



# 香港地產業百年

A CENTURY OF **HONG KONG**  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

馮邦彥著

# 香港地產業百年

A CENTURY OF **HONG KONG**  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

在任何國家、任何城市裡，房地產業都佔有極為重要的地位。它的盛衰，牽涉到大批關連的行業，左右經濟的升降；反過來，經濟的情況對房地產也會起決定性的作用。而且，房地產的起跌也與居民的生活質素息息相關。香港也是同樣情況。

自開埠以來，香港的房地產已經歷了不少的起落，也取得了很多成果和寶貴經驗。前事不忘，後事之師。我們在工作上與房地產業有關連的人士及樓房使用者，都可以從馮邦彥教授的傑作《香港地產業百年》裡窺見和領會到許多珍貴的資料與指引，協助我們預測及面對未來的轉變。

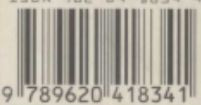
前香港特別行政區政府規劃署、香港大學名譽教授  
潘國斌博士



聯合出版集團

三聯書店（香港）有限公司  
HK\$ 120.00

ISBN 962-04-1834-4



9 789620 418341

# 香港地產業百年

AGENCY OF **HONG KONG** REAL ESTATE DEVELOPMENT



# 香港地產業百年

A CENTURY OF **HONG KONG** REAL ESTATE DEVELOPMENT

馮邦彥 著

三聯書店（香港）有限公司

封面 圖為20世紀初香港典型的華人聚居地，店舖林立、人群熙來攘往。

責任編輯 李 安

裝幀設計 吳冠曼

書 名 香港地產業百年  
著 者 馮邦彥  
出版發行 三聯書店（香港）有限公司  
香港域多利皇后街九號  
JOINT PUBLISHING (H.K.) CO., LTD.  
9 Queen Victoria Street, Hong Kong  
印 刷 陽光印刷製本廠  
香港柴灣安業街三號七樓  
版 次 2001年7月香港第一版第一次印刷  
規 格 大16開（210×260mm）312面  
國際書號 ISBN 962·04·1834·4  
© 2001 Joint Publishing (H.K.) Co., Ltd.  
Published & Printed in Hong Kong

# 序言

在任何國家、任何城市裡，房地產業都佔有極為重要的地位。它的盛衰，牽涉到大批關連的行業，左右經濟的升降；反過來，經濟的情況對房地產也會起決定性的作用。而且，房地產的起跌也與居民的生活質素息息相關。香港也是同樣情況。

我們都知道，香港的人口不斷增加，而且，近年的增長率比過去還高，其中大部分因素都不是我們可以控制的。我們的人口規模和結構，都在不停地轉變，帶來對房地產業的需求亦急速地改變；但是，可供發展用的土地和適合住用的樓房，必須經過冗長的規劃、設計及建造工程程序才能提供給社會使用。不管我們使用多少資源，我們也只可以把這個程序略為縮短。這就是香港樓房供應工作中的一個難點：我們需要利用很難更改的硬件來應付急變的實況。

在香港，因為人口的高速增長和城市發展土地的短缺，房地產業的困難會比其他城市嚴重。

自開埠以來，香港的房地產已經歷了不少的起落，也取得了很多成果和寶貴經驗。前事不忘，後事之師。我們在工作上與房地產業有關連的人士及樓房使用者，都可以從馮邦彥教授的傑作《香港地產業百年》裡窺見和領會到許多珍貴的資料與指引，協助我們預測及面對未來的轉變。

潘國城博士

2001年2月

# 前言

在香港，地產業通常是指地產和房產這兩個互相聯繫的經營部門的總稱。地產並非泛指所有土地，而是指在法律上有明確權屬關係的，並且能給所有者、經營者和使用者帶來效益的土地，是指作為商品能夠進入市場的這部分土地。房產亦是指在法律上有明確權屬關係的房屋建築物，是房屋的社會經濟形態。

地產和房產都是固定在特定的領域內，不可移動的，故在經濟學上又稱為“不動產”。地產和房產無論在物質形態上還是在經濟形態上都是不可分割的統一體，房產依賴地產而存在，而土地離開了上蓋建築物則其價值便無從產生。房地產不僅是最基本的生產要素，而且是最基本的生活資料，是社會經濟生活中的重要財富之一。

地產業在香港已有悠久的歷史。1841年英國佔領香港後即開始拍賣土地，並逐步形成和確立香港的地權制度及土地批租制度，從而揭開了近現代香港地產業的發展歷史。不過，直到二次大戰前，香港地產業基本上仍處於萌芽起步之中，它主要是依附建築業而發展，故當時多稱為“建築置業”，其主要經營方式是置業收租，即現在所說的地產投資。當時，香港最大地產公司是英資的置地，在港島中區建立了一個粗具規模的“地產王國”。

