

放寬工商信貸 解決不良資產

亞洲地產創辦人、香港專業地產顧問商會榮譽會長 蔡志忠

名家指點



近日地產市場發生一件非常震撼又令人傷感的事件，樂風地產集團創辦人及主席周佩賢（Carol）不幸離世。坊間盛傳是因為公司嚴重財困，集團相關公司被債權人入稟高院申請清盤，旗下有兩個大型項目被銀行接管，加上個人又被申請破產呈請等，因此估計是一時想不開，才萌生自殺念頭。她生平勤奮好學，理念創新，勇於開拓，年僅43歲就建立起百億商業王國，如今英年早逝非常可惜，對其不幸離世表示哀悼。

認識Carol很多年，她創辦的飲食名店「楚然記」，主打港式撚手小菜，這個熱門又總是要排隊的店舖位於荃灣川龍街，是租用筆者旗下物業。她是一位非常上進的年輕人，憑藉個人努力一步步發展事業，一路走來很不容易。讀者或許會問，樓市不是已經復蘇、樓價也回升了，為何還會有此等地產悲劇發生？問得很貼切，其實樓市從去年下半年開始興旺，主要是住宅市場，原因有港府政策和銀行放鬆貸款的支持；反觀工商舖市場，長期缺乏支援，銀行極少肯做按揭，引致此類物業承接乏力，價格出現暴跌，整個行業面臨極大困境，許多投資者和中小地產財團也出現資金鏈斷裂情況。

過去幾年，工商舖市場的衰落，是整個大氣候的問題，一個突然沒有按揭貸款支持的市場，價格當然會一直往下走，直到按揭回歸正常之時才有轉機。筆者認為可能Carol過於自責，未能冷靜好好處理事情，才會一時衝動發生了這個悲劇。其實商業地產出現「寒冬」，並非她個人的錯，是時代的錯。她能把「楚然記」這個飲食品牌，做得如此出色，證明她很有才華。不過，凡事都非絕對，所謂物極必反，當住宅價格越升越有，商業物業越做越低，距離拉得太遠的時候，就是價格開始反彈之時。遺憾的是，商業地產的春天即將到來，她卻未能渡過這個難關。

商業地產存亡 關鍵在於銀行

根據媒體報道，傳聞本港銀行加速處理2000億元不良貸款，要增聘200人特殊資產團隊清理壞帳。筆者認為也是一件好事，盡快處理壞帳，就不會再有壞帳，這樣或不得已要賤賣抵押品，雖然對債仔有點不公，但總好過長期積壓這些不良資產，不斷讓市場作為唱淡理由。由此看來，工商物業價格還會有一些時間出現波動，銀主在處理銀主盤的過程中，難免被市場大幅壓價，用家和投資者入市千載難逢機會。估計今年清理壞帳的速度會非常快，大家別以為2000億元不良資產很多，比

起銀行有近20萬億元存款，可說是小巫見大巫，要記住這句話，「蘇州過後無艇搭」！

用生命來喚醒新生命，或許這就是一個轉折點，接連發生幾單地產投資界的悲劇，應該可以震撼僵化的工商貸款市場。如何讓工商市場盡快復蘇？與其Call Loan追債，不如放寬信貸，銀行無需強硬去追收不良貸款，只需要與金管局聯合開一個記者會，再次重新宣布配合金管局2024年出台的按揭指引，向工商舖買家提供按揭貸款額最高可達7成。當然在現有的價格之下，因應客戶的實際狀況貸款額做到3-5成便可以，重點是要有肯借錢的姿態。因為如果銀行肯公開宣布承造商業貸款，工商物業價格就不會這麼低殘，樓價回升一點，投資者能夠賣得到樓，就可以減輕銀行債務，新買家實力相對較雄厚，物業壞帳變成好帳，這樣便可達至三贏局面，而最終最大的得益者自然也是銀行本身。

香港五年規劃應明確「三層面兩關係」

香港中華總商會永遠榮譽會長 謝湧海

商界心聲

目前，香港各界都在忙於配合政府制定首份五年規劃，旨在引導香港在百年未有之國際大變局下，如何更好地發揮獨特優勢，融入和服務國家發展大局，優化產業結構，改善民生。五年規劃應明確「三大層面」、釐清「兩大關係」，構建清晰的發展藍圖。

