

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 30 May 2016 (Monday)
Page : A16

| 劉振江 (CK) 小檔案 | |
|--------------|---|
| 年齡 | 52歲 |
| 學歷 | 1985年理工學院(現大前身)產業管理學系畢業, 2000年中文大學及比較歷史學系畢業 |
| 1986年 | 加入仲量行(仲量聯行前身)任估價師 |
| 1997年 | 加入金銀業集團 |
| 1998年 | 重返仲量聯行任副董事及物業估價亞洲區主管 |
| 部分公職 | <ul style="list-style-type: none"> 土地及建設諮詢委員會委員 行協上訴委員會委員 香港測量師學會土地政策小組主席 證監會房地產投資信託基金委員會委員 香港地產管理有限公司董事 香港測量師學會會長 香港地產代理監管局成員 及地產委員會主席 |

測量師學會會長劉振江 機會時時有 成功須堅持



專業人士自有他們的特質：自律、目標清晰、看事不會只看腳尖下的大環境變化一定不會走漏眼。香港測量師學會會長劉振江(CK)正是周一人物。這個人，他還有一套運用時間的原則：「要分清什麼事情不用即時處理，什麼重要的著力處理，作為專業人士，時間要運用得好。」面對今天的經濟困境，劉振江寄語年輕人，機會是靠自己發掘，堅持才有成果。採訪、撰文：辛佩蘭、羅麗蓮、攝影：黃曉晴

場仍衍生不少機會，例如資產管理、房地產信託基金等，這些都是當年未有的。作為過來人，劉振江寄語年輕一代，自己要有信心向前行，靠自己去發掘機會。「覺得現在經濟差，機會少？相信是因為立法會款項撥不出來，而暫一年前，建築業還在招人，香港不是無錢，也不是不要那些工程、基建、租賃土地、建築院、修繕鐵路等，全都是需要做的，尤其開發土地作發展。」

留意客戶需求 創造價值

劉振江對建築業的前景相當樂觀，言談之間不時流露出其信心，又認為測量師無論經濟興旺，一律不拍胸脯；因經濟好，固然有大量物業及土地需要估價、經濟差，也有大量物業需要維修保養。「香港現存建築師逐步老化，不能依賴市場建造，不少業主非常積極地投入保持經濟壽命和實用壽命，經濟壽命是指如何繼續創造價值，實用壽命是提升樓宇結構

建造業樂觀 同行不怨生意

「機會在不同時代都有，等著有野心的人去爭取。」劉振江如是說：「85年香港經濟開始好轉，我86年畢業時的增額期滿，因為八十年代中期本港出現房地產熱，部分有能力當當值的人都是，多了機會給我這些新畢業生去，可是當年社會不會現在般發達，內地改革開放起步，只能跟著石頭過河。」至於今天，他認為雖然經濟蕭條，惟房地產市場

和內部建設，這些工作都要測量師來做。」測量師也不能只看樓宇價值。劉振江最近會理及港府的「自由行政」政策，因為這政策是本港經濟動力之一，而他的工作則更為客人提供市場分析，緊貼市場變化，捕捉走勢十分重要。「物業物業的買意人的需求在變遷，不要以為過去如何，將來便會如何。現在香港經濟環境差，高回報的項目難得配合世界和中國經濟和供供活，創造就業機會。」

產業測量師沙漢崎稱，劉振江說，作為專業人士，時間要分配得好，才有系統地完成繁複工作，故此要培養良好習慣，「決定工作模式和工作效率，我自己就堅持每兩星期寫一篇文章，之前會用了至8小時做基礎研究，有研究才有發言權。」

公私兩利的劉振江，平時有社會責任，他推介兩本與堅持有關的英文書，一本是 David Maister 於2008年出版的 *Strategy and The Fat Smoker*，他從兩書中理念，「大家都知肥佬要減肥，想健康就不要吸煙，但不是人人可以長期堅持，書的中心思想是，定下策略後，執行更為重要，人要買自己定下的策略目標，不要引誘失去中心思想。」

另一本 *Creators* 是劉振江十分喜歡的歷史學家 Paul Johnson 在2005年的著作，介紹多位具突出創作力的創造者，例如天才畫家畢加索(Picasso)。Picasso 在世92年，畫作超過一萬幅，大量的創造力為自己帶來財富，還留下具價值的作品給世人。這些創造者不但有原創能力，也具有好奇心，再加上非常勤力，持續創作成功，誠實中國人所說的堅持成功之道：「堅持可以累積成果，慢慢變成自己的財富。」

