香港可助力雄安新區建設

財經評述

王春新 中銀香港高級經濟研究員

雄安新區要發揮重要功能，關鍵在於發展模式的改革創新，走出一條新型的城市發展道路。

發展模式創新是全方位的，其中最重要的是四大創新： 一是把綠色發展放在首位。未來雄安新區在總體規劃、控制性規劃和詳細規劃上都會把綠色生態作為第一目標，並在產業佈局、交通體系建設、城市管理、融合發展等領域，全面貫徹綠色發展新理念。

打造綠色與科技創新並舉

二是打造以科技創新為主導的產業發展模式。未來雄安新區將大力培育建設綠色智慧城市所需要的相關產業以及國家十三五規劃重點發展的核心產業，包括環保產業、物聯網、新一代資訊科技、生物醫藥、新能源、數字創意以及國防工業等，為雄安新區的崛起提供強有力支撐，真正成為新發展理念的創新發展示範區。

全新房產與公共服務模式

三是採取全新的房地產發展模式，使房屋真正回歸居住屬性。雄安新區將實踐「房子是拿來住的、不是拿來炒的」的新定位，可能採取一套全新的房地產發展模式。

新城將不允許全面開發商品房，試行以公租房和廉租房為主的建設模式，從而成為破解地方政府土地財政和投資投機主導模式的突破口，使房屋從投資/投機屬性真正回歸到居住屬性。

大幅度降低投資及居住成本，並以良好的居住環境吸引實業家、創業者和科創人才、尤其是年輕人，形成科技創新人才和企業人才的集聚效應，為發展高端新興產業創造最佳條件。

四是推行基本公共服務一體化的共享新模式。除了房屋問題之外，未來雄安新區內部在戶籍、教育、醫療等公共服務方面，可能破除非均等化的軟約束，甚至在北京和雄安新區之間都有機會實踐公共服務一體化的創新思維，為提升京津冀城市群的資源配置效率創造條件。

香港在此過程中，雖然在高科技產業、房地產模式和共享發展成果等方面暫時不能提供太多有益及可借鑑的經驗，但在綠色環保、投融資、城市管理、開放發展等領域仍有不少參與機會。

可從三方面支持新區建設

香港可從三方面支持新區建設：一是在綠色環保方面提供支援。近年香港在劃設郊野公園、控制城市生活排污、保護維港水質、機動車用油採用高等級歐洲標準以及與廣東進行區域環保合作為所有發電廠安裝脱硫裝置等等方面，可為雄安新區提供參考。香港眾多環保企業都可或提供環保技術，或擔任顧問提供解決方案，或提供先進環保設備，與雄安共同實踐綠色發展新理念。

二是在投融資方面提供協助。香港金融機構可在銀團貸款、項目貸款、發行債券以及基金等傳統領域，以創新方式向雄安科技創新和戰略性新興產業提供融資，吸納較為成熟的創新項目來港上市及資本運作。未來雄安將加大金融支持創新驅動發展戰略的力度，重點是構建普惠性創新金融支持政策體系，從而為香港商業銀行、投資銀行、創投基金、資產管理、保險等機構帶來創新合作的良機。香港可為雄安創新活動提供國際化和規範化的融資平台，成為雄安創新企業在海外的金融服務中心。

三是幫助提升城市管理水平。香港城市管理水平居亞洲前列，以交通管理為例，雖然北京的汽車數量比香港為多，但車輛密度計算，北京平均每平方公里擁有的車輛只有334輛，而香港是682輛，車輛密度是北京的兩倍有餘，但香港甚少出現大堵車問題，可見在北京和天津在城市管理上仍有很大潛力可挖，雄安新區可參照香港經驗，把城市管理提升至國際一流水平。 （二之二）

地緣政治風險常態化 金融市場還看基本面

百家觀點

涂國彬 永豐金融集團研究部主管

近來，地緣政治風險不斷，時不時擾亂市場原本的秩序。也正是由於其發生的頻率越來越高，反倒讓一切變得更常態化，投資者的忍耐程度提高，資產波動幅度亦下降。

首先，就是不斷發生的恐怖襲擊。就在英國大選前，英國再次發生恐襲，引發擔憂。不光是英國，周內巴黎也出現襲擊事件。正值歐洲各國大選，這些事件更是讓選情添加不確定性。好在歐洲市場並未受到太大影響周內英鎊在大選前已經連漲四日逼近1.3水平。歐元在企穩1.12的基礎上震盪，升幅明顯受限，還在等待歐央行會議，不知會否有推出QE的訊號釋放，這將決定其後市的方向。

