

促進流通體系降本增效：京津冀物流市場特徵及展望(五之三)

龐溟 經濟學博士、經濟學家

京津冀協同發展是國家區域重大戰略，統籌考慮疏解與整合、提升、承接、協同的關係，突出把握減量集約、創新驅動、改善民生的要求，大力調整空間結構，促進了區域發展優勢互補、互利共贏、開放統一，為培育新質生產力和實現內涵、集約、長遠、可持續發展奠定堅實基礎，體現了中國式現代化、高質量發展的本質要求。

建設現代物流體系，可以有效擴大市場容量和擴充市場邊界，加快要素自由流動和優化配置、實現社會再生產良性循環，促進國內國際雙循環、內外貿一體化和經濟高質量發展。在京津冀協同發展的進程中，物流行業、產業和企業的發展，也應逐步從避免物流產業發展滯後和區域物流一體化缺失成為制約京津冀經濟一體化「瓶頸」的「有沒有」問題，轉變為從制度銜接到合作共生、從協同創新到產業協作、從交通互聯到服務共享的「好不好」問題。

降本增效助產業服務實體經濟

作為服務實體經濟和群眾的出發點和落腳點，京津冀物流市場的一體化進程和降本增效工作正在穩步推進，通過調結構、促改革，制定落實物流協同發展規劃，建立健全物流綜合協調機制，互

聯成網物流樞紐，持續推進物流聯動融合發展，以有效降低運輸成本、倉儲成本、管理成本。

筆者預計，天津市、濱海新區和雄安新區等地未來需求的多極增長將極大促進京津冀地區倉儲物流內循環，從而推動京津冀物流一體化大市場進一步發展。

中短期內，北京需求圈將仍以北京需求外溢為主要市場活躍力，北京市政府持續推進大規模拆違工作將為整個需求圈繼續帶來大面積新增需求。2023年北京市政府工作報告指出，過去五年已拆除違法建設2.4億平方米，拆除違法建設2.4億平方米，騰退土地231平方公里，未來將以最終實現北京市基本無違法建設區為目標。2024年北京市政府工作報告顯示，疏解整治促提升專項行動力度未減，2023年繼續拆除違法建設2,315萬平方米、騰退土地2,282公頃。

據仲量聯行研究部統計，2023年因原倉儲場地拆違而向需求圈內高標倉遷移的租賃需求總計超20萬平方米，集中分布在供應鏈、電商等行業。雖然此類需求轉化周期長、轉化率較低，但由於基數較大，預計仍有可觀的新租賃需求將在未來中短期陸續落地。同時，客戶對租金敏感度的持續上升表明降本增效的市場趨勢將在短期內延續，北京和京外

市場的價差將進一步引導北京需求外溢，從而提升北京需求圈活躍度。

另一方面，2024年至2025年，北京市平谷區預計將有125萬平方米的新增物流地產供應進入市場，需求端的大批供應將通過明顯低於北京市市場平均水平的租金吸引外溢需求回流至北京，這將促使北京需求圈的循環體系進一步完善。

需求外溢體現京津冀發展互惠共生

從中長期來看，天津市作為國家規劃中的國際消費中心城市，將以消費增長及完備的基礎設施布局帶動北京需求圈內倉儲需求向上攀升。天津市政府發布的《天津市加快建設國際消費中心城市行動方案（2023—2027年）》方案列明，到2027年全市社會消費品零售總額將突破7,000億元（人民幣，下同），國內外旅遊人數達到3.2億人次，國內國際旅遊花費超過5,000億元。隨着河北雄安新區的不斷建設完善，截至2024年2月底，雄安新區累計實施重點項目383個，完成投資6,712億元，開發面積覆蓋184平方公里，總建築面積達4,370萬平方米，未來其消費能級的迅速提升也將推動整個需求圈內倉儲需求進一步增長。可以說，京津冀地區的新興經濟增長極、基礎設施建設和產業發展