2047漸近 未憂影響按揭過渡

金管局於2012年9月起實施按揭年上限至30年，若銀行對於地契按揭將2047年無信心，則2017年7月起可能縮短最高按揭年期，再加之今年4月內地廣州傳出「三分一地」事件，有小業主買樓後才發現物業使用權已過期，須補地價30萬元人民幣，相當三分一樓價，事件引起部分香港小業主對房地產按揭過期年期諮詢熱漲。

薄扶林花園成參考案例

距離2047尚有31年，曾於土地估價的劉振江直言，社會對土地權的穩定性，是房地產市場一個重要基石，如城市大眾對這件事的安心開始動搖，會影響整個房地產市場。事實上，薄扶林花園與期早有前例，當年最受關注個案之一是港島南區薄扶林花園，該區地契年期於2006年屆滿，物業未獲續期，曾一度停止買賣。劉振江說，當時大家都不知道續約的安排，該所話會續約，實際是未續，銀行繼續好意心，死鬼不做按揭嗎？如果銀行不願意放款

北上海勢不再 一帶一路新機

除了扎起本地市場，不少測量師也北上尋商機。劉振江解釋，雖然內地市場的體量大，但經過三十年發展後，香港測量師優勢不再「一而再」，本地業界若若保持競爭力，要做出「海外的角色」，把世界上先進的做法和經驗帶入內地，「令他們(內地業界)知道，先進水平國家是如何管理，我們對法律合理的理解，發揮，仍是重要的實力。」

至於還有什麼發展機會？劉振江指「一帶一路」，亞細亞基礎建設投資銀行(亞投行)均為未來幾週所在，學會亦一直跟進。「我們的專業服務，會跟資金和項目去走」，不少地產界人士對新商機已盡力部署，即從項目尚未成形，也樂意參與前期工作，「例如訂立合約，設立解決紛爭機制，和幫助資金投入等，香港有好多專業人才可以幫手。」

政府應增人手 理順土地供應

提到土地不足問題，劉振江指現時有不少適合規劃的土地，都因政府內部理順人手緊絀，未能完成有關程序。整理土地供應程序，例如2012年處理換地、改單換地住宅有3000多伙，去年大減至僅幾百伙，他認為，當局有必要增加測量師人手。

工作量大 拖慢程序

他又說，現時政府內部測量師的主要職責是處理實地，協助處理買賣及建築，單是這兩項已相當「頭痛」，因政府之前是接近地可賣，現在卻每年要提供可建2萬伙私樓的土地，此外，房屋署以前每年只需約1萬伙公屋，如今倍增，需要大量人手，「政

促提升資訊透明度

劉振江認為，實際上現時的地契已屆滿2047年，舊地契按揭應逐步「大限」問題，應該說高質，政府將到上會會議，而非指土地業或銀行公用用途，續的按揭房項須補地價，但要每年支付地租，他建議當局應提升相關資訊的透明度，讓市民可以安心，「例如要買一個土地契約的續租，究竟幾時開始補？過程有什麼手續要費？測量師學會已有會員向地政處督反映。」

府測量師有很多日常工作處理，例如應到立法會議員、區議員和一般市民查詢，這些工作重疊都好大，不要嫌小，我們多在政府內面做的(測量師學會)會員，都反映人手好緊絀。」

至於換地和改單，相關事務往往會因所謂「官商勾結」的標籤大打折扣，「做得快些，或者花多些心機做，會不被人家話官商勾結？市民會問為什麼這件事行先？我們好多會都擔心。」因此換地、改單通常不會被作為優先次序處理，最近有兩宗土地換地大案，「香港不只欠缺住宅地，而是所有類型的土地都不足，寫字樓租金現未回舊，因為不夠(供應)，車位亦一樣。」

「Picasso在世92年，畫作超過一萬幅，大量的創造力為自己帶來財富，還留下具價值的作品給世人。這些創造者不但有原創能力，也具有好奇心，再加上非常勤力，持續創作成功，誠實中國人所說的堅持成功之道：「堅持可以累積成果，慢慢變成自己的財富。」

「大家都知肥佬要減肥，想健康就不要吸煙，但不是人人可以長期堅持，書的中心思想是定下策略後，執行更為重要，人要買自己定下的長期目標，不要引誘失去一直都應有的理想。」