

地產界親歷內地巨變

港青北上天地闊 跳出框框得着更多

新中國喜迎70周年華誕，各行各業都歡欣鼓舞。不少地產界人士在改革開放之初就到內地發展，經歷過缺少物資、衣食住行均不方便的年代。多年來他們親眼見證了祖國許多地方從貧窮到富裕，從荒蕪到繁華的巨大變化，均認為內地正在迎來最好的時代。搭乘內地的經濟「順風車」，可為香港帶來更多商機，建議年輕人應跳出香港的框框，北上到大灣區、北京或上海等一線地區尋找發展機會。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

全國政協委員、立法會議員謝偉銓是首批參與內地房地產市場的測量師之一，多年來見證國家經濟起飛，由七十年代物資短缺，到今天的物阜民豐。他最欣慰的是，以前中國向外國學習，社會氣氛因此較為崇洋，但近幾年中國國際地位提升，與國際競爭間已慢慢減少崇洋，普通話的世界地位也獲得大幅提升。目前世界有英國標準、美國標準，中國標準仍然未被世界所認可，期待中國在未來的70年，能夠將中國標準建立起來，得到更多世界認同。

謝偉銓憶述他記憶中七十年代的中國，當時他仍在就學，而內地經濟相對落後，返回內地須要攜帶物資，許多物資都缺乏，包括今日我們覺得很普通的水果、白米，當年在內地都不足，質素也很低劣。但今天情況完全不同，內地消費力強勁，物資豐饒，這都是實施改革開放所帶來的正面影響。

走對了路 近20年變化最大

短短40多年時間，他形容中國變化巨大：「以我的年紀來說，開放前後最深感受，是市民老百姓的生活改變好大，尤其最近20年變化最

大。」他認為中國人勤勞上進，改革開放前後都是同一批人，之所以前後物資產量有巨大分別，在於國家發展方向選對，走一條屬於自己的中國特色社會主義道路。

說到「老本行」房屋規劃，謝偉銓說，當年返回內地因為電力不足，燈光昏暗，房屋亦陳舊矮矮，連道路都是泥路，並非香港般的柏油路、石屎路。由邊境望向深圳，當年都是農田，沒有樓宇，與香港高樓大廈的景況完全不同。但今天由新界望向深圳，都是高樓大廈，城市規劃也越來越進步。

「最近十年來，我感覺內地規劃變化最大在於綠化，做得好好，不再只追求第一或最高，而是更著重於居住環境與細節。」他舉例，深圳的綠化就正逐步提升，政府開放新區的時候，亦強調空間、環保及綠化，沿途公路亦大量種植，而據他所了解，不少大灣區城市綠化率都超過50%。

香港創科發展流於理論

內地近年發展迅速，例如深圳支援創業，並且發展高科技相當成功，可以幫創科人才將理論用於實踐，將其商品化，相較之下，香港



謝偉銓是首批參與內地房地產市場的測量師之一，多年來見證國家經濟起飛。香港文匯報記者 攝

謝偉銓：中國強大對香港有利無害

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）謝偉銓認為，中國強大對於香港只會有利，亦令外國更重視香港，因為香港與內地於各方面依存度都極高，許多企業也是靠中國市場而迅速擴大規模，更以此為基礎進軍國際。香港人的未來應該尋求與大灣區其他地方一起發展，帶領大灣區起飛。

近年來香港和內地出現不少矛盾，謝偉銓表示，香港的出路是要與內地融合，而不是切割。過去兩地有文化差距，但近年內地居民的質素提升許多，而地方政府亦從過去的追求政績，轉變為更著重民生經濟及發展未來。

排斥會換來邊緣化

香港人的未來應尋求與大灣區其他地方一起發展，帶領大灣區起飛，如果排斥就只會被邊緣化。「優勢不會永遠存在，別人會追，互相競爭才能保持優勢。」

謝偉銓指，香港人的優勢在於做事態度嚴謹，對合同守法觀念強，但做事手法卻又很靈活，接觸層面與思維也很廣闊，在內地是有發揮空間的，尤其是專業界別和管理等方面。他以測量業界為例，過去與內地有着許多交流，也共同為內地訂下許多專業標準，2003年他擔任香港測量師學會會長期間，便與中國房地產估價師學會簽訂了專業資格互認協議。



謝偉銓日前到北京參加國慶典禮，於天安門廣場附近留影。受訪者提供



謝偉銓日前到北京參加國慶典禮，於天安門廣場附近留影。受訪者提供

郭子威早年介紹北京順義中央別墅別墅項目「譽天下」。資料圖片



駐京13年郭子威

「內地人像海綿 吸收能力高」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）作為長實在內地的售樓大員，郭子威駐北京已經13年，可謂看着北京、上海樓市及買家口味的變化。今年正值新中國成立70周年，他對內地的進步感觸最深：內地人整體的強項就如海綿般，對外來事物的吸收能力高，剛開始時公司內地團隊香港及內地員工比例各佔一半，現時幾乎所有員工都是內地人，內地客戶對商品房的的要求更已超越香港。