的推進將帶動倉儲需求增長，促使北京需求圈從只依賴於北京市場的單一內生需求，走向與津冀地區互惠共生的發展道路。

健全物流基建 提升政策支持質效

在供給方面，筆者認為，未來應在進一步壓降單一環節物流成本的基礎上，通過健全物流基礎設施建設、深化綜合交通運輸體系改革、延伸優化產業鏈供應鏈價值鏈、推動科學技術應用與賦能、落實綠色低碳環保可持續發展理念、統籌區域合作機制與治理能力建设，提升政策支持質效和加強培育專業化市場化主體，不斷提升物流資源配置效率、流通循環效率和運輸組織效率，以切實減少全鏈條物流運行成本。

宜「四點發力」實現高質量發展

與此同時，應通過堅持市場驅動、政府引導、優勢互補、融合發展的原則，及時有效疏通堵點、解決難點、消除痛點、接續斷點，持續深化改革創新、提升質效，在實現物流行業自身高質量發展的同時，也可以為推動京津冀協同發展不斷提供助力，更好地實現「努力使京津冀成為中國式現代化建設的先行區、示範區」的要求。

大選添變數 美債息回升

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

近日金融市場，債息再度回升，結合當前數據，不少人懷疑9月一減半厘似非必要，如此一來，11月是否減息以至減息多少，短期而言暫無真正一面倒主流看法。

以美聯儲慣常步伐，減息25點子容易調節期望，應該是可行亦可取之法。當然，9月份減半厘之後，外界對於美聯儲作風已有戒心。當時所減，是為7月應減而未減而做？抑或為11月正值美國總統大選，9月先下手為強，待至11月反而可以暫時忍手什麼都不做，有足夠理據？真正底蘊，恐怕沒有人真的知道。

油價雖未突破 金價屢見新高

部署上，近期地緣政局日日新鮮，油價雖未見突破但金價屢創新高，會否意味減息仍有空間？

關於地緣政局，這邊廂才說無新事，轉眼間馬上有變數。世事多變，豈可盡如人意？對於有傳朝鮮打算加入戰團，參與俄烏的軍事衝突，外界極表關注，如此舉動何止擦槍走火，隨時殃及池魚，連累無辜。

對此投資者要密切留意，雖云長遠而言，起碼過去幾十年甚至百多年歷史，經歷大小戰爭的人類什麼風浪未見過？只要有持貨能力，長遠而言，充分分散的股指跑贏一眾資產類別是統計數據上顯而易見的。

然而，人生在世，多數投資者只有區區數十年寒暑，真正積極活躍的投資年份，亦不外乎此，實際上是否真的可以完全避開戰禍的牽連？未必。事實上，投資是戰場必須小心，不要單憑歷史數據便以為勝券在握。短期而言，留意避險指標如油價及金價，以至VIX和美債息，甚至美匯指數等是否一致行動，便可



投資者須留意油價、金價以至VIX和美國債息等避險指標的走勢。圖為交易員在紐約所內工作。資料圖片知地緣政局影響如何。

特朗普哈里斯 支持度極接近

當然，美國總統大選轉入大直路，正是目前全球焦點。特朗普與哈里斯叮嚀馬頭相當接近，雙方互有攻守，日前才說特朗普翻身有望，領先哈里斯幾個百分點，如今在哈里斯接受訪問，大談美國老百姓準備好有色人種女性擔任總統，民調亦馬上有變。由此可見，正如筆者一直在說，媒體影響力非輕，候選人一言一行最終是否可以兌現承諾是後話，但當前先聲奪人爭取選票是首要任務。

短視爭取選票 無助改善經濟

無論如何，以目前形勢，兩陣營擺出的政綱其實

與真正搞好經濟相去甚遠，特朗普為求討好選民執意大搞關稅，但此舉是犧牲多數消費者，以成全少數生產者或行業既得利益者，長遠不可取，外商亦不見得必須如其所言，因關稅而到美國設廠，最終其實是雙輸，這一點對於自由貿易的原理有正常認識者，無人不曉。

