

# 促進綠色、高科技、可持續發展：京津冀物流市場特徵及展望(五之五)

龐溟 經濟學博士、經濟學家

隨著全球化和計算機技術、網絡技術、通信技術等科技領域的快速發展，現代物流不僅依賴於載運、存儲、裝卸和包裝等環節物理設備意義上的傳統配套基礎設施，還融入了物聯網（IoT）、全球定位系統（GPS）、射頻識別（RFID）、條碼技術、電子數據交換技術、食品儲運溫控技術和先進保鮮技術、工業級無人駕駛和無人機配送、自動導引運輸車和自主移動機械人等高科技，並整合了貨源履歷追溯跟蹤系統、電子結算交易系統、大數據收集分析系統、智能物流車輛指揮調度系統、智能倉儲設計及管理優化算法等自動化、信息化、數碼化、智慧化控制系統。在產品和物資的生產、交易、倉儲、運輸、分揀、配送等環節，科學技術和物流產業相結合的潛力大、範圍廣、空間足，提升物流和供應鏈的效率、安全性和可靠性，並逐步解決成本、效益、管理和數據安全等諸多方面的挑戰。

## 物流可實現科技融合與創新

多層次、多功能、運作快捷的綜合物流體系和區域物流一體化是加快區域分工協作與經濟整合的潤滑劑，科學技術是區域經濟融合與一體化協調發展

的黏合劑，兩者的有機結合可以進一步推動協同發展、構建區域經濟運行新機制。區內物流行業科技創新的發展，更應做到既堅持優勢互補、分工明確，又通過區域協作和產學研協同創新做到深度融合、互利共贏，把北京科技創新優勢、天津先進製造研發優勢、河北環京津的地緣優勢結合起來，加強關鍵核心技術聯合攻關、做好京津科技溢出效應和產業轉移。

例如，京津超大城市群應注重物流轉運技術研發應用，大宗物資的規模化、經濟化、綠色低碳化存儲和運輸應成為河北和天津濱海新區的重要功能承接，冷鏈物流存儲技術、物流包裝材料的研發應用以及物流綠色技術裝備、物流器具載具和設備裝備的研發製造可考慮更多布局在河北。此外，還應跨省市加強行業科技信息、技術成果、創新人才等資源共享，做好關鍵共性技術聯合攻關研發和大規模商業應用測試的政策統一、同事同標、場景共享、牌照互認、結果互通。這樣更有助於促進京津冀商貿物流產業的數碼化、信息化、智能化、標準化、程序化、規模化、集羣化、融合化、共享化發展，協同構建技術先進、布局合理、運轉高效的現代物流體系。

## 綠色物流助上流產業轉型

另一方面，國家物流降本增效空間較大，綠色物流前景廣闊，物流行業有望成為推動實現低碳經濟的重要行業之一。特別地，京津冀地區以煤為主的能源結構、以重化工為主的產業結構、以公路為主的交通運輸結構，使改善空氣質素的藍天保衛戰也成為倒逼能源、產業和交通結構轉型升級的增效之戰。仲量聯行研究部統計了全國已獲各類機構綠色建築認證的全部綠色倉物流儲項目，發現全國已有覆蓋90多個城市的300多個物流園獲得不同類型的綠色認證，呈現多點發展態勢；全國認證數量自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僅佔全國物流地產總量的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%，其中天津獲得綠色認證的物流項目溢價高達12%，北京和廊坊的物流項目也可取得9%左右的高綠色溢價。

不少物流企業積極實踐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，考慮功能集成、設施共享，提升物流企業和物流設施的提升土地集約化利用水平、規模效益和資源利用效率，加快推進行業綠色化發展進程，助力實現「雙碳」目標。

## 探索貨運零排放發展模式

在運輸環節，京津冀地區中重型貨車僅佔車輛總數的20%，但其所產生的碳排放佔到了整個交通運輸體系碳排放的50%。為兼顧環保與經濟增長，區域內新建了北京（密雲）至河北（承德）礦建材料貨運換電廊道、北京（亦莊）至天津（天津港）商品車貨運氫能廊道、北京至天津（天津港）外貿標準箱氫能廊道等三條貨、車、站、路互聯互通的跨區域零排放重卡示範廊道，服務貨運需求超萬噸、應用新能源重卡規模超千輛，為促進貨運領域低排放轉型起到了很好的示範帶頭作用，並探索出一套可落地、可持續和可複製的零排放貨運發展模式。在企業、行業和產業層面之外，區域內各省市也應統一指導思想、目標要求、發展規劃，明晰政策路徑、聯動機制、任務銜接，打破行政分割和制度障礙，持續深化協同治理和聯合執法等區域深度協作，避免物流行業發展中的資源浪費、重複建設、環境污染。

