



林仲恩 第三副會長
民信地產代理公司 董事總經理

中小企自強不息

百年一遇的金融海嘯對全球經濟影響深遠。銀行因信貸危機而出現資金緊縮問題，隨後企業缺乏融資渠道而大量倒閉，繼而導致失業率的增加，骨牌效應令各國經濟普遍進入衰退。

香港作為一外向型經濟體系，在金融海嘯影響下，工商業均受到極大衝擊，中小企更首當其衝，筆者乃在香港經營中小企地產業務超過三十年，經歷過多次金融風暴，有起有落，累積的經驗希望藉個人意見與大家分享。

香港地產市道經歷高高低低，中小企經營者要自強不息，不可倚賴政府的援助或所謂的優惠政策。筆者認為中小企應該未雨綢繆，在地產市道低潮時，看準時機，自置物業，無論工廠、商舖，或住宅物業，總之以物業作為基本資產，分期月供，當作租金支出，物業還款期視乎中小企資金流通情況，在經營情況佳時，盡量還款，反之，在資金緊缺或遇到如金融風暴危機時，有物業作抵押，與銀行商討借貸解決資金週轉問題，應付不時之需，況且，自置物業可享受政府稅務優惠，詳情參閱政府資料。

此外，筆者積極推動政府放寬工廠多用途政策，尤其位於市區的工廠大廈，政府現在批准其作為工廠以外用途，減低市區用地的壓力，並可降低中小企的營運成本，此乃外國先進國家發展的勢頭，成功例子多有聽聞。

在工廠密集林立的舊區例如土瓜灣，油塘，新蒲崗，及觀塘等地，筆者建議政府採取創意思維，例如土瓜灣、新蒲崗區，由於地處舊啟德機場，此區將大興土木，重新打造為香港的遊輪碼頭，土瓜灣及新蒲崗區應配合整個遊輪碼頭項目設計，將舊工廠區改裝成為與旅遊業及遊輪週邊行業及關連行業的其他用途。又例如九龍東的油塘及觀塘區，鑑於其地處有利位置，多數舊工廠大廈面對無敵維港海景，利用此天然有利環境，將舊工廠大廈改為創業產業集中地，不失為一創意思維，政府應多諮詢中小企型商會組織，集思廣益，尋找在開放工業樓宇政策時，中小企各行各業所擔當的角色及可參與經營而得到政府的協助擴大就業及商機。

雖然經營中小企困難重重，但筆者以「打不死」的精神，屹立地產界三十多年，中小企業經營者，只要有決心，經常多思考，多判斷，多努力，要經常審時度勢，把握宏觀經濟走勢，在經濟發展過程中微觀分析，找尋平衡點而作出對策，不難打開困局，確立做生意致勝之道。