



夾屋業主不需先補地價可加按獲得現金周轉，預計新春前可實行，新機制將由房協執行

# 措施新春前推出 方便業主套現周轉 夾屋有望免補地價加按

【本報訊】記者梁少儀報道：夾屋一手業主可望在農曆新春前，不用先「抬錢」向政府補地價才能將物業向銀行加按，方便套現資金周轉。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，正考慮設立新機制，讓有財政需要的夾屋業主，向香港房屋協會申請，在免繳補地價的情況下，向貸款機構申請加按。夾屋大聯盟認為，新機制應是持續推行的安排，申請手續應盡量簡單，手續費應盡量低。

鄭汝樺昨日在立法會回答議員質詢時表示，夾屋原意是為夾心階層家庭提供負擔得來的自置居所，因此地契條文規定，業主如欲加按單位，須先向政府繳付補價。不過，因應夾屋業主提出要求，當局正考慮設立一個新機制。

她稱構思的新機制由房協執行，明年初推出，

有財務需要的夾屋一手業主，例如生意經營需要、家中有醫療或嫁娶等開支需要，可向房協申請，在免繳補地價的情況下，向合資格的貸款機構申請加按，房協按個別情況審批申請。至於居屋，現已有機制，有財政困難的業主可向房屋署申請免補地價加按，房署按個別情況審批。

對於議員李永達要求放寬補價安排，例如提供折扣優惠，鼓勵居屋或夾屋業主補地價，估計政府損失數十億元補價收入，可換來釋放數百億元資產進帳庫房，面對財困的政府是好事，鄭汝樺回應稱，增加流量並非政府考慮的原因，而且夾屋當初是以市值五五折至八八折出售，若再提供補價折扣，等於是「折上折」，並非合理運用公帑。

至於議員吳靄儀要求放寬規定，讓業主免補

地價便可將單位分租，鄭汝樺指這也偏離夾屋資助自住的原意。過去五年，夾屋轉按申請有五百五十二宗，房協通常審批需時十個工作天；去年十一月起的一年內，房協接獲二百九十宗夾屋補地價個案。

夾屋大聯盟發言人原馮美芝稱，大聯盟爭取七、八年才取得成果，獲悉可望在農曆新年前有決定，大聯盟與運房局正商討執行細節，包括要求業主不用提交任何證明文件，便可申請免補地價加按，手續費應在一千元以下，並應盡快審批，現正等候局方回應。她稱，銀行過去完全不處理夾屋加按，若先補地價，每一百萬元樓價，業主便要預先補價三十多萬元，對希望加按套現資金的業主來說，根本不切實際。

## 涉及資產訂單及信用單跨境認可及監管

# 內銀放款港企暫難啟動

在全球金融危機下，珠三角港資企業的融資問題突顯尖銳，繼日前廣東省省長黃華華表明將牽頭融資為港商疏困後，香港金管局今日再下一城，與內地金融監管部門達成共識，多管齊下去幫助珠三角港企破解融資難題。不過香港金管局總裁任志剛今日也坦承，由於珠三角港企內地融資涉及資產、訂單及信用保單的跨境認可和監管問題，短期無法解決具體操作，但從長遠看，兩地金融監管部門及珠三角港商的頻繁互動，將會有助於珠三角港企與內地銀行建立正常的信貸關係。

【本報記者黃裕勇廣州三日電】

香港金管局總裁任志剛今日率領香港三大商會——工業總會、總商會、中華廠商聯合會的十多位代表，分別在上午與中國人民銀行廣州分行副行長穆西安，下午與廣東銀監局局長彭志堅會面，尋求破解珠三角港企在內地融資的難題。而任志剛與廣東銀監局的會談，更有部分內地與港資銀行駐內地分支機構代表參加，計有：工商銀行、農業銀行、民生銀行、興業銀行、滙豐銀行、恒生銀行、東亞銀行、渣打銀行和南洋商業銀行的代表。