第二條線，便是幾大經常發生地緣衝突的板塊，包括近期比較受關注的朝鮮和中東。尤其是本周沙特突然宣佈和卡塔爾斷交，隨後中東其他國家也紛紛跟進。原本投資者就對延長減產協議對於消化供求不平衡有質疑。

在中東局勢影響下，減產協議的執行便面臨了不確定性，雖然有之後俄羅斯能源部長出面安撫市場，但仍存在隱患。油價自從宣佈延長減產計劃之後便從高位回落，中東的局勢增添了下行壓力，不過影響還是有限。倒是最新的EIA數據顯示庫存意外增加，令油價一夜間重挫5%，並拖累能源股票和商品貨幣。

各央行決議仍舉足輕重

此外，政治經濟風險，包括近期英國大選和前FBI局長證詞，這些也是備受關注，但資本市場對此的反應倒不如從前，相關資產表現的比預期更平靜。

不過，各央行的決議還是舉足輕重的，尤其是歐美等主流央行。

美匯指數昔日強勢不在

無論如何，美匯指數從今年開始的表現就不盡人意，昔日的強勢已不在。理由簡單。一、美國近期的經濟數據不太令人滿意，包括非農數據，雖然之前有美聯儲力挺，美國官員的背書，但投資者還是開始擔心美國經濟的增長，這也直接影響到加息的速度；二、其他國家尤其是歐洲等數據開始好轉，這吸引了不少資金流向歐元；三、特朗普上台後非議不斷，曾經信誓旦旦地向市場承諾的改革都紛紛被滯後，美元一度受到憧憬特朗普刺激政策的提振，加上總統反對強勢美元，所以上漲的動能不斷削弱。



■地緣政治風險不斷，也正是其發生的頻率越來越高，反倒讓一切變得更常態化，投資者的忍耐程度提高，對金融市場的影響相對較小。圖為紐約證券交易所。 法新社

美匯指數從年初102至104區間，不斷重心下移，逐步跌穿主要支持，目前已經跌至97水平下方，已經回吐了特朗普上位以來的升幅。不可否認，沽壓不小，然而，考慮美國已經進入大的加息周期，經濟復甦整體也是樂觀的，預料下行空間並不會太大。美聯儲官員之前傳遞出的訊號仍偏鷹派，六月加息仍是大概率，雖然對於縮表和未來加息時間有一些分歧，但相信並不會太大改變收緊的進程，美元仍有支持。

金價震盪上行阻力漸現

如果說最受惠近期地緣政治風險的，那便是黃金。金價從今年開始震盪上行，最近一個月在百日線找到支持，買盤力量支持下重返1,250美元之上，企穩50日線的基礎上不斷走高，更是在本周二直逼千三關口，周三高位調整。延續投資者對加息路徑考慮的邏輯，除非有特別極端的事件發生，否則，金價升幅有限。

另一個避險資產日圓近期持續上漲，但從今年以來並未脱離區間上落。美元兑日圓從五月中上旬的靠近115水平一路下跌，到周二跌破110水平，失守主要均線支持，處於保歷加通道底部，但108還是有較強支持。

美國下半年加息與否須留意就業數據

葉澤恒 康宏投資研究部環球市場高級分析員

正當投資者認為，美國聯儲局將於本月加息之際，上周五公佈的就業數據卻教投資者異常失望。首先，非農職位只增加13.8萬份，是去年10月以來最低，亦較市場預期的18.2萬份低。至於工資增長及勞動力參與率亦低於市場預期，反映美國就業市場情況出現放緩。

整體就業市場有所轉弱

過去三個月，非農職位平均每月只增加12.1萬份，較過去十二個月的平均數18.1萬份低，亦是自2012年以來最弱。數據本身轉差的原因，不但在於5月份數據疲弱，而且4月及3月份的新增職位亦出現顯著下調。當中，製造業的新增就業人數環比減少1千人，可能是由於企業眼見特朗普的經濟政策，包括改革税務及增加基建開支，預期在國會上遇到很大的阻力，令企業對於經濟前景可能較早前審慎，影響了就業市場的表現。