# 大選塵埃落定 波幅將漸下降

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

萬眾期待，美國總統大選，點票結果，本港時間周三陸續公布，過程相當順利。無論如何，市場馬上反應，美股升，美匯升，美債息升，而略為與避險有關的金價和VIX向下，相當合情合理。短期內，之前幾星期出現過大波幅的，應將逐漸下降，市場焦點轉移至的美聯儲利率政策發展。

說起來，特朗普領先，直到中午時間，已經大致確定，尤其部分原本可能有變數的搖擺州份，最終選舉人票落入其手上，基本上是沒有太大疑問。直到美國時間早上，一切已經塵埃落定，特朗普勝出，不只選舉人票，連全國多數票都得到，這一點是他首次當選時，未能做到的。

## 民調不及真錢準

關於他這次勝出，而且沒有想像般短兵相接，跟外界尤其是一眾民調研究者的分析，有很大落差，相反，只以真金白銀押注的，包括選舉市場的賭盤，以至金融市場的交易，反而比較接近。

這一點尤其值得投資者細想，因為以往傳統主流媒體大行其道之時，上述民調的準確性，相對較高，但近年在各種原因下，已經明顯下降，大家信專家不如信自己（的銀彈）。

是的，直到投票日不足一天，美國總統大選的投票便結束，但即使媒體不斷跟進，民調不斷更新，但一日未有所有票數，以當前如斯接近的選情，任何人都不敢說已經有把握。

## 制度使然 每多爭議

尤其考慮，每人的一票不是絕對平等的，而是要看所屬州份的選舉人票，得該州的多數即可獲該州



●美國總統大選結果已塵埃落定。在市場逐漸消化有關結果預期下，金融市場短期波動會逐漸下降。圖為紐約證券交易所。資料圖片

所有選舉人票，有時勝負關鍵，不是總人數支持，而是剛巧在選舉人票較多的州份勝出。

事實上，美國總統選舉，從來不是大家想像中順利過渡的，當中意外不只發生一次。遠的不說，就以幾年前，特朗普嘗試連任，但輸給拜登，他的支持者在國會山莊的行動，便顯然是和平手段。再早些年，當年的小布殊與艾爾之爭，純按點票，理應是艾爾勝出，可惜，當時在小布殊之弟出任州長的佛羅里達州，一大堆投給艾爾的選票，給各種技術性因素被取消。

正因如此，當美國總統大選點票進行中，陸續有結果公布，各大傳媒密切留意報道更新，投資者聚焦於此。一如以往，這些點票過程，在媒體上的表達，都很緊張刺激，否則，大家怎會留意？

## 市場動態出方向 追漲殺跌有勝算

然而，對於投資者來說，與其押注在充滿隨機性，正常人不能掌握的，究竟這個州或那個州的點票如何，例不如退一步海闊天空。是的，任何時候都全力押注，槓桿推到極點，是非常危險的做法，適當時候，押離一下，正所謂休息是為了走更遠的路，老生常談，但卻是真實之極。

當結果公布後，真的有了大概方向，市場動態自然會有相當程度的跟進，屆時再追漲殺跌，表面看來是錯失了先機，但其實以風險管理的角度，是更為有勝算的方法。

（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。）

# 盼創科研投用地規劃用途持續優化

譚善恆 華坊諮詢評估董事

筆者上篇文章送交編輯刊登後，適逢行政官李家超於最新施政報告提出將親自督導委員會處理港深創科園的發展。筆者期待很快會有機構組織企業租用園區的落實公布而不是簽署非約束性的備忘錄。筆者有幸曾協助前期工作，包括規劃用途上的優化，所以希望政府更進一步了解現行土地規劃設計如何持續優化更新，協助提提量提質，把創科研發變成香港的核心產業，造福民生就業和投資氣氛。

由於機械人自動化技術、電腦及人工智能運(雲)算的突飛猛進，現在的輕工業生產或高產值工業生產會被稱為「先進製造業(Advanced Manufacturing)」。根據香港現行的分區計劃大綱圖設計，每

個「土地用途」例如工業用途的框架下，都會因應地區位置考慮，從「註釋總表」中選取合適的經常准許或先申請後准許的用途。創科園跟科學園現時皆以「其他指定用途」附註「研究與發展、教育及文化與創意產業」的土地用途名稱去規管處理，而在這個土地用途下再有不同的細分用途，而最貼近科研產業的概括用途名稱為「研究所、設計及發展中心」，或多或少因為它的跨行業特性，難以單一用途定義。

## 規劃用途更新可釋除市場疑慮

筆者任職創科園公司副總監時接觸不同的創科研發企業，理解GMP製藥設施的運作是屬於「先進製

造」，對園區能否發展出上、中、下游生命醫藥的產業生態圈尤其重要，而當時分區計劃大綱圖制度的公開資訊沒有涵蓋該用途，所以主動提出建議，以修訂詞彙釋義及概括用途名稱的方法加入「先進製造」，既不影響整體制度，亦能於短時間內執行。喜見今年四月城規會於官網把這個修訂跟其他的一併公布，名正言順，釋除疑慮。

