抑或發展商而有所不同，例子包括公共通道、天橋隧道、公共車站、公眾停車場、安老院舍以及幼兒護理中心等。考慮因素方面則涵蓋：純便民設施抑或可商業營運；是否政府部門所管理的政策設施；估計興建成本於地價所佔比例；以及設施規模是否具有策略性或地域性意義，再決定會否於地契條款訂明興建規格、施工方法、物料設備、裝修配置、延誤罰則，以及發展商是否需於設施竣工後交回政府，政府會否繳付興建費用，抑或透過地價收益反映。

如果設施涉及室內空間，如運輸署所管理的公共運輸交匯處、社會福利署所安排的安老院舍、幼兒護理中心，地契條款會要求以不可分割業權份數形式把該設施轉讓予「財政司司長法團」(The Financial Secretary Incorporated)，猶如一個物業單位的業主(此處稱為混合用途發展項目)。但凡混合用途發展項目經賣散轉讓後，均會產生一定數量的「分權分有」業權人。因為這些業權人是以不可分割業權份數形式持有該發展項目的權責，所以獨佔物業單位以外的權責利益會存在「共同擁有(Co-ownership)」的問題。

例如，發展商常於大廈公契(Deed of Mutual Covenant)列明其非住宅部分業權轉讓或向政府申請任何改動批准時須徵得住宅業主同意，但兩者在整個項目內仍存在「共同擁有」的問題，而地政總署已就其他議題說明大廈公契乃發展商跟小業主間的契約，政府並非大廈公契內的立約者，不受此限，僅以批地者執行地契權限。

擴建利資產增值 收益可作維修儲備金

筆者曾處理數宗涉及政府跟發展商，以及住宅業主跟非住宅業主就未用盡樓面面積申請擴建(或修改地契)的個案。私人業主間能以市場利益達成共同目標，以獨佔物業單位估值來定立攤分比例，分享成果，但「財政司司長法團」由於涉及官方運作考慮，且非以與其他業權人共同擴建項目作為其職責，所以協商過程會較為複雜。隨着特區政府以刊憲形式為香港不同年代批出的地契續期，混合用途發展項目的重建、擴建市場誘因將令更多這些未用盡樓面面積的項目被發現，既可為項目資產增值，亦可將擴建收益作為項目的維修保養儲備金，符合可持續發展的理念。

可持續披露準則啟諮詢彰顯公會承諾

梁思傑 香港會計師公會會長

風險評估是商業營運中不可或缺的重要一環，營運者需要按着所面對的不同風險，制訂措施應對。根據世界經濟論壇今年所發表的報告，受訪機構表示最關注的長期風險當中，環境相關風險佔據三甲，包括「極端天氣事件」、「地球系統的嚴重轉變」以及「失去生物多樣性及生態崩潰」。這反映了環境轉變所帶來的風險，為商業營運帶來的影響已漸見明顯，商界以至監管機構均需要及時應對，這亦正好反映為何環境、社會及管治(ESG)近年備受各界熱議。

作為世界其中一個最發達的經濟體，香港在可持續發展方面，亦需要緊隨世界步伐。事實上，自國際可持續準則理事會(ISSB)於去年年中發表全球首批可持續披露準則後，特區政府已於去年的施政報告緊接提出拓闊綠色金融科技生態圈，使香港成為綠色金融科技樞紐。

今年3月，政府進一步發表《化責任為機遇 發展香港可持續披露生態圈的願景宣言》，闡明為香港發展全面的可持續披露生態圈的願景和方針，當中指明香港會計師公會作為香港可持續匯報準則的制訂者，將訂立銜接ISSB準則的本地可持續匯報準則及附帶的應用和實施指引。隨後，港交所於4月公布諮詢結果，於2025年的財政年度起，上市公司需要加強氣候相關的披露。

作為香港可持續匯報準則的制訂者，香港會計師公會一直在可持續披露準則制訂、鑒證準則制訂及能力建設等範疇上進行大量的工作。其中，公會於本月中正式發

表了《香港財務報告準則S1號——可持續相關財務信息披露一般要求(HKFRS S1)》及《香港財務報告準則S2號——氣候相關披露(HKFRS S2)》的初稿作公開諮詢。筆者認為，首批香港可持續披露財務報告準則開展公眾諮詢，象徵香港可持續披露領域發展邁出一大步，同時亦展示公會對支持香港可持續發展的承諾。

披露準則與國際接軌利企業聯繫

在過去幾年，公會廣泛徵詢了不同持份者的意見，並收集了實質證據，經全面評估及進行綜合考量後，建議香港的可持續披露準則與國際準則全面銜接。我們認為，香港的可持續披露準則與國際接軌，可提高相關披露的一致性及其可比性，能滿足投資者尋求可靠的可持續相關資訊的需求之餘，亦有助促進環球資本與本地、內地以及其他地區企業之間的聯繫。

誠然，可持續披露是財務匯報的延伸，有助投資者用另一角度，了解企業及機構的運作，作出更合乎社會效益的投資決策。因此會計師擁有財務匯報上的專業知識，絕對能在可持續披露領域上作出重要貢獻。

會計業交流研討會推動行業發展

為讓會計業界在可持續發展及創新經濟等熱門議題上集思廣益，香港會計師公會於10月28日承辦疫後首屆「海峽兩岸及港澳地區會計師行業交流研討會」，邀請



▲梁思傑表示，首批香港可持續披露財務報告準則開展公眾諮詢，象徵香港可持續披露領域發展邁出一大步。

「海峽兩岸及港澳地區會計師行業交流研討會」邀請多位政商界重量級代表及海峽兩岸暨香港、澳門的會計界領袖及精英參與。



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。