

港發力綠色金融 助灣區發展

安永：港擁區位優勢 有望吸引全球資金



香港近年發力綠色金融，不斷完善市場結構。安永大中華區金融服務氣候變化與可持續發展（CCaSS）合夥人、ESG管理辦公室主任李菁表示，香港作為國際金融中心，具備天獨厚的優勢，若能積極擁抱外部發展機遇，持續優化內部市場環境，將有望發展為全球首屈一指的綠色金融中心。

大公報記者 蔣去情

談到香港發展綠色金融的優勢，李菁指出，香港擁有成熟穩定的監管制度、開放自由的資本市場環境，以及與國際接軌的法律體系，大量的國際金融機構、專業人才和第三方服務商匯聚於此，也是連接內地與海外市場的重要門戶。她續稱，香港要建立綠色金融樞紐，應在引入國際準則、聚焦大灣區雙碳機遇、推動市場創新，以及強化監管的4個方面入手，充分完善市場架構。

建立樞紐 從四方面入手

國際綠色披露準則方面，李菁表示，國際可持續準則理事會（ISSB）近年就可持續財務披露準則進行諮詢，料正式發布後將成為主導絕大部分上市企業ESG（環境、社會和管治）披露的大框架，建議市場保持關注。她又指，香港金融管理局發布公告，對相關諮詢表示歡迎，並就如何在本港進行應用展開評估，加上ISSB在北京設有辦公室，相信新規將得到政府支持。

國家在「十四五」規劃中推出碳達峰、碳中和的「3060」目標。李菁預計，相關資金需求達百萬億元規模，通過綠色金融產品集資是當中重要一環，其中絕大部分流動性將來自機構投資者及民間資本。

對此，李菁建議，香港可發揮自身優勢，進一步完善綠色金融服務，支持內地氣候投融资試點及雙碳目標，充分把握ESG相關市場機遇，隨着一系列支持政策出台，以大灣區為代表的區域經濟將備受關注。

李菁相信，當香港在綠色金融方面發力，將可憑藉區位優勢，更好幫助內地企業「走出去」，把海外投資者「引

進來」，發揮資金樞紐作用，為內地ESG投融资提供流動性支持。

產品端開發 多樣化布局

談及市場創新，李菁表示，綠色金融產品豐富多樣，包括信貸、債券、基金、保險、碳金融、綠色信託等多個資產類別，可針對生物多樣性、海洋、社會責任、碳中和等諸多主題開發新產品。她認為，香港應在產品端發力，不斷進行多樣化布局，在創新力度上保持國際領先水平，料將吸引全球投資者目光，提升市場交投活躍度，有助加強競爭優勢。

近年ESG投資受追捧，有人趁機「漂綠」旗下資產，騙取綠色資金。李菁指出，香港目前已具備良好的ESG監管基礎，未來除要求上市企業披露ESG信息外，還應推動綠色金融產品和交易信息的公開化、透明化，並邀請有資質的第三方進行獨立認證，確保相關資金用於綠色產業，避免出現「洗綠」和「漂綠」等擾亂市場的不利因素。



▲李菁稱，香港具備天獨厚的優勢，可成為全球首屈一指的綠色金融中心。



▲內地為實現減碳目標，資金需求規模料高達百萬億元。

本港近年綠債發行一覽

2019年5月	首次發售綠債，金額10億美元，為期5年
2021年1月	分3期發行共計25億美元綠債，最長30年期
2021年11月	發售30億美元等值的美元及歐元綠色債券
	發售50億元人民幣的離岸人民幣綠色債券，為離岸人民幣市場提供新基準
2022年5月	發行200億元綠色零售債券
2023年2月	發行8億元代幣化綠債

大公報記者整理

政策扶持 投資前景理想

加速發展

由於可持續發展所形成的經濟效應需要較長時間反映，安永大中華區金融服務氣候變化與可持續發展（CCaSS）合夥人、ESG管理辦公室主任李菁呼籲，市場監管者、金融機構、科創企業，以至普通市民應參與其中，加速構建綠色金融市場。

科技創新帶動經濟

李菁認為，市場監管者應推出政策吸引投資者，以促進電力、石化、化工、建材、鋼鐵、造紙、航空、有色金屬等8大高碳排放行業轉型升級，同時明確排放指標。她相信，前述投資期較長，短期回報率或不及快錢熱錢，監管機構需打造良好的投資環境，以確保項目展望值得市場加注。

此外，李菁指出，金融機構及資

本投資者應將ESG（環境、社會和管治）投融资納入日常經營，確保有一定程度的投資比例，並採取收益、現金、環境及社會價值複合衡量標準，長期而言，投資結果會較為理想。

除政策支持及資金投入外，科技創新是重要的第三方力量。李菁表示，減少對於煤炭、石油等傳統能源依賴的關鍵，在於可再生能源替代品更為穩定、高效和持久，因此大力培育科技創新項目和人才，將有助中國成為能源變革時代中，世界經濟的核心增長引擎。

「雙碳目標與每一個人的日常生活都息息相關。」李菁稱，最近身邊許多朋友換乘新能源汽車，或選擇搭乘港鐵出行，「希望未來可以通過改變個人消費習慣入手，降低碳足跡」，相信是達成國家「3060」雙碳目標不可或缺的助力。

