

產業測量組 2025 周年研討會

樓市新局 專業前行





會議嘉賓及講者所表達的意見純屬個人觀點，並不代表香港測量師學會。
版權所有©2025。保留所有權利。本刊物版權屬於香港測量師學會，未經香港測量師學會
及講者書面授權，嚴禁以任何方式複製及傳播。



目錄

- 03 主禮嘉賓賀辭
林智文太平紳士
香港特別行政區政府
發展局副局長
- 04 香港測量師學會會長歡迎辭
梁志添測量師
- 05 香港測量師學會產業測量組主席歡迎辭
陳家輝測量師
- 06 2025周年研討會籌備委員會主席閉幕辭
方耀明測量師
- 07 研討會流程

講者簡介及講題摘要

第一節講者

- 09 鄧淑賢女士
- 10 葉文祺先生
- 11 施永青先生

第二節講者

- 12 林嘯東測量師
- 13 麥萃才博士
- 14 黃光耀先生

主持人及與會者簡介

- 16 黃正行測量師
- 16 黃嘉誠先生
- 17 鄭偉賢博士、測量師
- 18 2025周年研討會籌備委員會名單
- 19 贊助商廣告
- 31 鳴謝





主禮嘉賓賀辭

林智文太平紳士

香港特別行政區政府，發展局副局長

衷心感謝香港測量師學會產業測量組邀請本人擔任2025周年研討會的主禮嘉賓。

香港測量師學會在香港的土地發展和城市建設方面扮演著至關重要的角色，貢獻良多。學會除了一直就提升專業、制定行業標準、積極促進房地產科技發展等方面不遺餘力，亦就香港的土地供應、舊樓重建，乃至保育歷史建築等領域不吝提出你們專業和寶貴意見。在此，我要感謝香港測量師學會多年來對政府土地發展工作的支持和貢獻。

隨著市場環境的變化，我們需要更加靈活的思維和創新的土地規劃和開發政策。在推展北部都會區的發展上，我們正推行和探討不同的發展模式和安排，例如原址換地、「片區開發」等。希望能夠更好善用市場的力量，促進更多公私營的合作，大家一同建設北部都會區，為香港的社會和經濟注入新動力。我期待未來能與香港測量師學會保持緊密合作，有幸得到各位為建設香港繼續出謀獻策。

最後，祝願學會的工作蒸蒸日上，也祝願本次研討會能取得豐碩成果。



香港測量師學會會長歡迎辭

梁志添測量師

香港測量師學會會長

各位嘉賓、業界同仁、學者及同學：

感謝大家撥冗出席香港測量師學會產業測量組2025年周年研討會。今年研討會以「樓市新局 專業前行」為主題，誠邀來自政府部門、業界翹楚、學術界及年青一代的朋友，齊聚一堂，分享專業見解與寶貴經驗，並共同探討樓市新形勢下的挑戰與機遇。

面對本港樓市的多項新變化，我們更需以專業精神審視形勢，積極應對挑戰，發掘潛在機遇，為香港未來的可持續發展貢獻力量。隨著經濟環境與政策的轉變，測量專業正處於一個嶄新的發展階段。作為測量師，我們必須持續學習、與時俱進，提升自身的專業能力與市場競爭力。

在這個關鍵時刻，產業測量師肩負著重要使命，需憑藉專業知識，因應不同需要，準確評估物業價值，為業界提供穩健的專業支援。自1984年創會以來，香港測量師學會一直致力推動專業發展，積極參與與測量相關的公共事務，並就房屋政策、城市規劃及資產管理等議題提出建設性意見。

今年的研討會正是一個難得的平台，讓業界同仁深入交流、啟發思維，促進知識傳承與創新。我深信，透過今天的討論與分享，必能為業界注入新動力，推動測量專業邁向更高層次。

最後，謹此衷心感謝各位主禮嘉賓、演講嘉賓、主持人、與會者及贊助機構的鼎力支持，並特別鳴謝產業測量組主席陳家輝測量師及籌備委員會主席方耀明測量師帶領團隊的辛勤付出。祝願本次研討會圓滿成功，並祝各位在今天的交流中收穫豐富、啟發良多。