### 三商會晤穗財金部門

任志剛在會談後對與人民銀行與廣東省銀監局的溝通表示滿意，認為內地金融監管部門對港商的融資訴求回應相當正面，跨境互認及跨境監管將是

兩地金融管理部門的業務合作方式，也將是港商未來獲得內地銀行信貸支持的重要方式。

任志剛透露，香港與內地金融監管部門已達成初步共識，將多管齊下去幫助珠三角港企破解融資難題，不過香港金管局總裁任志剛今日也坦承，由於珠三角港企內地融資涉及資產、訂單及信用保單的跨境認可和監管問題，具體操作相當複雜，恐短期內無法實現珠三角港企從內地銀行獲取貸款，不過，從長遠看，兩地金融監管部門及珠三角港商的頻繁互動，將有助於珠三角港企與內地銀行建立正常的信貸關係。

人民銀行廣州分行在會後表示，將會認真考慮香港金管局及港商提出的三個融資建議，包括以香港資產、出口訂單及香港擔保機構的信用保

單進行跨境監管，以獲取內地金融機構的貸款可行性與操作性，由於涉及中國銀行業監管政策問題，人民銀行廣州分行將會上報北京的人民銀行總行進行研究。

### 共識多管齊下助港企

任志剛表示，雖然內地有七萬間港商投資企業，然而他們中很少有企業能獲得內地銀行信貸，這裡面涉及港企業務的結構問題，比如來料加工根本就很難拿到信貸的，而三資企業就比較容易拿到信貸，他認為，這對於港商獲得融資貸款具有很大的發展潛力。

他希望港商珍視這個融資的潛在機遇，但港商為此將需要作出長期的努力，與珠三角的內地銀行建立良好關係。



▲香港金管局總裁任志剛 (本報攝)

▲廣東省銀監局負責人親自送任志剛及港商登車離去 (本報攝)

## 粵五百強中小企 僅百三家獲融資

【本報廣州三日電】珠三角七萬家港商在內地營運，大多數以從事加工貿易為主，並且以租賃廠房或租賃土地建廠的投資方式。由於缺乏土地產權，珠三角港商一直以來都無法向內地銀行取得抵押貸款。港商三十年來在珠三角的發展都維繫着一條特殊的資金運作路線，那就是內地設廠、香港融資、香港收款、貸款彙入內地維持在珠三角的日常營運開支。

目前港商面對的融資環境頗為特殊：一方面，香港金融銀根緊縮，珠三角港企的香港融資水喉突然收緊；另一方面，內地為刺激內需放寬信貸控制，內地銀行銀根寬鬆。不過，珠三角港企事實卻無法獲得內地銀行貸款，融資困難無法解決。

出席今天會議的香港工業總會名譽會長林健鋒表示，未來一年加工企業將會更加困難，希望可以通過跨境資產、訂單、香港信保局的保單作為抵押品來代替融資。

由於內地銀行在貸款方面仍停留在對大型企業的風險控制標準上，對內地中小企業、與港資加工貿易企業的貸款風險的識別和控制能力有待進一步

提高，抵押貸款是銀行貸款的主要依據，信用貸款缺乏。

據廣東省成長型融資報告透露，近三年來，廣東省500強中小企業中有305家向銀行提出貸款申請，僅有135家成功獲得貸款，而且全部是通過抵押獲得貸款，無一通過信用抵押方式獲得。

由此可見，與內地中小企業同病相憐的港企，由於缺乏抵押物，在僅具備內地土地使用權而不具備產權的情況下，如果渴望通過信用抵押的方式獲得內地銀行貸款同樣機會渺茫。不過，也有內地擔保機構負責人表示，他們也可以為港企進行信用擔保以獲得銀行貸款，但港企則必須在銀行貸款利息的基礎上，再付出信用擔保的不低費用，也對緩解港企融資幫助有限。

要真正幫助港企解決融資問題，使港企獲取內地銀行雄厚的信貸支持，實現三十年後港商進入中國的另一次發展跨越，內地與香港金融監管部門合作，創新監管方式，實現跨境信用認可，並推動內地金融領域信用貸款業務的發展，將是港企未來的希望之路。



香港勞動密集型加工貿易企業的信用擔保獲取內地銀行貸款仍存困難，珠三角港企轉型升級才是重要之路 (本報攝)