早年交通配套落後發展

郭子威日前接受香港文匯報訪問時憶述，自己在2006年開始獲公司調派到北京工作，坦言當時心情有點緊張。他早年有到內地城市旅遊，內地對於他來說不算很陌生，但長駐工作與旅行卻是兩回事，始終相比香港來說，北京的一切生活環境均要重新適應。雖然當時內地已實行改革開放一段時間，而北京亦正在籌備舉辦奧運會，但始終各方面發展仍未完全成熟，他對該處的掌握度亦未有如香港般高，也明白自己屬於「開荒牛」的角色，心態上難免會戰戰兢兢。

郭子威今年剛好是入行第30個年頭，回想2006年到北京工作時，在香港已有多個樓盤銷售經驗，到北京，感覺上就像要從頭來過。而當時北京與香港的一個明顯的差異是交通，即使臨近2008年，中央政府為奧運會而大量投放資源發展，也不是一下子令北京完全「升級」。

對於一個面積偌大的北京，加上

地勢主要為平地，當時的地鐵線只有數條，塞車情況仍然嚴重，如將北京市分作東南西北四區，坐車由東區去西區，或南區去北區，動輒也要花去半天的時間，相比香港交通的四通八達很不同。郭子威指，公司在北京的辦事處位於東區，傳媒機構多數位於西區，當時要讓傳媒訪問相當不便。

內地人對樓盤要求更高

當年公司在北京有一個大型低密度項目，位處順義中央別墅區，當時周邊配套仍荒蕪，跟郊區無分別。郭子威笑指，當時要在項目地盤上班，而附近的唯一食肆名為「甲乙丙丁」，距離項目卻至少數十分鐘車程，因此非常難忘，而現時該店仍然健在。不過，內地經歷多年發展後，北京的交通網絡更趨完善，即使是郊區，隨着鐵路的落成及靠近機場的優勢，已變

成不少外國人入住的新發展區。

除了基礎設施外，內地人民的質素也在不斷提高。郭子威認為，內地人整體的強項就如海綿般，對外來事物的吸收能力高，其優點更反映在經濟上，並且在多年的急速發展後，生活及經濟品質已大幅提升，其龐大的網購市場更印證了內地人的對生活的追求。而現時內地員工已能獨當一面，公司在內地的團隊的百多人裡，幾乎所有員工都是內地人，而內地客戶對商品房的的要求更已超越香港。

他又提到，隨着內地的高速發展，內地人對房產的需求相應提高，近年政府加強調控樓市，防止樓價急漲，而香港這一方面則相對放鬆。郭子威認為，香港的樓價已到脫離購買力的水平，在樓市調控下，他認為內地的樓市某程度上較香港安全。



郭子威稱，內地客戶對商品房的的要求已超越香港。香港文匯報記者 攝

首批北上測量師余錦雄

「到過內地 就知我們輸好多」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）在新中國70年的歷史中，改革開放為中國崛起作了巨大貢獻。作為開放後首批進入內地發展的測量師，香港測量師學會前會長余錦雄數十年來見證祖國滄桑桑田，現在各方面都變得越來越好。他認為，香港未來道路須要融入中國內地，例如到大灣區發展，如果思維只困在香港，許多行業在資本效應下只會逐漸式微。「其實沒有到過內地的人，根本不知道我們已輸了好多。」

余錦雄接受香港文匯報訪問時說，多年來對中國各項發展成就有目共睹，見到許多良性變化，深切感到中國一直向好的方向發展。他記得30年前初到內地做物業管理工作，到北京和天津，於當年屬於第一批走到內地發展的測量師，當時對內地的印象並沒有特別良好，因八十年代內地仍屬於相對落後的地方。

30年前天津 人人着軍褸

他憶述當年天津機場極之簡陋，矮屋只得一層，可能約三千至四千方呎，但就已經是國際機場，而街上盡是穿着藍色或綠色大風褸，原因當年正值寒冬，但內地人資源不足，於是人人穿着一件軍褸就度過嚴寒。不過時移世易，現時北京與天津已經成為中國一二線城市，發展一日千里，街上顏色也當然五彩繽紛。而且基礎配套完善、機場全面提升，國人亦不再非吳下阿蒙。

「其實翻開書本，你會發現過去一千幾百年，最好的時代就是現在。」余錦雄說。他指出，自40多年前改革開放後，中國無論民生、經濟、管理、治安等等各方面都有長足進步，讚揚近年國家主席習近平的打貪工作，令內地營商環境更為理想。他坦言，或許國家仍有不少地方需要改善，但如果只着眼於其不足，而忽略過去一直向好的變化，這並不公平。



余錦雄認為，香港未來道路須要融入中國內地。香港文匯報記者 攝



余錦雄經常參與內地與香港交流活動。資料圖片

港人優勢猶在 接軌國際

而說到測量師行業，內地稱為估價師，可謂一個由無到有的歷程，今日內地有相關資歷人士已經有數萬人。房地產業由早期雜亂無章，到今日規範化，過程殊不簡單。至於香港人在內地工作的優勢，在於與國際接軌，專業操守普遍較高，而且香港護照通行多個國家，有更多不同類型的機會給港人發展。

余錦雄近年亦時有到內地，主要做顧問工作，他認為，未來香港的方向應該要融入中國內地，港人可以北上到大灣區、北京或上海等一線地區尋找機會。如果港商只停留在香港發展，很容易被內地大型資本吞併，因大型企業在資金優勢，但如果進入內地市場，則能一起壯大。寄語港人「視野要闊，看更多東西」。