周一人物

立法會換屆選舉據悉如期12月7日星期天舉行，多位現任議員紛紛棄戰，新一屆議會將全面改朝換代。4年前臨危受命、代表業界投身政壇的香港地產建設商會秘書長龍漢標（Louis），早就表明不尋求連任立法會地產及建造界議員席位，回顧4年議會生涯，74歲的Louis引用《聖經》中三句話，自言「美好的仗已經打過，當跑的路已經跑完，所信的道已經守住」，是時候功成身退，惟他強調，即使卸下議員身份，但初心不變，未來會繼續在商會崗位，為「攜手共建和諧家園」的願景而努力。

採訪、撰文：許鎮邦　攝影：何澤、受訪者提供

■龍漢標不尋求連任立法會地產及建造界議員席位，自言「無官一身輕」，心態輕鬆得多。

龍漢標（Louis）小檔案 信報

職銜	香港地產建設商會秘書長
年齡	74歲
學歷	香港大學工商管理碩士
簡介	• 1970年在滙豐銀行展開職業生涯，1994年轉職香港電訊，出任企業事務總監，負責公司與政府有關業務，以及其他公共及社區事務 • 1999年9月起出任香港地產建設商會秘書長至今 • 2022年當選立法會地產及建造界議員，任期至本月31日 • 公餘亦積極參與社區服務，曾任聯合國兒童基金會香港委員會主席

回顧4年議會生涯 美好的仗已打過

龍漢標告別 共建和諧家園心不變

■龍漢標一九七三年遠赴美國三藩市滙豐銀行受訓。

半世紀職業生涯 香港發展縮影

龍漢標（Louis）的職業生涯某程度上是香港經濟發展縮影，他1970年加入滙豐銀行，屬該行早期的華人管理培訓生（Management Trainee，MT），當年滙豐剛開始本地化，以往高層全是英國或蘇格蘭人，中層多為葡萄牙人，華人主要任兌換（Shroff）工作，即負責數銀紙，甚至未有出納員（teller）崗位。在滙豐一做24年，除俗稱「炒房」的資金市場部，他幾乎任職過所有部門。

曾在滙豐香港電訊任職

1994年本地電訊市場開放，但人才短缺，電訊商把目光放到銀行界，Louis獲之前港大同窗、當時新任香港電訊行政總裁張永霖挖角，轉職香港電訊。到1999年被獵頭公司力邀，出任地產建設商會秘書長至今，「滙豐、電訊、商會、立法會，其實都是香港一個縮影，我本身在港土生土長，有幸參與（任職）這幾個機構，我覺得是豐富了整個人生。」

過去4年要同時兼顧商會及議會工作，如今卸下議員身份，Louis透露未來會投放更多時間，專注商會工作，但強調初心不變。

給自己空間 多陪伴家人

但離開議會平台，工作難度會否增加？「我又未必是這樣看，過去4年我擁有議員身份，做起事情上來，尤其是和政府接觸，確實是會（更）有果效（效果），但這4年跟政府官員建立一個、我認為是相當有果效（效果）的工作關係，人與人之間建立誠實而有果效的關係，就不會因身份不同，而令互相交往（方式）有所改變。」

「畢竟（大家）目標是一致，無論我作為議員、持份者，對方作為官員，都是希望香港好。」惟他補充，棄選決定並非因有心無力，現時每日都會行山，自覺健康狀況理想，「但70歲做完一屆，74歲了，應該對自己公平一點，不然就是『鞠躬盡瘁，死而後已』，我也需要有一點時間和空間，除了工作，也去做一些希望生活上能做到的事情，像陪伴家人。」

Louis於2022年1月以70歲「高齡」加入立法會，他以往亦曾多次以「臨危受命」去形容當時情況。話說2021年11月、即上屆立法會選舉提名期展開後，地產建設商會舉行例會，自2000年起一直出任地產及建造界議員的石禮謙，會上突宣布不再參選，令商會的發展商代表大吃一驚，隨即轉為向Louis「求救」，最終他與妻子商量後，決定挺身而出。