謝謝大家！



香港測量師學會產業測量組主席歡迎辭

陳家輝測量師

香港測量師學會，產業測量組主席

近年來，香港樓市經歷深刻變革。政策層面的調整，例如土地供應策略、北部都會區建設的推廣及相關房地產稅政策的改變，均對市場供需關係產生顯著影響。同時，全球地緣政治因素、經濟波動以及預期利率下調的不確定性，亦為物業交易及投資帶來挑戰。數位化技術的快速應用，如大數據分析及智慧估價工具，正改變物業估價與資產管理的傳統模式。這些因素交織，塑造了當前充滿機會與挑戰的樓市新局。

香港測量師學會作為業界支柱，與樓市近況緊密相連。自1984年成立以來，學會致力於提升專業標準及道德規範，為測量師提供持續進修的平台。面對樓市變革，學會積極應對，推動會員在估價、資產管理及市場分析中採用創新技術，並參與政策諮詢，確保產業適應經濟與環境變化。學會的專業知識與實務經驗，為穩定樓市發展提供了重要支持。

本年度研討會以「樓市新局 專業前行」為主題，源自於當前市場的動態轉型及對專業提升的迫切需求。政策與經濟的不確定性要求測量師具備更敏銳的市場洞察力；數字化浪潮、創新產業發展、片區開發模式、甚或嶄新投融資安排均驅動相關項目的價值體現與管理模式的革新。主題反映了產業測量師需以專業知識迎接新挑戰，並透過創新與合作引領產業前進的使命。

香港測量師學會的產業測量師在這一主題下扮演關鍵角色。他們不僅提供公開公平公正的物業估價，還在資產規劃、風險管理及永續發展策略中展現專業領導力。透過應用先進技術，如人工智慧與數據分析，測量師提升估價效率與公信力。研討會將聚焦在這些領域，促進專業交流，激發創新思維，協助測量師引領樓市新局，推動香港經濟穩健發展。



2025周年研討會籌備委員會主席閉幕辭

方耀明測量師

2025周年研討會，籌備委員會主席

衷心感謝各位參與2025年香港測量師學會產業測量組周年研討會。本次活動以「樓市新局 專業前行」為主題，聚焦香港樓市轉型挑戰與機遇，探討產業測量師如何以專業能力引領行業發展。

是次研討會的成果斐然。通過專題演講、小組討論及互動交流，我們深入剖析了政策變動、經濟波動及數位化趨勢對樓市的影響。演講嘉賓分享了從物業估價創新到可持續資產管理的寶貴見解，與會者的積極參與促進了跨世代、跨領域的思想碰撞，為業界注入應對新局的信心與動力。

本次研討會的成功，離不開各方的支持。特別鳴謝香港發展局副局長林智文太平紳士作為主禮嘉賓為活動增色；感謝演講嘉賓及主持人的撥冗出席及分享對樓市的睇法；感謝贊助商與機構的慷慨支持，活動才得以成功進行。感謝香港測量師學會會長梁志添測量師的全力支持，以及香港測量師學會產業測量組主席陳家輝測量師的領導。作為籌備委員會主席，我衷心感謝團隊數月來的辛勤策劃與執行，你們是活動成功的幕後功臣。

「樓市新局 專業前行」是我們對未來的承諾。讓我們將今日的啟發轉化為行動，以專業知識與創新精神，應對樓市挑戰，推動香港房地產行業的可持續發展，助力經濟繁榮，實現研討會的設計的寄予：推動香港房地產穩健向前的願景。