數據中，投資者亦可以看到，5月份的平均時薪雖然按月增長0.2%，較市場預期的持平為佳，但不前4月份增長0.3%。若按年比較，5月份平均時薪更增長2.5，是自去年3月以來最低。除了基數效應外，亦顯示勞工成本並未出現明顯升溫的情況。雖然失業率降至4.3%，是2001年以來最低，但這個情況主要是由於60.8萬人退出勞動市場，令總勞動人口減少了42.9萬人。與此同時，勞動力的參與率亦由62.9%降至62.7%，徘徊於四十年以來最低水平。

與此同時，從全職職位及兼職職位的比較亦可以看到的分別。5月份全職大幅減少了36.7萬份，而兼職卻增加13.3萬份。全職職位減少的幅度更是2014年6月以來最大按月跌幅。至於兼職職位增加，主要是由於餐飲業的服務人員數目大幅上升，按月增加了3萬人。

預期本月加息決定不變

雖然5月份就業數據較預期弱，但似乎不會影響聯儲局本月加息的決定。這不是因為要對市場承諾，而是由於雖然就業市場出現放緩，但從聯儲局近期公佈的褐皮書卻顯示，美國部分州份的低技術職位人手短缺的情況加劇，需要上調工資去吸引工人。若工資上升最終能夠刺激需求增加，將會對通脹上升帶來壓力。若到時才加息，恐怕聯儲局有可能出現追加息口的情況，不利金融市場的穩定性。

聯儲局或於9月暫緩加息

若勞動市場轉弱的情況不致於收縮的話，聯儲局將可能於9月份暫緩加息，轉為縮減資產負債表的規模。目前，聯儲局的資產負債表規模約4.5萬億美元，而金融海嘯前只有8千億至1萬億美元左右。由於已明顯增加，故縮減資產負債表需時。

聯儲局的委員早前已表示，若一旦縮減資產負債表，初期縮減的規模將會不大，而且可能到時暫緩加息，以免對金融市場帶來影響。至於今年下半年會否再加息，似乎仍要留意美國勞動市場的情況。

土地資源撥來撥去 房屋問題難解決

陳東岳 香港專業人士協會常務副主席及註冊專業測量師（產業測量）

將軍澳綠化地改作公營房屋以及委任房協研究郊野公園邊陲土地作公營房屋及長者屋的議論的同時，有團體建議撥出部分私樓地皮作公營房屋發展，但這樣做又將令私樓新增供應減少，飆升中的私樓樓價勢必火上加油。

97年後有大約十年停頓了開發新增可建屋土地，2009年之後本港經濟復穩，對私人住宅需求續漸回升。現屆特區政府多次實施需求管理措施，同時致力覓地建房，惟開發土地不是三朝兩日便能成事。

開發新發展區存不確定性

至目前為止，政府近年所推出標售的土地都只局限於市區見縫擦針的改劃地及多年前開發的舊熟地如將軍澳、啓德和新市鎮周邊土地。新開發區如新界東北、洪水橋甚至大嶼山北填海等計劃，目前僅仍在諮詢期或進一步研究階段當中，這些新計劃所得的可建屋土地，相信仍要等很多年才能落實應用。

現有29萬名公屋輪候者，每次居屋推出申請者都大幅超額，而另一邊廂，近期私樓土地標售造價屢創高峰，私樓成交價甚至連二手居屋樓價亦迭創新高，認為樓市快將爆煲大不乏人。雖然筆者不同意這個看法，但不管如何，現時種種情況都反映目前香港無論公私營房屋均面對強勁需求，公屋等候上樓期愈來愈長，而私樓中遠期供應無法肯定。政府表明未來三、四年有多至八、九萬個新增住宅的用地推出應市，短期內私樓供應理應十分充裕，但市場似乎對三、四年之後的私樓供應抱存疑態度，政治化的社會氛圍令依靠開發新發展區作新增住用土地形成一種不確定性的預期，這個或許是目前私樓樓價飆升的部分原因。