促成撤樓市辣招稅成代表作

4年匆匆過去，儘管議員任期理論上到12月31日，惟「無官一身輕」的Louis笑言，如今心態輕鬆得多，「過去4年（議員生涯）有得一定有失，首先是『失』（去）我和家人的（相處）時間，這個我（事先）知道，結果還是去做自己認為應做的事；『得』的方面，在議會我看到，自己是（完成到）當時參選的初心，將（業界）關注聲音帶到議會平台。今天回頭看我參選時『攜手共建和諧家園』8點政綱，可說全部兌現，這個是容許我有些安慰的。」

> ***過去4年有得一定有失，……自己是（完成到）當時參選的初心，將（業界）關注聲音帶到議會平台。***

要說其4年任期的「代表作」，不得不提是成功促成政府在去年2月的《財政預算案》，全面撤銷樓市「辣招稅」，他形容辣招影響本地樓市正常發展多年，「我未入議會前，在商會已一直跟政府部門反映，這類所謂需求管理措施，一定會對市場有影響。香港需要自由市場、資本主義制度，但當時基於某些特殊原因，社會認為樓價太高，很多人未必能『上車』，所以要做一些需求管理措施，強行壓抑需求，其實那個目標，都不可以說是不正確的。」

惟Louis指出，在需求被壓抑後，政府應在供應方面多做工夫， 這樣樓價才可反映到真實的市場價值，「但很可惜，做了壓抑需求（措施），要等供應上來，不是立竿見影。一個地產（項目）的發展，起碼7年周期，把土地變成可建成樓宇，於是乎你愈遏抑樓價，它就愈往上升，令政府更不敢抽身。直到供應終於上來、供大於求的時候，樓價就忽然從高位下跌，現在已跌了起碼30%，我們是否想看到樓市這麼大幅波動？在資本主義市場經濟環境之下，這個是絕對不應該發生的。」

Louis憶述，初期爭取撤辣，頗有孤軍作戰之感，因不是太多人認同，主流意見都是抱怨樓價太高，但他投身立法會後，在社交媒體積極宣傳，包括將複雜議題，用淺白的動畫去解釋，外界逐漸意識到，他並非單純替地產業界發聲，而是為整體香港經濟着想，「由初時的a lone voice in the wilderness（意指孤掌難鳴）、自說自話，到最後發覺到好像大家都同意，變成全城和應，政府最終都接受，我覺得是一件賞心樂事。」

樓價收復三成失地非不可能

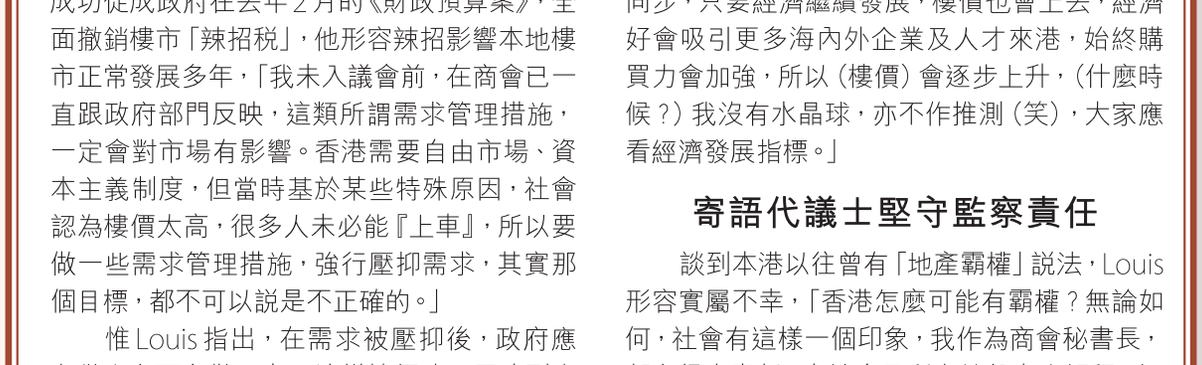
全面撤辣後，他認為樓市是健康，不會像某些地方般「有樓無人住」，像近日不少新盤銷情理想，反映樓市有剛性需求，「那個供求是趨於平衡，我相信會自然健康發展。有人問會否回復以往這樣，樓價升至一般人難以負擔，我看不會，因香港樓市與經濟GDP增長，兩條線是同步，世界各地都是這樣。經濟好的時候，樓市不會差，當經濟不好，樓市一定不能獨自站起來，所以現在要看香港怎樣繼續發展經濟，當每個家庭收入增加，就有需要改善居住環境，向置業階梯逐步邁進。」