時間		研討會流程	
09:00 — 09:05	致歡迎辭	梁志添測量師 香港測量師學會會長	
09:05 — 09:10	致歡迎辭	陳家輝測量師 香港測量師學會，產業測量組主席	
09:10 — 09:25	主禮嘉賓致辭	主禮嘉賓：林智文太平紳士 香港特別行政區政府，發展局副局長	
09:25 — 09:30	合影		
第一節			
09:30 — 09:45	講題一： 香港房地產市場展望 — 趨勢與機遇	講者：鄧淑賢女士 戴德梁行，執行董事兼香港研究部主管	
09:45 — 10:00	講題二： 透過創新的發展與融資方法推進北部都會區	講者：葉文祺先生 團結香港基金，副總裁兼公共政策研究院執行總監	
10:00 — 10:15	講題三： 香港樓市的周期性及其轉角位	講者：施永青先生 中原集團，主席	
10:15 — 10:45	圓桌討論環節	主持人：黃正行測量師 信和集團，租務部租務副總經理 第一節講者及與會者 與會者：黃嘉誠先生 恒生銀行，董事總經理兼企業銀行主管	
10:45 — 10:50	致送感謝狀及合影		
10:50 — 11:10	交流時段		
第二節			
11:10 — 11:25	講題四： 大破大立 - 香港工商舖投資市場現狀與前景	講者：林嘯東測量師 萊坊，投資部執行董事	
11:25 — 11:40	講題五： 香港樓市「見底」了嗎？	講者：麥萃才博士 香港浸會大學，會計、經濟及金融學系副教授	
11:40 — 11:55	講題六： 2025年香港樓市回顧及展望	講者：黃光耀先生 會德豐地產，副主席及常務董事	
11:55 — 12:25	圓桌討論環節	主持人：鄺偉賢博士、測量師 高力國際物業顧問（香港）有限公司， 執行董事兼地政諮詢主管 第二節講者	
12:25 — 12:30	致送感謝狀及合影		
12:30 — 12:35	致送贊助感謝狀及合影		
12:35 — 12:40	致閉幕辭	方耀明測量師 2025周年研討會，籌備委員會主席	
12:40 — 12:45	2025周年研討會籌備委員會成員合影		
12:45 — 14:00	午膳		
14:00	研討會結束		

An aerial photograph of the Hong Kong skyline, featuring a dense cluster of skyscrapers and residential buildings. The Victoria Harbour is visible in the middle ground, with several boats and ferries. In the background, green mountains rise above the city. A large white rectangular box is centered over the image, containing the title text. Purple chevron arrows point towards the box from the top right and bottom left.

講者摘要 及 講題摘要



鄧淑賢女士

戴德梁行，執行董事兼香港研究部主管

鄧淑賢女士現時負責戴德梁行香港區的研究及市場企業傳訊工作，並協助管理層制定及推動公司的主要業務和發展戰略，為客戶提供卓越的研究與洞察，助客戶作出最明智的房地產決策。

鄧女士在房地產行業擁有超過19年的豐富經驗，研究範圍覆蓋香港、大灣區及亞太區等主要市場，曾帶領團隊負責多項前瞻性的研究報告和以客戶為導向的重要專案。她曾在多家國際房地產服務公司擔任重要職位，亦曾在新鴻基地產企業規劃及策略投資部任職期間負責香港及海外物業市場研究。

鄧女士作為公司其中一位重要的發言人，亦是資深的房地產市場評論員，分享前瞻性的市場走勢。她精通英語、普通話和粵語，不僅活躍於國際及香港媒體，同時亦經常獲邀出席不同的行業活動發表演講，擁有豐富而專業的經驗。

鄧女士畢業於北京大學，獲得政治及行政管理的法學學士學位，並擁有社會學雙學位。其後，她亦獲得美國密西根大學理學碩士學位(金融)。

演講主題：

香港房地產市場展望 - 趨勢與機遇

香港房地產市場正迎來新一輪轉型與機遇 - 無論是寫字樓、零售、住宅還是新經濟產業，各板塊正展現出不同的復甦節奏與潛力。企業租戶需求回暖、跨境人流恢復、基建項目推進，以及人才政策的擴展，正為香港市場注入新動力。講者會將剖析各市場板塊的最新趨勢，從宏觀經濟到行業發展，從租賃動態到投資機會，解讀未來的發展藍圖與契機。



葉文祺先生

團結香港基金，副總裁兼公共政策研究院執行總監

葉文祺現為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，領導基金會的智庫為政府及私人機構提供政策及策略發展建議。加入團結香港基金前，他曾在仲量聯行及香港金融管理局擔任經濟師，並於倫敦政治經濟學院取得經濟學碩士，及持有特許測量師資格。他也是招商局置地有限公司獨立非執行董事。

