

# 230億銀團貸款 投下信心一票

山西政協常委及港區召集人、中國和平統一促進會香港總會常務副會長 蔡志忠

## 商界心聲

正當人們仍然對樓市前景感到擔憂的時候，日前新鴻基地產(016)發出一張大合照，內容是指其公司成功獲得一筆230億港元的5年期銀團貸款。此筆巨額貸款由23家內地、國際和本地金融機構共同籌組，反應相當熱烈，並以超額認購5倍完成。

雖然新地沒有公布本次貸款的利率多少，但是根據以往經驗，一般地產財團的銀團貸款利率都比坊間個別的貸款便宜，因此估計在最優惠利率(Hibor)加某個點子，大概H+1，即實際利率在5厘到6厘之間，比其他同業的借貸利率便宜得多。當然，新地的財政評級屬於A1級

別，並非其他中小企業和地產投資者能夠與之相比。

對於此次銀團貸款，不光是代表一筆低利率的巨額融資，筆者更想表達的一點是，金融機構對地產業前景的看法開始樂觀，也表示他們對香港經濟前景有信心。誠如近期中央政府開始拯救內地房地產，人民銀行使出的「四大招」就是近年最重磅的「救市組合拳」，同樣證明金融機構對樓市的支持起了關鍵性作用。香港房地產市場與內地其實都一樣，都關係着人民群眾切身利益和經濟社會發展大局，內地需要處置商品住房爛尾風險，推進保交房和消化存量商品房等工作；香港也不能讓負資產個案持

續增加，造成中小企業出現倒閉潮，到處見到銀主盤的淒涼景象。

## 宜讓資金更流通

樓市經過過去幾年的調整後，樓價已有一定的跌幅，社會也開始明白一個穩定的地產市場十分重要。近期有不少朋友問筆者：「蔡生，你怎麼看後市？現在是買樓時機嗎？」筆者認為，樓價基本上是穩定下來了，這符合社會大眾整體利益。至於對今年樓價的預測，還是與年初估計的一樣，不會大上大落，升跌在5%左右。那麼現在應該買樓嗎？如果是有自住需要，力所能及又可以改善居住環境，筆者會支持入市買樓。無論如何，今天的樓價比兩三年前便宜了兩成半，往後向上的空間要比向下的機會大。

香港是一個多元包容的社會，百花齊放的政策更加顯示國際金融中心地位。港府全面推動經濟發展，無論在金融市場、科技創新、旅遊酒店和零售飲食等方面都多管齊下，全力以去招商引才。與其他範疇一樣，讓沒有「辣招」的樓市恢復正常，便是一個14億人口的龐大市場，香港已經融入國家發展大局，我們就是大灣區一分子，香港人湧入內地購物消費，或者買樓置業；同樣內地同胞也來香港觀光旅遊，他們也同樣喜歡香港物業，如能夠讓兩地資金更加自由進出，合法流通，將對兩地經濟帶來更大裨益。

# 時評

## 打擊濫用公屋須再加辣

房屋署今年4月展開新一輪公屋租戶資產申報，25萬租戶須於5月底前交回填妥的申報表。房屋署署長羅淑佩昨在電台節目上表示，今輪申報暫收到約6.8萬份申報表，僅佔27%，另有約300戶主動通知願意交回單位。隨着申報進入尾聲，估計願意交回單位的租戶還會增加，但整體而言，在促進公屋單位流轉方面，情況並不算特別理想，這說明政府還有進一步發力的空間。希望有關政府部門展現更大決心，加大工作力度，以更辣更有效的方式，加重罰則，加強抽查，盡最大努力收回更多被濫用的單位，以顯公平和公共資源用得其所。

香港公屋候候時間一直居高不下，最新數字為5.7年，這裏面當然有土地不足、建屋速度不夠快等因素，但還有濫用公屋這一人所共知的原因。客觀而言，政府在打擊濫用公屋方面不能說毫無成績。其所用的其中一個方法是調動社會的積極性，鼓勵市民舉報——自去年9月至今，房署共接獲約1.2萬份涉嫌濫用公屋舉報，當中190宗個案在調查後成功收回單位；去年10月至今年4月底，亦分別接獲28宗及8宗來自物業管理及護衛公司的成功舉報。此外，當局亦通過去信內地省市機構尋求援助的方式，揭發一些公屋租戶隱瞞內地物業和高額資產，最終成功收回單位。