二次大戰後，尤其是50年代以來，香港人口急劇膨脹，經濟進入持續高速增長的新時期，“房荒”成為當時社會經濟中的一個嚴重問題。在這種歷史背景下，一些新興的地產發展商，如吳多泰、霍英東等先後採取“分層出售，分期付款”的售樓方式，推動了地產經營方式的革命，大大促進了地產業的發展，地產經營的主要方式也從置業收租轉向地產發展。

70年代初期，香港證券市場進入空前牛市，呈現一派繁榮，大批地產公司紛紛藉股市高潮在香港各證券交易所掛牌上市，並充份發揮股市功能，透過發售新股、配股，以及將股票在銀行按揭貸款，籌集大量資金發展業務。其中，以“地產五虎將”為首的一批新興地產發展商及時把握良機，實力作三級跳。這一時期，由於人口持續增長、經濟欣欣向榮和受到中國內地實行改革開放政策的影響，香港地產市場呈現戰後以來空前的繁榮景象，並在80年代初達到高峰。這是香港地產業的快速發展時期。



1984年12月，中英兩國簽定關於香港前途問題的《聯合聲明》，香港進入1997年回歸中國的過渡時期。隨着政治前景的明朗化和香港經濟的復甦，地產業再次走出谷底，進入新一輪循環周期的上升階段，時間長達10年之久，打破了戰後數十年來香港地產市道每8、9年經歷一次周期的規律。在過渡時期的地產大潮中，隨着市區土地資源的日漸短缺，地價、樓價的不斷上漲，地產發展項目的規模愈來愈大，經營房地產所需要的資金也日見龐大，大批早年從事地產業的中小型地產公司逐漸被淘汰。經過激烈的競爭、收購、兼併，十數個規模宏大、實力雄厚的地產集團逐漸成為左右市場的主導力量。這一時期，香港地產業寡頭壟斷的局面漸趨形成。

經過戰後以來數十年的迅速發展，到90年代中期，地產業已成為香港經濟的重要產業支柱，在香港經濟中具有舉足輕重的影響，並關係到千家萬戶的生活，被譽為“香港經濟的寒暑表”。1997年亞洲金融風暴之後，香港地產業受到重創，其發展前景受到社會各界的普遍關注。展望前景，地產業的平穩發展，符合香港經濟和全體市民的整體利益。

本書試圖在香港開埠150多年以來經濟發展和人口增長的宏觀背景下，展示香港地產業在特定的地權制度中從萌芽、發展到成熟的整個歷史軌跡，從中發現香港地產業發展的規律，它和整體經濟與市民生活的互動關係，它在香港經濟中的地位及作用。與此同時，也研究香港各主要地產發展商的成功投資策略及失敗教訓，以作借鑑。倘若本書能對讀者有所裨益，筆者將深感欣慰。

本書在寫作過程中，得到香港地產界及各有關方面的新舊朋友的大力支持，包括從百忙中抽出寶貴時間接受筆者的訪問、介紹重要的研究線索、提供有價值的歷史資料，以及各種方便等等。沒有他們的熱情幫助，本書實難以完成。筆者在此特向他們表示深深的感謝，他們的芳名是：香港地產界老前輩、國際鴻星投資集團董事長吳多泰博士，前香港特別行政區政府規劃署署長、香港大學名譽教授潘國城博士，恒基兆業地產有限公司地產發展部副總經理梁樹基先生，香港測量師學會會長吳恒廣太平紳士，香港註冊專業測量師蘇振顯先生，新鴻基地產發展有限公司執行董事陳鉅源先生，中原地產代理有限公司董事總經理施永青先生，香港地產代理商總會會長倫志炎先生，中銀集團研究部高級研究員謝國樑先生，香港貿易發展局經濟師譚思洛先生。同時，筆者還要感謝香港特別行政區政府統計處、差餉物業估價署、地產代理監管局、香港房屋委員會、香港物業管理公司協會、仲量行、美聯物業等機構，向筆者提供了許多有價值的資料。

此外，本書亦得多所地產公司、建築事務所、官方機構、傳媒以至個人，提供許多極珍貴的圖片，以使廣大的讀者在重溫歷史之餘，也可生動具體地捕捉到當時的情景。他們的慨然相助，也為本書增加了收藏的價值，叫人銘記於心。他們的芳名是：高添強先生、鄭寶鴻先生、吳恒廣太平紳士、香港地產建設商會、香港物業週刊、王董建築師事務所有限公司、劉榮廣伍振民建築師事務所（香港）有限公司、巴馬丹拿建築師及工程師有限公司、王歐陽（香港）有限公司、長江實業（集團）有限公司、新世界發展有限公司、新鴻基地產代理有限公司、中建企業有限公司、恒基兆業地