融入和服務國家發展大局是戰略基點

融入和服務國家發展大局，這是香港五年規劃的戰略基點。香港作為特別行政區，其命運始終與國家緊密相連。融入國家發展大局意味着香港將更加主動對接國家「十五五」規劃、全球產業鏈管理和安全、科技原創和自主可控、金融強國和人民幣國際化、「一帶一路」、粵港澳大灣區建設和經濟高質量發展等重大戰略，背靠祖國，面向世界，在融入中尋找發展機遇。服務國家大局則體現在香港利用其國際化的金融體系、自由開放的市場規則、成熟的普通法制度以及低稅率優勢，成為國家新發展格局中不可或缺的節點。香港將從國家改革開放的貢獻者和受益者向增值者的角色轉換，實現「以香港所長服務國家所需」的深度結合。

建設「四中心一高地兩樞紐」，重點在北都。這是香港五年規劃的核心支撐，也是國家對香港的定位。具體而言，「四中心」指國際金融中心、國際貿易中心、國際航運中心和國際創新科技中心。其中，金融中心擬在鞏固其全球領先的股市和資產管理基礎上，強化離岸人民幣樞紐，做大貴金屬市場，建設亞洲債券市場，創建伊斯蘭金融中心和全球綠色金融中心等；貿易中心擬強化轉口貿易和高端供應鏈管理，在夯實歐美貿易的同時，擴大亞非拉和中東貿易；航運中心則需從傳統貨運向高端航運服務轉型，如海事法律和仲裁、船舶融資、再保險、戰爭險等。憑藉我國在全球的製造業和外貿一哥地位，以及香港的普通法自由港優勢，建設亞洲的「勞合社」。

多策並舉 強化金融中心地位

參政議政

香港作為全球領先的國際金融中心，在今年3月底公布的全球金融中心指數中繼續穩居全球第三，是亞太區排行第一，較榜首紐約及第二位的倫敦分數分別相差2分及1分。香港評分整體上升1分至765分，且金融科技排名首次登頂全球第一。然而，全球金融中心的競爭日趨激烈，疊加地緣政治複雜多變，香港必須多策並舉、固優育新，方能持續強化其國際金融中心地位。

豐富互聯互通及人民幣產品

香港的核心競爭優勢之一，在於其作為內地與全球金融市場聯通的獨特角色。正如財政司司長陳茂波所言，在互聯互通與離岸人民幣業務方面，沒有其他國際金融中心可與香港競爭。強化這一優勢需從兩方面發力。

在互聯互通機制上，近年來「債券通」、「跨境理財通」及「互換通」持續擴容優化——互換通每日淨限額已由200億元提升至450億元，截至去年底已有1176家境外機構進入境內債券市場，持債規模達3.8萬億元。下一步應繼續豐富互聯互通產品線，推動人民幣交易櫃檯納入港股通，加快落實香港國債期貨，探索跨境支付互聯互通的深化應用。

在離岸人民幣市場建設上，人民銀行已推出總規模1000億元的貿易融資流動資金安排，並常態化在港發行人民幣央票。香港應進一步豐富離岸人民幣產品生態，盤活「南向通」，讓內地居民以人民幣投資香港市場，同時完善人民幣債券回

重中之重是創科中心

五年規劃的重中之重是創科中心，香港擁有五所全球百強大學，科研基礎雄厚，但成果轉化僅1%至2%。五年規劃擬採取拓展大學城建設和引進創科企業並舉。依託北部都會區和河套深港科技創新合作區，打通從基礎研究到產業化的全鏈條。另外，從政策層面吸引更多天使基金和風險基金落戶香港。創科將是香港經濟多元化的關鍵突破口。「一高地」指人才高地，香港需通過優才計劃、專才計劃等政策吸引全球專才，特別要引進頂尖科技人才和具有前瞻性科學課題研究的領軍人物。

「兩樞紐」包括離岸人民幣樞紐和航空樞紐。離岸人民幣樞紐擬擴大離岸人民幣產品種類和交易規模，與內地（上海和深圳等）離岸賬戶和海南自貿區加強合作，共建國家級的離岸人民幣市場，並共同制定離岸人民幣管理辦法，做大做強做安全離岸人民幣市場。航空樞紐則以香港國際機場第三條跑道為硬件基礎，強化與粵港澳大灣區機場群的協同效應和差異化發展。此外，隨着我國陸路口岸增加，以及我國企業向東盟轉移投資，香港的航空貨物運輸應主動延伸觸角到這些地區。

聚焦民生保障是最終落腳點

民生住房、醫療、養老、教育，這是香港五年規劃的最終落腳點。任何宏大的規劃若不能惠及普通市民，便會失去社會根基。住房問題一直是香港社會最大的痛點，公營房屋供應不足導致基層市民居住空間狹小。五年規劃必須明確增加土地供應，並設定公屋比例和輪候時間目標。醫療方面，需應對人口老齡化帶來的慢性病負擔，並加強基層醫療服務體系。養老方面，需完善社會保障制度，同時探索居家養老、社區養老和大灣區養老的結合模式。教育方面，則需在保持國際化優勢的同時，加強愛國主義教育和科創人才培養，避免教育與產業需求脫節。