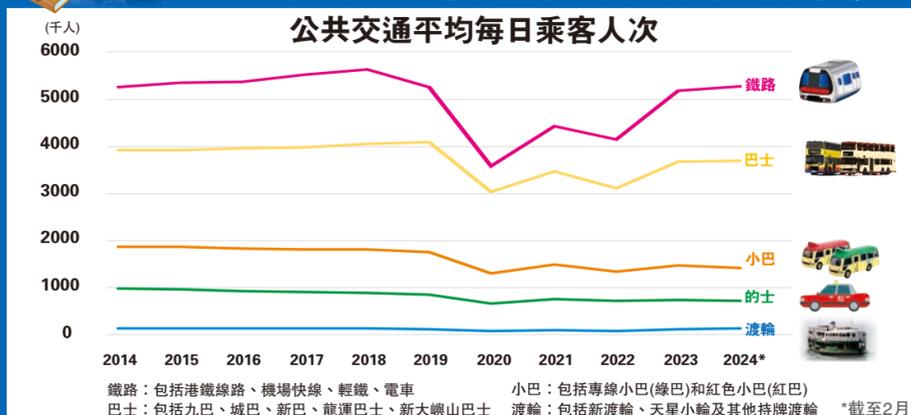
基於常識判斷，肯定有許多漏網之魚尚待清查。從媒體報道可知，一些隱形富豪不住私樓住公屋，也有市民長期定居內地或海外，造成資源錯配甚至浪費。為何政府三令五申，仍有人濫用呢？懲罰過輕恐怕是原因之一。根據《房屋條例》，公屋租戶明知而作出虛假陳述，如罪名成立，可判最高罰款5萬元及監禁6個月，這並不算特別「辣」。實際上，法庭有時甚至會從輕發落，例如去年11月，一名虛假陳述沒有土地的公屋租戶，僅被判監禁兩周；又例如2019年，一名持有市值逾1100萬元物業的公屋富戶，僅被判監禁160小時社會服務令。當購報、虛報的成本過低，阻嚇效果有限，自然難以杜絕類似違法行為。有見及此，政府應盡快修例，加重濫用公屋的罰則，以重典治惡行。

當然，只是修例是不夠的，因為香港法律只能管香港，還須加強境外合作以杜絕濫用。眾所周知，因為物價差異、鄉土情懷等原因，不少香港公屋租戶在內地是有資產的。對於這個情況，港府已嘗試通過與內地加強合作去應對，這個做法是正確的，但還可以優化合作方式。未來，港府是否可以試點研究與深圳合作，建立數據庫，運用大數據，將香港公屋租戶的申報資料和他們在深圳的資產作出比對，使漏網之魚就逮？假如港深合作順利，可將合作對象擴展至大灣區其他城市，甚至是全國，幫助香港公屋資源獲得更合理的運用。

隨着新界有更多傳統公屋和簡約公屋陸續落成，政府估計2026/27年度公屋候候時間可下降至4.5年。但這並不妨礙當局多管齊下、多措並舉，達致公屋資源的公平分配。展望未來，希望當局通過進一步增加舉報誘因、修例、加強與內地合作等方式，杜絕濫用公屋這一劣行，讓更多市民房子住得寬敞一些，生活得更好。

香港商報評論員 林松年

## 商報圖說 公共交通客量變化 誰勝誰負？



香港公共交通的近年客量變化，的士平均每日乘客人次下跌最為顯著，其他鐵路、巴士、小巴，以至渡輪，又呈現什麼變化？最新統計處資料顯示，截至今年2月，鐵路乃本港使用量最多的公共交通工具，按月統計的日均乘客人次高近530萬，其次是巴士的約370萬，小巴則佔140萬左右（綠巴約127萬，紅巴約14萬），的士亦佔70萬，渡輪則僅12萬。與十年前比較，的士的跌幅最大高達26%，小巴跌幅亦不遠多讓達到25%，至於渡輪和巴士則分別跌10%和5%。鐵路是否大贏家？雖然錄得升幅，不過幅度只約1%。始終，香港人流車流尚未恢復復前水平，即使人

口不跌反升、因而再創新高，不過訪港旅客的復常還有一段距離。疫情期間，鐵路的客流量跌幅最為明顯，日均乘客人次一度低見410萬，即較前下挫近30%，跟最高580萬人次的高位仍距離10%。巴士方面，儘管跟疫前仍有10%差距，不過期間波幅卻不及鐵路大。要說疫情打擊最深的，就非渡輪莫屬，最慘烈時曾較高位流失42%客源，其中經營旅客熱捧的維港航線的天星小輪，客量更一度爆瀉70%；還好來到今日，渡輪整體客源恢復進度也媲美鐵路、巴士。除疫情外，有別於上班學高頻通勤，即使有長者2元乘車優惠，人口老化亦到底會影響出行需求。