產有限公司、合和實業有限公司、香港房屋委員會、香港房屋協會、香港土地發展公司、文匯報、美聯物業代理有限公司及中原地產代理有限公司。

最後，筆者還要感謝香港三聯書店總編輯趙斌先生、執行總編輯李昕先生及本書責任編輯李安小姐，是他們全力支持了本書的出版。此外，筆者還要特別感謝潘國城博士在百忙中抽出寶貴時間審閱本書並撰寫序言，對其隆情厚意，筆者銘感於心。

由於筆者水平所限，其中定有不少疵誤和錯漏之處，懇請識者批評、指正。

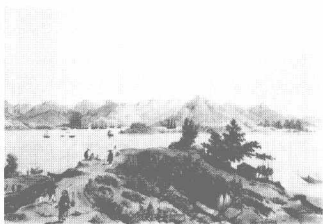
馮邦彥謹識

2001年1月

## 序言

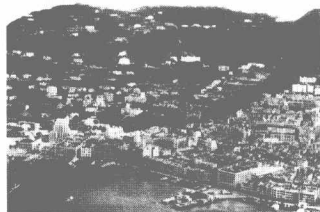
## 前言

### 第一章 土地制度的確立和早期城市建設



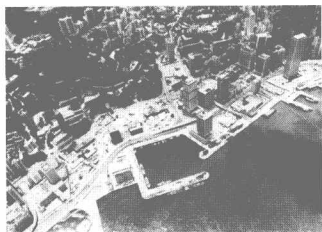
1 香港土地制度的形成和確立 .....	14
1.1 英國侵佔香港：香港地權制度的轉變 .....	14
1.2 第一次“官地”拍賣 .....	16
1.3 新界的土地制度 .....	20
1.4 香港土地制度的基本特點 .....	21
2 早期的城區建設和規劃 .....	26
2.1 “維多利亞城”的建設 .....	26
2.2 “維多利亞城”的拓展和“四環九約” .....	29
2.3 九龍、新界開發的城區 .....	32
2.4 早期城市規劃和對土地發展的管制 .....	34
3 戰前地產業的發展概況 .....	36
3.1 早期英商在地產業的優勢 .....	36
3.2 華商在地產業的發展 .....	42
3.3 戰前地產業的主要經營方式：置業出租 .....	46

### 第二章 戰後地產業的繁榮與危機



1 地產革命：“分層出售、分期付款” .....	54
1.1 戰後經濟復元、人口驟增和“房荒” .....	54
1.2 “分層出售、分期付款”售樓制度的形成 .....	61
2 50年代初至60年代中的地產繁榮 .....	68
2.1 1953至1957年地產業發展的原因 .....	68
2.2 1953至1957年地產業發展的特點 .....	69
2.3 60年代初中期地產業的繁榮盛況 .....	73
3 戰後的主要地產發展商 .....	77
3.1 置地：香港最大的老牌地產公司 .....	77
3.2 許愛周、張祝珊：戰後重要的華人地產商 .....	79
3.3 霍英東：戰後新興地產發展商的佼佼者 .....	81
3.4 其他主要的新興地產發展商 .....	92
4 60年代中期的地產危機 .....	95
4.1 地產危機的觸發 .....	95
4.2 過度投機地產引發的銀行危機 .....	99
4.3 銀行收緊信貸引發的地產危機 .....	102

### 第三章 70年代地產業的證券化和集團化



1	60年代末至80年代初的地產熱潮 .....	108
1.1	1968至1974年的地產循環周期 .....	108
1.2	70年代中至80年代初的地產熱潮 .....	112
2	商廈重建和大型私人屋邨興建 .....	118
2.1	高級商廈的重建和興建熱潮 .....	118
2.2	大型私人屋邨的興建蔚然成風 .....	125
3	新興地產集團的崛起 .....	133
3.1	地產業的證券化：70年代地產公司上市熱潮 .....	133
3.2	長江實業：擊敗置地聲名鵲起 .....	136
3.3	新鴻基地產：“樓宇製造工廠” .....	139
3.4	合和實業：灣仔合和中心的興建者 .....	142
3.5	恒隆集團：積極發展地鐵沿線物業 .....	144
3.6	大昌地產：與英資公司合作發展地產 .....	147
3.7	新世界發展：尖東新世界中心的興建者 .....	149
3.8	恒基兆業：“小型住宅之王” .....	151
3.9	其他新興地產集團：華懋、南豐、信和和鷹君 .....	153
4	80年代初地產市道的崩潰 .....	160
4.1	地產市道崩潰的基本原因 .....	160
4.2	80年代初的地產大崩潰 .....	164