那樓價是否無法收復他口中的30%「失地」？「Never say never（永不要說不），在某段時間上不去，這個是可以預期，但樓市和經濟同步，只要經濟繼續發展，樓價也會上去，經濟好會吸引更多海內外企業及人才來港，始終購買力會加強，所以（樓價）會逐步上升，（什麼時候？）我沒有水晶球，亦不作推測（笑），大家應看經濟發展指標。」

寄語代議士堅守監察責任

談到本港以往曾有「地產霸權」說法，Louis形容實屬不幸，「香港怎麼可能有霸權？無論如何，社會有這樣一個印象，我作為商會秘書長，都有很大責任，向社會及所有持份者去解釋。」4年議會經驗，令他深刻體會到，每位議員都有種憲制責任，主要有3項重要職能：監察政府、通過法例、審議政府開支，「我認為過去那幾年，我已經做得到。」

對於如何評價議會表現，身為基督徒的他，以三句《聖經》總結，「美好的仗已經打過，當跑的路已經跑完，所信的道已經守住。」今屆地產及建造界功能界別一席，將由恒地（00012）執董黃浩明及卓能集團執董趙式浩爭奪，Louis直言不敢給予任何忠告，但希望繼任人在4年後，都可說出這3句話，「當然他未必是基督徒，但我深信公眾對每位議員，都會有個合理期望，能做到這件事情。」



■龍漢標（左二）擔任立法會議員期間，經常與一眾議員茶聚。

土地業權條例生效 另一大政績

成功爭取港府全面撤銷樓市辣招，固然是龍漢標（Louis）4年議員生涯的得意之作，但他任內還有另一重要政績，就是推動2004年已經通過的《土地業權條例》（下稱《條例》）正式生效。此前香港是全球少數依然沿用「契約註冊制度」，作為「土地註冊制度」的經濟體系，惟「契約註冊制度」並不提供物業業權保證，因此在物業轉讓時，需要徹底查核過往業權文件以確定業權，令物業交易程序變得繁複冗長，且費用高昂，業主亦須妥為保存業權文件。

取代契約註冊制度

為解決有關問題，《條例》訂明以「業權註冊制度」，取代「契約註冊制度」，從而令物業業權更明確，並簡化在物業轉移時，查核業權文件的程序，惟因《條例》實施前，需要處理多個複雜問題，加上各方又未能就主要議題達成共識，因此通過立法後，整整21年仍未生效，「當年我都有用商會（秘書長）身份提供意見，但（《條例》）裏面其實有很多東西，是未曾完善。」

他解釋，《條例》要求將一些現有物業的業權，由大堆紙本變成在電腦上的項目，絕非單純「Copy and Paste」（複製與貼上），而是要先將每個物業動輒數尺高的樓契，都像買賣物業般去查驗一次，確保業權並無瑕疵。

經過漫長談判過程，Louis進入議會後，積極推動《條例》生效。皇天不負有心人，立法會終在今年9月底三讀通過《2025年業權及土地的註冊（雜項修訂）條例草案》，以「新批土地先行」模式取代契約註冊制度，發展局明年會向立法會提交6條附屬法例，預計2027年上半年在新批土地，先行實施業權註冊制度，至於現有土地，當局計劃明年起，與持份者商討可行的轉制方案。

《條例》獲開綠燈，臨卸任前總算完成多年心願，「這是其中一個例子，就是進了議會，能推動一些事情向前；希望日後在議會以外，都會繼續推動，但議會內的那個動力，就要靠我的繼任人，應該議會的90位議員都有這個憲制責任。」

紀念版僅供記錄和參考。信報財經新聞有限公司版權所有，未經書面授權，不得複印、複製、轉載或分發。Complimentary copy for record and reference only. Copyright © 2025 Hong Kong Economic Journal Company Limited. All rights reserved.