至於哈里斯擔任拜登副手時其實並無實績，當時通脹大增民怨自然多，她的應對方案是各種物價管制，只會適得其反，美國上世紀七十年代的類似政策完全無助控制通脹，反而加固通脹的制度和常態化，是短視的政客所為，與特朗普並無本質的分別。

（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。）

新「投資移民」計劃優化 港物業市場再迎利好



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

為吸引世界各地的資產擁有人於香港落戶發展，特區政府今年3月推出「新資本投資者入境計劃」，為香港創造更多商機及投資機會。日前有官員指計劃獲得正面反應，自3月推出至今共處理申請約600宗，反映香港仍是可靠及穩定的營商之地。本文將詳細說明計劃的申請程序、申請資格及獲許投資資產等事宜。

首先，此計劃的申請人必須為18歲或以上的外國國民、中國籍而已取得外國永久性居民身份的人士、中國澳門居民或中國台灣華籍居民，並且沒有任何不良紀錄以及符合一般入境及保安規定。申請人須在提出申請前2年，證明自身絕對實益擁有不少於3,000萬港元的淨資產。此外，申請人須投資最少3,000萬港元於「獲許投資資產」，獲許投資資產分為兩部分，第一部分為「投資資產」，包括股票、債務證券、存款證、後償債項及合資格集體投資計劃、有限合夥基金的擁有權權益以及房地產，投資門檻為2,700萬元。第二部分則須向新的「資本投資者入境計劃投資組合」投入300萬元，以支持創新及科技行業和其他有助香港經濟長遠發展的行業。

料帶動豪宅交投

計劃剛推出時限制申請人須投資非住宅房地產，而最新施政報告宣布優化計劃並容許投資住宅物業（包括樓花及部分用作住宅用途的多用途房地產），而物業須為單一物業且成交價為5,000萬元或以上，投資於房地產獲許計算入投資總額上限為1,000萬元。另外，施政報告同時宣布放寬按揭成數，不論任何樓價按揭成數上限均劃一為七成，投資大碼住宅物業更為容易，相信將可帶動未來豪宅的交投，對住宅物業市場帶來提振作用。

特區政府今次優化「新資本投資者入境計劃」，料可進一步引進更多人才以及吸引更多新資金落戶香港，事實上香港房地產市場售價已回落至合理水平，租金回報率則一直平穩向上，現時投資房地產屬合適的時機。如想了解更多「新資本投資者入境計劃」的申請事宜，可向相關政府機構作深入查詢。

港深創科園發展提速 市場關注「七大焦點」

譚善恆 華坊諮詢評估董事

今年4月18日，由香港特區政府全資擁有並由深圳市政府代表及特區政府委任代表作為董事局成員的港深創新及科技園有限公司舉行了香港深圳創新及科技園（創科園）合作夥伴啟動禮，與59家合作夥伴機構簽署合作備忘錄。

彰顯深港業界協同發展

創科園地塊是2017年深港政府簽署備忘錄，把深圳河拉直後所產生的87.7公頃島形地塊撥給政府作長遠非牟利科研發展，跟一河之隔的深方300公頃用地共同發展創科研新質生產力產業。去年8月國務院公告指示，河套深港科技創新合作區的深圳園區須跟香港園區於2025年落實四項相互流通政策（即科研資金、科研人才、科研數據及科研樣本），運用兩園協

同產生突破，提升港深科技產業發展、生產力和對國家貢獻的角色。深圳園區已交付了地標式科研辦公大樓河套壹號；不同科技領域的代表企業，包括蘋果公司亦已於深圳設立研發設施。

另一邊廂，特區政府發展局今年初已刊憲公布政府將收回發展北部都會區所涉及的私人土地及道路渠務工程時間表，並提出會考慮以「片區模式」加快私營參與發展，預計於2026年推出第一塊應市土地。