釐清兩大關鍵關係，是規劃落地見效的重要保

全國人大代表、立法會議員 陳仲尼

購安排，提升離岸人民幣流動性，為人民幣國際化提供堅實的市場基礎設施。

資產及財富管理是香港金融業的重要增長點。特區政府已推出八大措施推動家族辦公室業務發展，至今經投資推廣署協助來港落戶的家族辦公室已突破200間，提前完成政策目標，香港資產管理總值於2024年底突破35萬億港元。在此基礎上，政府應繼續優化基金、單一家族辦公室和附帶權益的優惠稅制，配合「新資本投資者入境計劃」的優化措施，吸引更多全球高淨值人士與家族辦公室決策人來港落戶。

與此同時，預算案提出吸引企業在港設立財資中心的系列優化措施，這將進一步增強香港在跨境資金管理、風險管理方面的樞紐功能，與資產及財富管理形成協同效應。

加快綠色及科技轉型

在全球綠色轉型浪潮中，香港已搶佔先機。去年11月，特區政府成功發行約100億港元的第三批數碼綠色債券，成為全球規模最大的數位債券發行，並首次應用代幣化央行貨幣（e-HKD和e-CNY）進行交收結算。自2019年至今，香港政府已發行約2500億港元等值的政府綠債，去年香港綠色和可持續債務發行總額超過840億美元，充分展現了香港作為領先綠色金融中心的實力與雄心。

在虛擬資產與Web3領域，香港採取了「監管與創新並行」的務實路徑。《穩定幣條例》已生效，使香港成為亞洲首個為法幣掛鈎穩定幣設立專屬牌照制度的司法管轄區。證監會發布的「ASPIRe路線圖」更允許持牌虛擬資產交易平

障，更是香港實現可持續發展的核心邏輯。

一是香港五年規劃與國家戰略的關係。「一國兩制」是香港繁榮穩定的根本保障。「一國」是根，「兩制」是葉，二者不可偏廢。在香港五年規劃中，必須明確維護國家主權、安全、經濟發展利益為最高原則，任何規劃都不能與憲法和基本法相抵觸。同時，國家賦予香港高度自治權，規劃應尊重香港的資本主義制度、司法獨立和自由經濟體系等。例如，在金融監管上，香港可以保留與國際接軌的規則，但在涉及國家金融安全領域的跨境資金流動上需與內地協同。這種關係不是零和博弈，而是通過制度性銜接實現共贏。再比如，大灣區內的規則對接、資格互認、數據流通，都是在「一國」框架下提升「兩制」效益的互利實踐。

發展是硬道理 民生是軟實力

二是經濟發展與民生改善的關係。這是一個經典的平衡問題。香港過去過於依賴金融、地產等少數行業，導致財富高度集中，貧富差距擴大。五年規劃必須認識到，沒有持續的經濟增長，民生改善就會缺乏財源；若民生問題長期得不到解決，經濟發展也會因社會不穩定而受阻。因此，規劃應堅持「發展是硬道理，民生是軟實力」的思維。例如，通過建設北部都會區，既可以帶動創科產業發展，創造高質量就業，也能提供更多中低價位住房，形成「以發展促民生、以民生穩發展」的良性循環。同時，短期內的財政投入擬向教育、醫療傾斜，長期則需通過稅制改革和財富再分配來縮小差距。兩個關係的核心是讓制度優勢轉化為治理效能，避免陷入「經濟高增長但幸福感低下」的困境。

綜上所述，香港五年規劃的三層面兩關係是一個有機整體。三個層面從戰略定位到具體任務再到民生關懷，層層遞進。兩個關係則從國家大局與地方發展、經濟增長與社會民生兩個維度鋪設了發展的邊界和方向。只有將這三個層面和兩個關係統籌落實，香港才能真正實現由治及興，在國家現代化進程中扮演不可替代的角色。

台與海外關聯公司共用全球訂單簿，實現從「安全閉環」向「安全開放」的戰略跨越，兼顧金融安全與流動性效率。

新一份預算案以「創科驅動、金融賦能」為主題，明確提出「金融+」理念，即強化金融業自身「固優育新」，同時為創科與區域合作提供融資與風險管理基礎設施。在證券市場層面，港交所將在年內落實完善結構性產品上市框架，就「T+1」結算周期方諮詢市場，並改善交易單位制度以降低散戶入場門檻、提升市場流動性；同時，關於「同股不同權」企業上市要求和海外發行人第二上市便利化等市場諮詢也已啓動，旨在吸引更多優質企業來港上市。