# 深化與香港金融合作 資本市場「青島板塊」加速崛起

近年來，資本市場改革創新步履不停，以股票發行註冊制改革為龍頭的新一輪全面深化改革深入推進，資本市場服務實體經濟質效顯著提升。與此同時，青島市在資本市場展現出驚人的爆發力，青島境內外上市公司總數達到86家，繼續保持穩健快速的發展勢頭，也再次鞏固了其在山東省資本市場的「龍頭」地位。



青島是中國沿海重要中心城市，開放優勢明顯，產業實力雄厚，創新活力充沛。一直以來，青島與香港交流密切，經貿往來頻繁，香港成為青島企業「走出去」的重要平台。青島資本市場的重要動態，亦有不少與香港有關。去年3月，總部位於青島市嶗山區的洲際船務集團控股有限公司成功在港交所主板掛牌上市，成為「港股船舶管理第一股」；去年12月，香港交易所與青島市政府簽署合作備忘錄，希望加強溝通合作，共同支持青島市企業到香港上市；今年3月，富景中國控股有限公司正式在港交所上市，這是青島市2024年首家上市企業，也是山東省第一家赴港上市的盆栽蔬菜企業；近日，華仁生物科技（青島）股份有限公司遞交招股書，擬採取H股模式在港交所上市。

## 金融賦能百業「上市軍團」加速成勢

位於青島市嶗山區的金家嶺金融區，致力於打造青島財富管理核心區、創投風投示範區、數字金融先行區，加快構建現代金融業高質量發展新格局。經過近十年發展，轄區內已聚集24類金融業態，23家法人金融機構，1300多家金融及類金融企業。同時，嶗山區高度重視上市培育工作，優化出台新一

輪上市政策，建立推進企業上市綠色通道服務機制，為企業上市提供「全生命周期」的服務生態，全方位營造良好的發展環境。據了解，在資本市場上，嶗山區企業不乏極具突破性的表現。例如，中國創業板第一股特銳德，還有海爾智家，不僅市值、營收在青島上市企業中位列第一，還是中國首家在三地（「A+H+D」）上市的企业。青島銀行也是內地第一家「A+H」股上市城市商行。除了「上市軍團」，嶗山區也是獨角獸企業的聚

集區。在長城戰略諮詢去年發布的《中國獨角獸企業研究報告2023》中，山東有14家企業躋身2022年GEI中國獨角獸企業名單，其中青島企業佔8家，數量位列全國第八。在青島企業名單中，歌爾微電子、日日順、聚好看、海爾卡奧斯、特來電、能鏈集團等6家獨角獸企業都位於嶗山，數量一騎絕塵。構建「全生命周期」資本市場服務體系為進一步引導優質企業借助資本市場實現資源優

化配置，去年8月，嶗山區發布了《嶗山區支持企業上市掛牌政策實施細則》。其中，對嶗山區境內外證券交易所首發上市的企业分階段給予最高1500萬元（人民幣，下同）補助；對在境內外上市的青島市外上市公司將註冊地遷至嶗山區的，根據遷入時上市公司市值分別給予1000萬元、1300萬元、1500萬元補助；對嶗山區在境內外證券交易所完成首發上市的企业，五年內連續給予企業綜合獎補政策等。上市新政除了進一步提高扶持力度的「硬辦法」，還增加了幫助企業成長發展的「軟環境」，對於上市企業在上市進程中有可能遇到的問題，嶗山區通過提供「全生命周期」服務，為企業上市全程保駕護航。同時發布的《嶗山區促進創投風投機構發展的若干政策實施細則》同樣亮點十足，在全面疊加《青島市進一步支持打造創投風投中心若干政策實施細則》的基礎上，額外給予8項支持措施，基本形成了覆蓋創投風投「募投管退」發展全鏈條的政策體系。



資本市場是連接實體和資本、連接融資方和投資方的紐帶。上市公司是資本市場的支柱和基石，是一個城市經濟活力的關鍵因子。據悉，青島將持續優化營商環境，提高政府服務效能，搭建好交流平台，做好企業上市「全生命周期」服務。香港與青島產業互補性強，合作潛力巨大，期待兩地在產業創新、現代金融、航運貿易、文化旅遊等領域展開更多合作，攜手開拓廣闊的海內外市場。