

# 地產老行尊論發展商致勝法則 梁家棟：把握發展時機 兼做好接班

## 名人樓市論壇

置梁行創辦人兼董事長梁家棟於2003年創業前，曾先後任職政府地政署、中環大地主置地、希慎興業（0014）及麗新發展（0488）等公司。地產發展投資額大及發展期長，時機（timing）至關重要；這名地產界老行尊接受訪問時細數自己近半世紀的工作經歷，從中可見在不斷向前的時代巨輪中，不同地產商是否能夠準確把握時機，以及安排第二代成功接班，實屬成敗關鍵。

明報記者 葉創成

梁家棟目前除了是測量師行老闆外，在本港亦持有四五套住宅，惟他透露，自己童年時家境普通，只是因緣際會成為測量師，踏上本港地產市場起飛的列車，「香港房地產在1976年開始蓬勃發展，原因是經濟起飛，居民賺到錢便改善居住環境。我記得（上世紀70年代初期）讀書時，家人以800元向業主租入舊唐樓某單位後，我們一家住在『頭房』，再將『中房』及『尾房』分租予另外兩戶人家。當時仍是『倒夜香』的年代，沒有獨立洗手間，廚房旁邊隔一道門放一個馬桶便是洗手間，居住環境並不理想，但香港人就是這樣一步步捱上來的。」

1976年於中文大學經濟及工商管理系畢業後，梁家棟第一份工是在政府地政署當地政主任。1978年他轉至私人機構搵真銀，1980至1982年在置地任職，參與興建中環置地廣場、薄扶林置富花園及西灣河太安樓。1982年離開置地後，他轉任康樂園地產有限公司總經理，發展西貢康樂園及元朗錦繡花園。

### 郭炳聯曾代父任希慎董事

在1985至1987年，梁家棟轉職至希慎興業（0014）任高級經理，其間除了希慎大股東利氏



◀置梁行創辦人兼董事長梁家棟認為，成功接班，是新地今日成為亞洲市值最高的房地產公司的重要原因。  
(劉煥陶攝)

家族外，他對當時任希慎獨立非執行董事的已故新鴻基地產（0016）創辦人郭得勝亦印象深刻，當時年僅30歲出頭的郭炳聯，已曾代表父親郭得勝作替任董事開希慎董事會。第二代子承父訓，成功接班，是新地今日成為亞洲市值最高的房地產公司的重要原因。

### 97年回歸前沽代理行套逾億

1987年離開希慎後，梁家棟曾到測量行短暫任職，跟着於1988年加入麗新發展（0488）任副總裁，期內他代表麗新成功競投銅鑼灣廣場及長沙灣廣場兩大項目的地盤，又以買殼的方式入主麗新酒店（0571，現已易名為豐德麗），並且連環集資20億元，再買入加拿大最大酒店集團Delta的50%權益，是他事業其中一個高峰。不過，由於移民的原因，梁家棟於1990年離開麗新；麗新系於1997年亞洲金融海嘯後積極減債，亦已把有關酒店資產出售。

當梁家棟1991年坐完「移民監」回港，他先在卓德測計師行任職董事打工3年，跟着於1994

年創立毅峰集團，在本港地產市場大展拳腳；旗下新利達行曾成為本港第三大物業代理商。惟他對本港回歸後的前景有戒心，故1997年3月他將新利達行以億多元出售予至祥置業（0112，現已易手及改名為勒泰商業地產），「當時我的想法是，新利達行每月開支達5000萬元，假如市況轉弱，每個月蝕20%便是蝕1000萬元，一年便蝕1.2億元，我蝕不起，故趁市好賣掉鬆一鬆。」

1997年高位套現億多元後，梁家棟基本上生活無憂，跟着他應菱電發展（當時上市編號為0745）創辦人胡法光邀請，加盟該中港地產發展公司任執行董事。菱電於2002年私有化後，梁家棟獲老闆的通融，在保留菱電職務的同時，於2003年成立置梁行房產地產顧問國際有限公司，由打工仔轉當老闆，「我當時已年紀不輕，仍想繼續工作，但打工唔知道幾時會被請離開，自己做老闆就鍾意做到幾時就幾時。」於2007年辭任菱電執行董事後，雙方於2011年至今合組柏齡物業管理及柏齡設施管理，由勞資關係轉為合作伙伴至今。

### 梁家棟小檔案

年份	事業
1976至1978	香港政府地政署地政主任
1978至1980	英之傑置業董事助理
1980至1982	置地公司代理部經理及合作項目的項目經理
1982至1985	康樂園地產有限公司總經理
1985至1987	希慎興業（0014）高級經理
1987至1988	高德測計師行附屬合伙人
1988至1990	麗新發展（0488）副總裁
1991至1993	卓德測計師行董事
1994至1997	成立毅峰集團發展本地地產業務；另於1997年3月以逾1億元沽售第三大大地產代理公司新利達行
1997至2007	任職菱電發展執行董事
2003至今	本港成立置梁行房產地產顧問國際有限公司及在上海成立多間地產顧問及管理公司
2011至今	置梁行與菱電合組柏齡物業管理及柏齡設施管理，出任該兩間公司的執行董事

## 38年前 兩年人工夠買樓

統計顯示，本港去年第三季的「樓價負擔比率」高達17倍，屬全球最難負擔。梁家棟回憶道，自己在上世紀70年代後期結婚，與太太兩人的年薪共約6萬元，以14萬元買入由新地（0016）發展的北角威菲路道近千呎物業，其樓價對收入比率僅2倍多。他指出，目前與上世紀70年代的經濟及社會情況變化很大，故兩者不應直接比較。惟他回顧自己40年事業發展經驗，其中一個引爆點便是在1978年取得專業測量資格，成為專業人士，當時即使他不轉往商界發展，留在政府工作月薪也會倍升。

### 不羨慕內房老闆百萬半島開餐

據梁家棟透露，雖然他日常工作與不少地產富豪聯絡，例如某內房老闆上周便請他到半島酒店吃晚飯，埋單百多萬元，但他不羨慕對方，「做專業人士不會發達，更不可走歪路，因為在每份合約上簽名後，便等於成為自己的負債。」至於目前年輕人面對的住屋問題，梁家棟建議他們可以考取測量及其他專業資格，「做專業人士一般收入很穩定，很多人都可擁有屋仔、車仔、老婆仔及仔仔。」同時，他認為政府應該大幅增加公屋供應，讓無能力買私樓者亦有棲身之所。