新盤平價搶客 二手3宗成交9個月最少

【大公報訊】發展商銷售爭相大平賣，反而二手業主見樓市氣氛好轉，未有讓步，二手成交遂減慢。據中原地产及美聯物業各自統計，十大二手屋苑周末（過去兩日）成交均錄下跌，其中中原地产更錄得只得3宗成交，創約9個月新低。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤繼續搶去市場焦點，二手交投難免受壓，況且二手筍盤早已被市場消化，買家普遍未有進取追價入市，業主議幅有限，令二手整體交投膠着，相信本季樓市焦點仍落於一手新盤市場。該行的十大屋苑周末成交只錄得3宗，按周跌近73%，是約9個月或41周以來的低位。中原表示，鯉魚涌太古城錄2宗成交，天水圍嘉湖山莊則錄1宗，其餘8個屋苑周末零成交。

業主叫價趨強硬

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，一方面，發展商賣樓搶客；另一方面，二手業主見上季樓價有所回升，叫價態度越趨強硬，預計短期內新盤仍有機會蜂擁

而出，發展商定價也會緊貼二手市場，與之競爭，將對二手市場構成壓力。該行統計的十大屋苑周末成交僅錄得5宗，按周跌逾33.3%，若果以十五大屋苑計，周末交投跌幅更近44%。

不過，即使不少發展商減價賣樓，個別



▲將軍澳日出康城LP6新近以900萬元成交，是屋苑去年跌市後，至今最貴的兩房成交價。

二手成交個案仍有不俗造價。中原高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳日出康城LP6的第1座低層C室兩房附儲物室單位，實用面積516方呎，業主去年5月放盤，叫價約1150萬元，在隨市況調整叫價後，新近以900萬元成交，應屬該屋苑自去年跌市後，至今最貴的兩房成交價，呎價為17442元；上月同座同室的一個中層單位，實用面積515方呎，成交價約888萬元，呎價約為17243元。業主於2019年3月以811萬元購入單位，持貨4年，現賬面獲利89萬元，賺幅近11%。據悉，屋苑對上一宗同類型單位於上月錄得，一伙實用面積515平方呎的1座中層C室，以888萬元成交，折合實用呎價17243元。

另該行分行經理李俊龍表示，同區將軍澳中心第3座高層C室3房單位，實用684方呎，業主原叫價1230萬元，當有多組買家到場洽購，出現競價情況時，業主隨即反價20萬元，最終以1250萬元售出，呎價約18275元。據了解，業主於2014年以768萬元買入單位，持貨約9年，現賬面獲利約482萬元，賺幅約63%。

皓畋業主持貨六年 蝕三百萬離場

【大公報訊】樓市氣氛好轉，不過樓價仍未回復高峰期水平，市場仍不時出現蝕讓個案。何文田皓畋一個兩房單位，業主持貨近6年，仍要蝕逾300萬元沽貨。

市場消息透露，何文田皓畋2座低層G室兩房單位，另附有一個小書房，實用面積676方呎，日前以1285萬元成交，呎價19009元，業主於2017年中以1562萬元從一手購入，持貨約6年，賬面蝕277萬元，蝕幅約17.7%。若連同其他雜費計算，市場預計業主實蝕逾300萬元。該盤本月暫錄約13宗成交，約80%是賬面蝕讓個案。

新港城減價求售 業主輸30萬

世紀21奇豐物業區域經理莊瑞生表示，馬鞍山新港城F座低層04室3房單位，實用面積519方呎，業主約1個多月前放盤，原叫價780萬元，近日有買家洽購，業主略降價12萬元，以768萬元成交，呎價14798元。據了解，業主於2019年4月斥780萬買入單位，持貨約4年，賬面蝕12萬元，蝕幅約1.5%；如計及其他雜費在內，料實蝕逾30萬元。

另該行助理區域營業董事鄭達昌表示，同區迎海，星灣3座低層A室3房單位，實用面積798方呎，業主約3個月前叫價1250萬元放售，日前以1215萬元售出，呎價約15226元。據了解，業主於2019年底以約1125萬元買入單位，現賬面約90萬元，賺幅約8%；然如計及其他使費，料微賺離場。



▲何文田皓畋本月暫錄約13宗成交，約80%是賬面蝕讓個案。

維港滙II兩日售4伙 吸金近6000萬

【大公報訊】新盤銷情熾旺，綜合市場消息，本月迄今一手新盤市場錄逾560宗成交，其中信置（0083）、會德豐等合作發展的西南九龍長沙灣維港滙II，過去兩日暫錄約4宗成交，吸金逾5982萬元，售出單位實用490至790方呎，作價1291.5萬至1850萬元、實呎2.34萬到2.87萬元。

九建（00034）發展的將軍澳海茵莊園昨日再錄得5宗成交，套現約2500萬元，當

中3伙為特色平台戶。海茵莊園本月至今共售出28伙，套現逾1.3億元。

新界一手細價盤不乏承接力，建灝地產旗下屯門景秀里上崗，本月至今暫累售3伙，吸金約1544萬元；昨日以518.7萬元售出一伙，該單位為16樓E室1房戶，實用265方呎，實呎1.95萬元。

新地（00016）大埔白石角新盤University Hill開價在即，同系西環堅尼地城

KENNEDY 38，本月暫售3伙、吸金逾5642萬元，昨日以1520.36萬元售出32樓C室，為實用面積456方呎2房戶，實呎3.33萬元。

萬科香港旗下一何文田自由道單幢新盤VAU Residence，昨日新一輪開售12伙，據成交紀錄冊顯示，暫時售出1伙，為25樓實用285方呎F室、屬1房戶，成交價862.5萬元、折合實呎30263元，為項目兩個月來首宗一手成交。