「金融+」「AI+」相互賦能

更深層的是，「金融+」戰略強調金融與創科的相互賦能。香港正積極推動人工智能「AI+」賦能各行各業，三個100億港元的項目投放在河套科技園區和新田產業園區，通過全鏈條金融服務將科技成果轉化為生產力，以金融優勢驅動經濟多元發展。

香港國際金融中心的強化，離不開國家戰略的有力支撐。當前，香港正全力把握國家「十五五」規劃開局契機，更積極融入和服務國家發展大局。國家對香港強化全球離岸人民幣業務樞紐地位的持續支援、粵港澳大灣區金融合作的不斷深化，都為香港金融中心發展提供了堅實後盾。香港應充分利用「一國兩制」的制度優勢，以香港所長貢獻國家「加快建設金融強國」的戰略目標，在全球金融治理中發揮更大作用。

建評

夾公仔機本應為市民帶來輕鬆娛樂，讓

大朋友小朋友在商場或店舖內享受「追逐心頭好」的刺激與樂趣。然而，近年部分裝置及經營模式逐漸加入明顯的賭博元素——高價值獎品、過度依賴運氣的設定、積分兌換甚至私下回購，這都令不少市民，尤其是青少年和兒童容易沉迷，產生不良社會影響。這些遊戲具有「以小博大」的博彩特性，政府有責任設立適當規限，保障參與者避免身心受損或蒙受重大金錢損失，同時確保活動在安全環境下進行，這一規管方向值得肯定。然而，規管不能只側重保護，更需兼顧便利營商與行業生存。過度嚴苛或「一刀切」的措施，可能扼殺一個由青年及初創人士主導的活力產業，違背政府一直強調的「平衡便利營商與規管」原則。

扼制夾公仔機博彩化

夾公仔機近年在香港迅速普及，不少由青年創業人士經營。他們以有限資金，在商場或街頭開設小型店舖，提供年輕一代喜愛的休閒娛樂。這類生意門檻相對較低，已成為不少創業人士踏入社會的第一步。因此，合理的發牌制度，不但能維持行業健康發展，更可創造就業機會。問題核心在於部分店舖為吸引客源，引入高獎品或變相賭博元素。高價值獎品大幅提高玩家上癮風險，讓人不斷投入金錢，寄望「下一次就中」。這種情況確實需要有效規管。政府計劃修訂《賭博條例》，直接向個別遊戲裝置發出有獎娛樂遊戲牌照，並要求張貼告示提升辨識度及加入沉迷風險警告，是正確且必要的起步。

政府計劃要求持牌人在店舖入口張貼清晰告示，說明裝置已獲發牌，並加入沉迷風險警告。這有助市民清楚分辨合規場所。同時，由處所持牌人對裝置負起主要責任，則可強化經營者的日常管理意識，確保安全、衛生及合規操作。若發現個別裝置違規，可直接針對該裝置暫停或吊銷牌照，而無需影響整個處所的其他正常業務，大大提升執法效率和公平性。

對於坊間有不少聲音反映相關裝置的中獎幾率問題，包括夾公仔機的爪子、獎品出口大小等問題，甚至是否涉嫌違反商品說明條例，這些都值得在措施落實執行前進一步討論。牌照處可針對個別裝置的性質和風險對上述等問題施加特定條件。

這些措施對青年創業業者尤為重要。過去灰色地帶讓不良經營者以高獎品搶客，守法的小型店舖反而處於劣勢。實施規管後，青年創業業者與大財團將在同一規則下競爭，有利行業長期健康發展。

引領行業健康發展

至於網吧，政府提出兩個規管方案，包括全面納入《遊戲機中心條例》實施年齡限制，或參考電競場地設豁免機制，並考慮加入「不得提供住宿服務」等條件。筆者認同加強安全規管，尤其是禁止過夜服務，以減低消防、衛生及治安隱患。但網絡遊戲及電競已是新興產業及受國際認可的運動項目，規管必須保留適度彈性，避免過度限制產業發展。

夾公仔機與網吧反映了香港年輕一代的休閒需求，也承載了不少青年創業夢想。政府今次以「事不避難」的態度推動改革，值得支持。但規管不能成為阻礙創新的枷鎖，而應成為引領行業健康發展的指引。

只要堅持「平衡便利營商與公眾保障」的原則，相信香港能建立一套既有效保障青少年、又支持新興產業的現代化監管框架。期待政府廣納意見後，推出務實可行的最終方案，讓市民繼續享受安全、有趣的娛樂，亦為青年創業業者保留一片發展空間。

民建聯立法會議員 鄭泳舜