## 商會提三大變通方案 港企缺抵押品難獲融資

【本報廣州三日電】針對珠三角港企因在內地缺乏抵押品而無法取得內地銀行貸款的問題，港商會代表提出了三大解決變通方案，包括香港資產抵押、香港信用保單以及訂單，金管局總裁任志剛認為，由於涉及香港與內地金融機構的跨境互認及兩地金融監管部門的跨境監管問題，需要兩地協調，制定操作辦法，這需要時間落實，非短期能成行，他特別提醒珠三角港商不要低估了這些領域存在的困難，多做融資準備。

任志剛認為，在短期之內，內地的銀行無論是港資的銀行或是內地的銀行，香港港資企

業在內地的經營方面如果想要信貸的時候，缺乏的方面是要互相認可的信用資料，另外一方面是抵押品的跨境監管。

「是不是可以在跨境方面有一些安排？例如，抵押品在香港，在內地獲得貸款；或是利用港企在香港的信貸資料，可以被內地銀行認可」，任志剛表示，目前，香港與內地金融監管部門在這個領域是有共識，認為是可以做的，但是具體細節有待進一步研究。

任志剛分析，由人民銀行提供流動資金給予香港的銀行，然後是這些香港銀行在香港為港企做抵押貸款；或者是內地的銀行給予港企

一些信貸，獲得港企在香港的抵押品，這兩方面都是一個可行的方式，但都面臨非常複雜的具體執行問題。除了資料的跨境運用，任志剛也提出某些信用擔保的跨境運用也是一個方向。他認為，香港有好多擔保公司，這些安排跨境信用擔保都有助於幫助港企。

任志剛強調，香港與內地金融監管部門將會盡快研究這些融資信貸的可行性和執行方案，但現在說，可不可以落實或者什麼時候落實，則很難說。金管局需要港商會多給意見，以便可以與內地的監管部門多多溝通，讓這些建議能夠盡快進行實施層面。

## 汪洋在廣州會晤何厚鏹一行 粵澳將簽八大合作項目

【本報記者方俊明廣州三日電】廣東省委書記汪洋今天在廣州會見由澳門特首何厚鏹率領的澳門政府代表團一行。汪洋指出，在當前國際金融危機的衝擊下，加強廣東與澳門兩地間的合作顯得更加緊迫和必要。據透露，雙方將於明天舉行的「二〇〇八年粵澳合作聯席會議」簽署八大合作項目協議。

會晤期間，汪洋感謝澳門同胞在今年初雪災對廣東以及內地居民提供的大力支持和幫助。他表示，從去年粵澳合作聯席會議見面會到今年的見面會，世界經濟形勢已發生了巨大的變化，即使在今年上半年亦都想不到下半年會出現目前這種經濟狀況。是次世界金融危機對廣東和澳門都造成了衝擊，在此前提下更需要兩地攜手並肩、加強合作，共克時艱。

汪洋認為，加強廣東與澳門間的合作，在

當前所面臨的嚴峻經濟形勢下，顯得更加緊迫，更加必要。希望澳門特首何厚鏹與廣東省長黃華華明天在粵澳合作聯席會議上，研究有關合作問題，同時討論粵澳共同關注的問題。

何厚鏹指出，明天舉行的粵澳合作聯席會議將進一步促進粵澳合作，兩地政府亦將着力把握當前國際金融危機下帶來的新機遇，共謀發展，實現雙贏。他又說，佛山與澳門淵源很深，今天澳門政府代表團專程到佛山參觀訪問，目睹了佛山近年來的快速發展，相信通過了解有助於加強合作和交流。

明天下午，「二〇〇八年粵澳合作聯席會議」將在珠海度假村酒店舉行，粵澳雙方將簽署八個合作項目協議；上午，粵澳雙方代表團還將參加「珠海市竹銀水庫工程動工暨第三條供澳原水管道通水慶典儀式」。



廣東省委書記汪洋（右）在廣州會晤由澳門特首何厚鏹率領的澳門政府代表團一行 (本報攝)