私樓地撥作公屋用途不可取

有建議撥出部分私樓地皮作公營房屋發展，視乎論者的立場，表面上這是可以加快公屋輪候者上樓， 甚至令居屋申請者更快上車，但假如想深一層便知道這不可取。把原定私樓地撥出部分作公屋用途，即是原本預備未來三、四年內推出的八、九萬個私樓單位便要相對縮減，料即時對短期供應充裕的市場期望管理造成負面影響，私樓樓價勢必更加瘋癲。更重要的是，庫房賣地收入必將縮減，要知道目前公屋是福利性質，公屋所收租金不足以收回成本，這會影響政府財政收支平衡，庫房整體收入減少或將要節省部分支出。

筆者並不否定建公營房屋的急切性，假如一定要從現在政府手頭上的熟地去動腦筋，筆者建議考慮在交通基建許可的情況下，額外增加地積比，把所得的額外樓面面積撥作公營房屋用途。另外，筆者以前提出過，政府可提供誘因，鼓勵手上持有總計逾1億平方呎農地的私人發展商參與建公屋計劃，提供誘因可從減免部份地價及地積轉移的方向去深化研究。



■現有公屋輪候人數已達29萬，土地不足是限制公營房屋供應的最大問題。圖為公屋富昌邨。 資料圖片

尋求社會廣泛共識刻不容緩

長遠來説，無論怎樣把現有土地資源撥來撥去都解決不了所有房屋問題，更逃不出整體缺熟地的大框框。還是盡早致力於取得社會廣泛共識，在善用現有土地資源之餘，解決中長期地荒必需要進行新市鎮擴展及開發、對綠化地及郊野公園邊陲土地取捨以建公屋，以及大嶼山北及中部水域作填海做地等。

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。

汽車分時租賃潛力大

何天仲 比富達證券資產管理部及研究部聯席董事

隨着互聯網和智能手機迅速普及，內地共享經濟也發展蓬勃。汽車租賃作為共享經濟的重要形式，對於提升資源利用效率，化解城市擁堵等作用積極，其發展也受到政府支持。

行業處發展初期 滲透率仍低

目前內地汽車租賃行業仍處於發展初期，市場滲透率低，區域發展不平衡。近日政府發佈《關於促進汽車租賃業健康發展的指導意見（徵求意見稿）》（下稱意見稿），提出重點發展分時租賃，推動汽車租賃行業與互聯網聯合發展，同時也提升了行業准入門檻，規範市場秩序，有利行業長遠發展。

目前內地汽車租賃市場仍以傳統的經營性汽車租賃業務為主。根據時長，租賃又可分為短租和長租，其中短租是最主流的方式。據統計，目前內地共有6,301家汽車租賃公司，租賃車輛總數約20萬輛，市場規模仍以每年20%左右的速度快速增長。

而據中國產業研究網的數據，2016年中國汽車租賃行業市場規模已達到586億元人民幣，較2010年大幅增長數倍，增速驚人。但對比歐美發達國家，中國汽車租賃的滲透率仍較低，發展空間仍相當大。

助減輕城市交通運輸負荷

分時租賃（即汽車共享）是目前內地新興起的模式，主要是解決城市內短途出行需求。現時內地共有40餘家分時租賃企業，車輛總數超過4萬輛，且95%以上為新能源車輛，方便出行的同時，也具綠色環保概念。

目前內地共有49個城市的汽車保有量超過百萬輛，其中北京、成都、重慶、上海、深圳、蘇州等6個城市更是超300萬輛，道路擠迫，車位短缺現象嚴重。發展分時租賃，可以降低個人購車意慾及私人小汽車保有量的增速，從而減輕城市交通運輸負荷。

為支持分時租賃的發展，內地政府表示在優先發展公共交通的原則下，合理考慮分時租賃的發展定位、明確租賃企業的責任主體、科學合理投放車輛等。

政府將為分時租賃車輛停放提供便利，如在城市商業中心、政務中心等人流密集區域公共停車場為分時租賃車輛提供車位等，該些措施有利分時租賃的發展。

投入大 發展面臨不少挑戰

環境污染及交通擁擠已成為不少大中城市頭痛的問題，而汽車分時租賃緩解該些問題的同時，也切合了城市居民消費觀念及生活習慣的轉變，料可持續得到政策支持。

目前中國汽車租賃市場的滲透率仍較低，行業集中度也有待提升，而分時租賃作為汽車租賃的新模式，發展潛力仍非常吸引。不過，汽車分時租賃投入大，其發展面臨不少挑戰，投資者也需關注。