葉先生積極擔任不同公職，包括北部都會區諮詢委員會、土地及建設諮詢委員會委員、城市規劃委員會委員、以及地產代理監管局及香港海運港口發展局成員。此外，他也是全國工商聯房地產商會香港及國際分會副會長、及香港房地產科技協會董事會成員。

演講主題：

透過創新的發展與融資方式推進北部都會區

政府提出要加快建設北部都會區，但北都發展規模龐大，面對財赤壓力，政府需要提升北都發展效益，降低成本，亦要引入更多元化的融資方法，運用市場力量，開拓資金來源。本環節將透過分享海內外不同科技園區的發展模式，探討如何以創新的發展與融資方式推進北部都會區。



施永青先生

中原集團，主席

中原集團創辦人兼主席，出生於上海，成長於香港。中原集團的業務，除主力做地產代理外，還旁及測量估價、按揭中介、數據整合、金融財務、投資理財、證券經紀、信用徵信、物業管理與網上媒體等。

施永青在從事商業活動之餘，還積極擔當公職，曾先後成為香港廉政公署諮詢委員會、香港醫院管治委員會、香港房屋委員會、香港策畧發展委員會、香港經濟機遇委員會、香港地產代理監管局，以及香港消費者委員會等的成員。除此之外，施永青還熱衷於慈善公益與文化發展事務，曾任香港樂施會理事、苗圃行動榮譽董事、香港環保促進會主席、香港小交響樂團董事局主席等。

施永青在公餘還為報刊撰寫專欄，及為電子傳媒主持節目。施永青對學術活動亦非常有興趣，個人參與不少學術組織，並經常為大專院校授課，講題並不局限於地產，還涉及政治、經濟、以至自然科學與哲學。施永青的觀點獨特，加上表達能力強，令他的評論廣受社會關注。

演講主題：

香港樓市的周期性及其轉角位



林嘯東測量師

萊坊投資部，執行董事

林嘯東先生是香港資深地產投資專家，現任萊坊香港投資部執行董事，擁有超過15年的地產從業經驗，並持有多項專業資格，包括註冊產業測量師、特許金融分析師（CFA）及財金風險管理分析師（FRM）。

林先生於2023年加入萊坊資本市場，專注於工業廠房、農地、商用物業及發展地皮的收購與出售。在此之前，他曾任職于世邦魏理仕及高力國際，積累了近13年的豐富經驗。他的職業生涯始於香港島西南區地政處，從事土地契約修改及補地價相關工作，為他在地產投資領域的卓越表現奠定了基礎。

林先生的客戶群體廣泛，包括房地產私募股權基金、保險公司及香港主要發展商。他主導了多項重大交易，代表性專案包括香港文福道25號史丹福美國學校，單筆交易金額最高達港幣16億元，累計交易規模逾百億港元。

憑藉扎實的专业知識和豐富的實戰經驗，林先生已成為香港地產投資領域的佼佼者，致力於為客戶提供高效、精準的投資解決方案。

演講主題：

大破大立－香港工商舖投資市場現狀與前景

2025年至八月，香港非住宅物業整體交易額約254億港元，交易量比2022年同期前高位下跌逾六成（2022年同期666.84億）。

而在物業價值經過一輪調整後，我們重新審視影響香港經濟及商用物業表現的多個重要趨勢，從而希望發掘出香港在逐漸融入大灣區整體佈局之新格局之下，有機會跑出的經濟板塊及物業板塊。



麥萃才博士

香港浸會大學，會計、經濟及金融學系副教授

麥萃才博士現為香港浸會大學會計、經濟及金融系副教授，企業治理與金融政策中心副主任（金融政策），以及香港證券及投資學會會員。麥博士的研究興趣包括股票市場、財務策劃及香港房地產市場，曾撰寫多本有關證券市場及投資的作品，及發表投資領域的論文，亦是新城財經台《理財通天下》節目客席主持。

在專業和社區服務方面，麥博士目前擔任香港特別行政區強制性公積金計劃諮詢委員會副主席、香港特別行政區存款保障上訴審裁處成員、資產財富管理業先導計劃指導委員會委員、香港黃金交易所註冊委員委員、香港特別行政區公務員薪俸及服務條件常務委員會委員、香港海運及港口發展局委員、香港房屋委員會委員以及競爭事務委員會委員。

