



Speeches at
APB Annual Dinner
聯合晚宴演辭

CIH Presidential Message for APB 45th Anniversary 英國特許房屋經理學會會長給亞太分會 45 周年賀詞



I am delighted to acknowledge the 45th Anniversary of the Asian Pacific Branch of CIH. It is a wonderful achievement to reach such a milestone and I would like to pay tribute to each and every member of the Executive Committee, both past and present, for their hard work and dedication to our organisation.

I would also like to acknowledge the professionalism and commitment to the housing sector shown by all CIH members in the region. The professional values that you embrace and the effort and determination that you put into your work inspire us all and your efforts lead directly to improved living conditions for countless individuals.

Thanks to the work of all CIH members in the region the organisation has a strong and influential voice and is widely respected across the sector.

Links between the Asian Pacific Branch and the membership of the CIH in the United Kingdom continue to remain strong, and I know that links with housing professionals elsewhere in the world are also being actively developed by the Executive Committee.

As President I offer my sincere thanks and congratulations to everyone involved with the Asian Pacific Branch.

Helen Collins
President 2011

Past Chairman's Congratulatory Message with Expectation to our Institute 過往主席對學會的祝賀及期望

我對於本會歷屆主席及執委會經45年的共同努力，在亞太地區推動專業物業管理的成就，感到十分鼓舞。

為配合將來可持續發展的方向，本會應繼續在亞太區的物業管理，提供與時並進的專業知識及技術，以培育更多年青的專業經理，並推廣環保意識及建立綠色社區。本會亦可以考慮多利用我們中西合璧的優勢，以翻譯文章及中文寫作引進創新的思維，加強在中、港、澳、台等大中華文化圈內的專業化推展工作。

關仕明

★
★
★
★
**45th CIHAPB
Anniversary**

Being the Chairman of the Branch in the turn of the century (1999 to 2001), I am looking forward to a more leading role played by the Branch in promoting professional housing management in the region in this Pacific Century riding on the solid foundation laid by various Chairpersons together with the support of their Committee members as well as the forthcoming effort of future Chairpersons and Committee members.

Jimmy Mak

We are glad that CIH APB is promoting the professionalism of housing management across the Asian Pacific countries and cities. We are not only helping to upgrade the value of the asset of our customers but also providing them with harmonious and healthy living environment. The development of the profession rests in our hands. Let us work hard to bring it to new heights.

Joeph Lee

Speech of Mr Shih Wing Ching, JP, Founder of Centaline Group, to The Joint Annual Dinner 中原地產創辦人施永青太平紳士於聯合周年晚宴致辭

各位房屋經理，嘉賓：

今天與各位分享近日特首的施政報告內容對於房地產市場的影響。今年施政報告最大轉變為政府恢復興建居屋。興建居屋之理念是為了解決市民住屋問題。對於復建居屋概念會產生之變化，在施政報告當中並未有清楚交代。

於早年政府公布興建居屋政策以每年8萬5千伙之數量推出後，房地產市場氣氛蕭條，當時政府亦已有很明確的取態在房地產買賣市場上不再扮演任何角色，只是興建廉價公屋解決市民住屋問題。對於香港的高地價環境，房屋問題亦反映民生問題；市民以有限之入息不能承擔高昂私人市場租金。由於高地價環境是不可一下子改變的，市民無法負擔私人市場租金，那政府便有責任興建公屋，以較低租金之樓房給市民租住以解決民生問題；但出售居屋乃牽涉到投資，政府並沒有責任協助市民投資。

原先我是反對興建居屋，因政府沒有責任去幫助市民擁有資產；如果政府提供方式讓市民容易置業，但基於物業資產價格會因應不同之市場環境隨時轉變，如樓價下跌，市民就會埋怨政府。事實上政府曾就上述之建屋概念，在彭定康時代曾經實施夾屋政策，為社會夾心階層人士提供自置居所機會；據了解，沒有市民於夾屋政策上獲得真正受惠。同樣，政府投放頗多公帑及資源於居屋政策上為夾心階層人士提出自置居所機會，但市民卻未能享有預期之利益。

須知物業價值會因應市場情況改變，故投資物業的風險責任應該由投資者自行承擔。但因香港確有貧富懸殊的問題，有人擁有物業資產，但亦有大部分人沒有。沒有物業的市民只靠每月工作之有收入扣除正常開支後的儲蓄以作為置業資本，但要達到置業目標的路程卻需要很長的時間。對於已擁有物業資產的業主們，除了工作上之入息外還可以獲得資產增值所獲取的資產性收入。對此，就連中央領導人在報告裏也提及「要讓人民有資產性的收入」。人民享有資產性收入，減少對政府依賴方能造就一個富強的社會。

貧富懸殊的問題會令市民對社會產生怨氣。為了加強社會和諧，香港政府便實行房屋政策讓更多市民自置物業；因此，我接受政府在某程度上協助市民置業。

回顧過去，政府推出居屋政策會考慮市民的經濟能力調整居屋售價及折扣優惠，好讓市民置業後有能力供款。居屋業主擁有全部居住權，但只擁有部份業權；業主將物業出售時需要補地價歸還政府。居屋業主於物業升值後出售，其所得之利潤只佔物業升值後市值差額之部份。

早期居屋以資產升值計算補地價的金額相對很高，所以很少市民願意補地價而出售其所擁有之物業，故居屋之交易在市場上流通性偏低。為了增加流通性，政府其後作出修訂以居屋之出售價計算補地價，情況像政府借錢給市民置業；即於轉售物業時如樓價升值，市民便不用補地價；這樣的話，處於樓價下滑之情況，物業價格貶值，市民還是需要支付按較高的買入價計算出的補地價金額，那時候的社會定必有反對聲音。

在一個電視節目上，我曾就上述出售居屋補地價問題訪問特首；當時特首之回應表示於樓價下跌時，補地價的金額可算便宜點。如此回應反映政府出售居屋的概念等同輸打贏要，而實際對有關政策之概念還未清晰。按照現有政策，若是當作政府提供借貸優惠給市民置業，會引出優惠利率須如何釐定等問題。但現在處於銀行利息偏低之環境，政府仍能夠調低之空間已沒太多；此外，市場上居屋數量供應有限，有待政府於數年後完成現時興建中的居屋工程項目後方能供應市場需求。若提供借貸優惠政策，以現時私人樓宇供應，政府同樣亦可提供借貸優惠予市民購置私人樓宇。對此，我認為政府提供借貸優惠政策的幫助不大。

對於有政客發表言論表示政府未來會幫助市民置業，政客公言為市民爭取權益，例如增加居屋實用面積、提高樓宇素質包裝得更好及提升入息上限以達致「人人有份」等。此等方案於實際上不能達到確保物業之升值能力。現時申請購買居屋之入息上限為1.6萬至3萬元，而置安心計劃之入息上限則為4萬元；實際上超逾七成符合入息資格家庭均寄望政府協助購置居屋。若市民可購置居屋之機會增加，私人物業市場規模便會收窄。屆時，除了政府令私人市場的買家減少外，還有其他政治因素之影響下，香港物業樓價於長遠亦會相應受壓。因為有不少政客會吹捧增加興建公屋和居屋數量，從而增加民意認受性。

我認為未來特首應該帶領香港人轉型成功，造就高增值行業與社會一起進步，在世界上佔有一定競爭力之席位。好的特首應減低依賴政府的基層市民數目，香港才能有更美好的將來。