根據政府行之有效的土地發展政策，未批租或撥出的政府土地皆由發展局轄下相關部門規劃、管理和執行，市場對此高度關注，特別是以下七個方面：

（一）雙信封投標制度、還是更簡單直接的價高者得附帶基礎建設/公共設施的招標賣地模式；（二）入

標者是否必須夥拍創科研產業/投資公司共同參與；

（三）地價以外會否要求或容許以每年繳付租金替代；（四）落成大樓強制營運年限定期、出售(退場)限制；（五）出售時政府會否獲得優先購買權；（六）各個產業點的上中下游招商對象、時間表及其與區內勞動人口就業機會的銜接；（七）這些產業用地開發的環境、社會及管治措施水平對香港在國家及國際創科研投資產業舞台上的重要性。

冀公布用地發展項目優次

到目前為止，深港兩地計劃到2050年，將合共供應近2億平方呎的產業用地，期望政府能清楚交代及落實各個產業用地發展項目的優次及時間表，讓市場做好合理評估和考量，達至互惠互利的成果。

推動深港兩地金融領域合作六點建議

陳浩濂 香港特別行政區政府財經事務及庫務局副局長

10月24日早上，深港金融融合發展和香港國際金融中心建設專題研修班在深圳開班，這次的專題研修班為期兩天，由中央政府駐港聯絡辦、深圳市委金融辦和香港特區政府財庫局聯合舉辦，有超過150名深港兩地的金融機構高管及業務骨幹人員參加。研修班旨在促進深港金融人才的交流，加強深港兩地金融人才的溝通對話、聯繫互動和交流合作，落實「深港金融合作委員會」關於促進深港金融人才交流的要求，意義非凡。

深港兩地經濟和金融交流一直密切，今年6月「深港金融合作委員會」順利成立，進一步推動深港兩地金融領域合作向更深層次、更寬領域、更高水平邁進，共同為國家金融強國建設作出貢獻。我在研修班閉班式發言時提出未來的加深合作可以循六個方向探討：

第一，繼續深化和擴大金融市場互聯互通。「滬

深港通」、「債券通」、「互換通」、「理財通」都是深受國內外投資者歡迎的制度，自推出以來均蓬勃發展。我們期望不斷優化制度，探索開拓更多產品和渠道，豐富投資者的選擇，助力國家金融市場高水平開放，推動人民幣穩慎國際化。

擴大互聯互通 推動利便商合作

第二，積極推動各項利便商的合作措施，針對市民和企業日常跨境經濟活動需求所產生的金融服務需要（例如跨境開戶、跨境徵信），提出創新解決方案，透過善用金融科技，讓深港金融合作的好處惠及市民和企業，提高他們的「獲得感」。

第三，支持科技金融發展。科技創新已經成為提高綜合國力的關鍵支撐，也是重要的新質生產力。金融作為實體經濟的動力，科技創新離不開金融支

持。深港兩地是大灣區經濟發展和科技創新的「雙引擎」，優秀的企業、人才和資金匯聚，能為國家高水平科技和高質量發展作出積極貢獻。在金融科技方面，兩地可促進企業交流合作，共同開拓更多商機。

支持科技金融發展 善用前海創新平台

第四，善用深圳前海作為大灣區全面深化改革創新試驗平台和高水平對外開放門戶樞紐的功能定位，探索在前海先行先試深化兩地金融合作的措施，便利生產要素雙向流動，包括進一步推動香港私募基金參與內地私募股權投資等，落實好《前海金融30條》各項提升深港金融合作水平的政策措施。

第五，綠色金融方面的合作。綠色金融對推動經濟社會綠色轉型發展、實現雙碳目標十分重要。我們期待深港加強這方面的合作，包括引導國內外

資金支持國家綠色和可持續發展，以及在準則制訂和碳市場建設方面與國際接軌。

加強綠色金融合作 促進金融人才交流

第六，也正是我們這個專題研修班的目的，即促進兩地金融人才交流互動，探索兩地人才跨境工作的便利措施，以及繼續推動兩地青年雙向交流實習。人才是第一資源，深港有着地緣相近、人緣相親的天然優勢，有條件試行各種支持金融人才流動的措施。我寄語專題研修班學員進一步深入討論上述各方面的金融合作，良好互動，共同為國家金融強國建設努力。

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。