演講主題：

香港樓市「見底」了嗎？

香港的樓市受到很多因素影響，樓價指數由高位回落至今大約跌了三成。這個調整幅度夠了嗎？影響香港樓市除了供求關係之外，還受到其他因素所影響，包括地緣政治，本土政治爭拗，疫情，通脹，利率變動等等。究竟那些因素影響香港樓市較大呢？



黃光耀先生

會德豐地產，副主席及常務董事

黃光耀先生現任會德豐地產副主席及常務董事。黃先生從事地產行業逾35年，多年來負責主理多個大型住宅及商業項目，亦積極與持份者溝通共同打造多個嶄新社區。

黃先生亦積極參與社會服務，並獲香港特區政府頒授榮譽勳章。現為香港僱主聯合會理事會成員、香港地產建設商會法律小組成員、課程發展議會應用學習委員會主席、民政及青年事務局華人廟宇委員會成員。過去曾任香港特區政府中央政策組兼職顧問及連續六年兼任民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計畫諮詢委員會主席。黃先生亦為英國皇家特許測量師學會資深會員。

演講主題：

2025年香港樓市回顧及展望

縱觀香港整體經濟情況、息口走勢、香港住宅需求及供應等因素，分析2025年香港樓市的機遇及挑戰。

An aerial photograph of the Hong Kong skyline, showing a dense cluster of skyscrapers and residential buildings along the coast. The water of the harbor is visible in the middle ground, with several boats and ferries. In the background, green mountains rise above the city. A white rectangular text box is centered over the image, containing the title in purple Chinese characters. Purple chevron arrows point towards the text box from the top right and bottom left.

主持人 及 與會者簡介



主持人

黃正行測量師

信和集團，租務部租務副總經理

超過24年房地產從業經驗，主要涉及商業租賃、租戶代表、業主代表、房地產投資、資產管理、項目諮詢、零售租賃、行銷活動和房地產估值。目前擔任信和集團副總經理管理超過五百萬呎辦公室樓面。

曾經擔任第一太平戴維斯(香港)有限公司的副高級總監和香港辦公室租賃部門的副主管，在位其間連續8年獲得第一太平戴維斯卓越獎。在加入第一太平戴維斯之前，黃正行測量師在仲量聯行工作近4年。期間，還在廣州駐留兩年，開拓業務，專注於全球客戶服務和租戶代表。

自2004年起，黃正行測量師考取皇家特許測量師學會 (Royal Institutes of Charter Surveyors) 會員資格，並於2005年考取香港測量師學會會員(Member of The Hong Kong Institute of Surveyors)資格。同時也是註冊專業測量師(General Practice Division)和物業設施管理組(Property and Facility Management Division)，亦是地產代理監管局的持牌地產經紀 (Estate Agent of Estate Agent Authority)。由2018年開始擔任香港測量師學會持續發展委員會主席 (Chairman of Board of Professional Development)。



與會者

黃嘉誠先生

恒生銀行，董事總經理兼企業銀行主管

黃嘉誠現為恒生銀行董事總經理兼企業銀行主管，管理範疇包括商業及環球企業客戶的綠色及可持續發展金融、銀團、商業房地產、私募融資及籌組貸款及交易管理等。黃先生同時亦專責前線客戶關係管理、業務策略和團隊領導等。

黃先生擁有豐富的金融及銀行經驗，畢業於香港科技大學工商管理碩士，同持擁有特許金融分析師(CFA) 及金融風險管理師(FRM) 及可持續性和氣候風險(SCR®) 等專業資格。



主持人

鄺偉賢博士、測量師

高力國際物業顧問（香港）有限公司，執行董事兼地政諮詢主管

鄺偉賢博士、測量師是香港測量師學會(HKIS)的資深會員及英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員，獲註冊專業測量師(產業測量)的資格。他在估價，地政事宜以及物業發展方面經驗豐富，擁有超過15年的工作經驗。他曾在地政總署和差餉物業估價署工作，熟識政府運作及政策。