其實創科研發產業還有很多其他的細分用途，包括研發醫療/美容/健康、傳送/注射、治療方法和技術時進行臨床測試所需的「醫療中心設施」及「動物實驗室」，均沒有在分區大綱計劃圖的註釋總表、詞彙釋義及概括用途名稱上有理想的涵蓋定義，有待釐清，因為它們涉及不同政府部門的管轄範疇和法例規管。期待在特首的督導下，把香港這個經濟產業活動提升跟金融業和房地產業相若的投資維度和就業氛圍。

9月，特區政府已累計發行近2,200億元等值的綠色債券，為潛在發行人提供了定價基準；建議進一步支持境內外主體來港發債，允許內地更多機構在香港發行綠色債券，同時吸引外國政府、跨國金融機構及多邊組織來港參與債券發行，擴大香港綠色債券市場規模。

三是持續擴大與內地金融市場互聯互通的範疇。互聯互通機制開通以來，納入標的資產呈現從基礎產品到衍生產品的漸進推進特點，相繼推出了「股票通」、「債券通」、「互換北向通」、「跨境理財通」等機制，為投資者提供更多具國際吸引力、可對沖風險的投資選擇。建議進一步增加互聯互通標的範圍，加快研究「期貨通」、「新股通」等創新產品，適時啟動「互換南向通」，與「債券南向通」形成協同作用，盡快落地將REITs納入互聯互通有關細則，進一步加強香港作為境內外雙向投資

# 按揭還款年期見近5年新低



金管局公布9月份住宅按揭統計調查，新申請按揭貸款宗數為4,977宗，按月減少942宗（15.9%），連跌2個月並見9個月新低；新批出按揭貸款金額及宗數同樣連跌2個月，分別錄得173.22億元及3,771宗，按月分別減少44.9億元（20.6%）及1,023宗（21.3%），金額創8年半新低，宗數更見近22年新低。

## 樓市交投暢旺 按揭宗數料回穩

9月份按揭宗數回落，相信仍反映香港銀行減息前的市況。現時減息周期開展，加上今年施政報告出台多項放寬按揭措施，市場觀望氣氛消除並加快用家及投資者入市步伐。樓市氣氛好轉連帶交投跟隨增加，根據土地註冊處數據顯示，10月份一二手住宅註冊宗數共錄得5,173宗，按月大增近六成，樓市有望重拾升軌下，料按揭數字將止跌回穩。

另一方面，轉按數字則持續低迷，9月份轉按貸款金額及宗數均連跌2個月，分別錄得17.84億元及474宗，按月分別減少5.98億元（25.1%）及114宗（19.4%），金額見近13年新低，宗數更見自2003年有紀錄新低。轉按需要為物業重新進行估價，但近年樓價持續下行，差估署9月份私人住宅售價指數見逾8年新低，指數亦連跌5個月，業主或面對估價不足需要抬錢轉按，轉按意慾因而下降。

值得留意的是，9月份按揭平均還款年期為320個月（26.67年），連跌2個月，並創下2019年10月後即近5年新低。選擇多長的供樓年期受不少因素影響，過去幾年樓價高企，市民置業需要更多借貸金額及按揭成數，加上該時期申請按揭須通過壓力測試，如想更易通過入息門檻，便會增加還款年期。而現時政府暫停壓力測試要求，加上樓價回調，買家借貸金額有所減少，更易通過入息審查。此外，近年按揭息口高企，如縮減還款年期可減少利息開支，假設貸款金額500萬元，按息3.875厘，如以30年期計算，總利息開支為3,464,268元；如以27年期計算，總利息開支則為3,070,987元，即可節省393,281元（11.4%）的利息，因此近期買家傾向不借盡按揭年期。



●金管局數字顯示香港9月份按揭宗數回落。圖為香港樓宇。中通社圖片

平台的優勢，突顯香港資產管理行業產品獨特性。

四是鼓勵更多中資金融機構在港設立資產管理機構。香港資產及財富管理業務中，內地相關持牌法團及註冊機構規模不斷擴大，2023年管理資產值26,760億元，錄得1,530億元的淨資金流入，分別同比增加4%和16%，其中管理資產值自2019年起的累計增幅為50%。於第十七屆亞洲金融論壇上，國家金融監督管理總局局長李雲澤表示要支持中資金融機構扎根香港，建議鼓勵更多中資金融機構來港設立資產管理機構，利用好香港國際金融中心和離岸人民幣業務樞紐優勢，開發更多元化的投資產品，發揮「超級聯繫人」和「超級增值人」功能，支持香港國際資產管理中心建設。（摘錄）

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。