鄺偉賢博士、測量師於2007年畢業於香港大學並取得理學士(測量學)學位，及後亦於2013年取得香港大學哲學博士學位。他於2020年加入高力國際估價及諮詢服務部門，2025年成為地政諮詢主管。鄺偉賢博士測量師現在是香港測量師學會產業測量組理事及土地政策小組成員。

2025周年研討會籌備委員會名單

主席	陳家輝測量師
副主席	林妙嫦測量師
2025周年研討會籌備委員會主席	方耀明測量師
義務司庫	黃正行測量師
委員（排名不分先後）	岑子顥測量師 胡子申測量師 陳澤森測量師 鄭嘉雯測量師 謝偉鴻測量師 鄺偉賢博士、測量師 林忻恩女士 楊凱倫女士
司儀	麥瑗珊女士 鄭雅文女士



Three purple chevron arrows pointing right are located at the top right of the page, above the white overlay. Three purple chevron arrows pointing right are located on the left side of the white overlay, to the left of the text.

贊助商廣告



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

NOW IS NO TIME TO SETTLE.

With bigger problems in the built environment to outthink and greater challenges to outdo, we know that right now is no time to sit still. We know that our advisors must be more driven, more resilient, more thoughtful and more creative than ever if we are to rise to future challenges for clients and communities.

Better never settles



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴 德 梁 行

WE NEVER RUN AWAY FROM PROBLEMS, WE RUN TO THEM.

From capital markets to complex supply chain issues, the built environment has never faced bigger challenges, which is why Cushman & Wakefield have the kind of advisors with a relentless drive to not just solve problems for clients and communities, but actively hunt them down.

Better never settles

A future that's yours to define.

With Knight Frank, it's personal.
Here, your career is your own,
but you'll never be on your own.

Join us, and you'll find growth,
support and development like
no other.



WE WORK RESPONSIBLY, IN PARTNERSHIP, TO ENHANCE PEOPLE'S LIVES AND ENVIRONMENTS.

Our future success relies on embedding ESG thinking into everything that we do. That's why we're committed to achieving net zero, encouraging a more equitable society, and helping those we work with to do the same. We know that changes by all of us, for all of us, will sustain our planet for generations to come.

[Click here](#)

To learn more about
our ESG framework.

OUR ESG FRAMEWORK

**RESTORING
THE NATURAL
ENVIRONMENT**



**CREATING
AN INCLUSIVE
WORKPLACE**



**STRENGTHENING
OUR
COMMUNITIES**





Be enterprising
to exceed expectations





Colliers

Our Latest Reports:



Quarterly Market Report
Q2 2025



Student Hostel Conversion
Pilot Scheme



Occupier Survey

With the Compliments of



泛海國際集團
ASIA STANDARD



Helping people
thrive through
places and spaces.



創新思維 智建未來
REGENERATING THE CITY WITH
VISION AND INNOVATION



- appraisal
- brokerage
- consultancy

Your Ultimate
Solution Partner
in Complex and
Ever-changing
Markets

www.vincorn.com
+852 2127 4900
info@vincorn.com



Unlock the full
potential of your
business and reach
your goals with our
strategic end-to-end
suite of solutions.

jll.com.hk

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.



鑽石贊助：



白金贊助：



金贊助：



銀贊助：



銅贊助：



The Hong Kong Institute of Surveyors
香港測量師學會

Head Office

總辦事處

Room 3006, 30/F, World Trade Centre, 280 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong

香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心30樓3006室

Tel電話：(852) 2526 3679 Fax傳真：(852) 2868 4612 Email電郵地址：info@hkis.org.hk

Beijing Office

北京辦事處

Room B10, 8/F., North Tower, CP Centre, CBD Core Area Z14, 10 Guanghua Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100026)

中國北京市朝陽區光華路10號CBD核心區Z14正大中心北塔8層B10號（郵編：100026）

Tel 電話：86 (10) 8219 1069 Email 電郵地址：info-bjo@hkis.org.hk

Website 網址：www.hkis.org.hk



Facebook：hkisofficial



微信名稱：香港測量師學會 WeChat: HKIS-Official



Instagram：hkis.surveyors



YouTube：The Hong Kong Institute of Surveyor