### 第四章 公屋的大規模興建和香港的城市發展

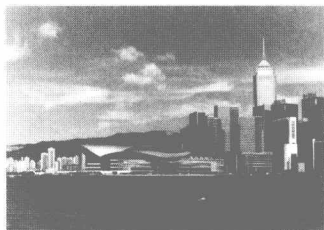


1	50至60年代公屋的大規模興建 .....	174
1.1	1953年聖誕的“石硤尾大火” .....	174
1.2	大規模的徙置計劃 .....	178
1.3	廉租屋邨的建設 .....	180
1.4	公屋政策的推出 .....	183
2	新市鎮開發和“十年建屋計劃” .....	186
2.1	50至60年代的香港城市規劃 .....	186
2.2	香港早期的新市鎮發展 .....	189
2.3	1973至1982年的“十年建屋計劃” .....	192
2.4	新市鎮開發加快步伐 .....	195
3	80年代城市發展模式和公屋政策的轉變 .....	198
3.1	“都會計劃” .....	198
3.2	市區重建計劃 .....	200
3.3	公屋政策的轉變：“長遠房屋策略” .....	207
3.4	新一代新市鎮的開發 .....	212

## 第五章 過渡時期地產經營的集中性和 “泡沫”的形成



## 第六章 金融危機中地產業的調整及發展前景

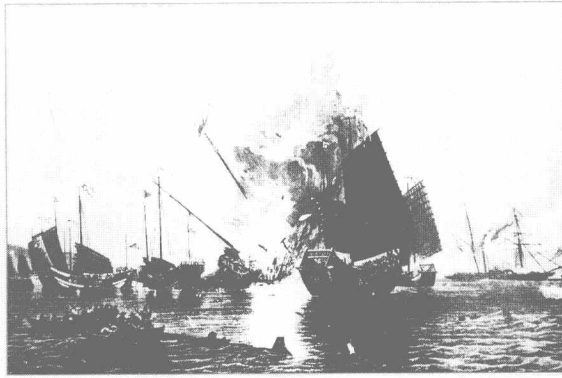


### 香港地產業大事記

### 參考書目

### 鳴謝

1	過渡時期的地產大升浪 .....	218
1.1	《聯合聲明》關於香港土地契約的安排 .....	218
1.2	第一次升浪：1985 至 1989 年 .....	221
1.3	第二次升浪：1991 至 1994 年 .....	227
1.4	第三次升浪：1995 至 1997 年 .....	237
2	地產業巨擘：十大上市財閥 .....	241
2.1	長江實業：“大型私人屋邨之王” .....	241
2.2	新鴻基地產：“地產巨無霸” .....	246
2.3	恒基地產：“密底算盤” .....	250
2.4	新世界發展：以地產為主，向多元化發展 .....	252
2.5	恒隆 / 淘大：穩中求勝 .....	255
2.6	信和：香港地產的“超級大好友” .....	259
2.7	會德豐 / 九龍倉：用盡地積比率 .....	262
2.8	太古地產：金鐘、鯉魚涌建地產王國 .....	265
2.9	希慎：“銅鑼灣地王” .....	268
2.10	置地：“皇冠明珠”失色 .....	271
3	1997 年：地產“泡沫”形成 .....	273
3.1	香港地產“泡沫”形成的原因 .....	273
3.2	地產“泡沫”對香港經濟造成的隱患 .....	279
1	特區政府的目標：八萬五千個單位 .....	284
1.1	特區政府的土地政策 .....	284
1.2	特區政府的房屋政策 .....	284
1.3	長遠房屋策略白皮書 .....	288
2	金融風暴襲擊下的地產危機 .....	289
2.1	亞洲金融風暴對香港的衝擊 .....	289
2.2	金融風暴下的地產危機 .....	290
2.3	大型地產發展商的減價促銷戰 .....	293
3	地產業：香港經濟的“寒暑表” .....	295
3.1	地產業對香港 GDP 的貢獻 .....	295
3.2	地產業對香港財政收入的重要性 .....	297
3.3	地產業對各行業的影響 .....	299
3.4	結束語：香港地產業的發展前景 .....	300



“總督代表皇室或  
以皇室名義決定並履行租讓及處置在殖民地之官地，  
而該土地本應由皇室租讓及處置。”

——《英皇制誥》第十三條第一款

## 第一章

# 土地制度的確立和早期城市建設

### 1 香港土地制度的形成和確立

- 1.1 英國侵佔香港：香港地權制度的轉變
- 1.2 第一次“官地”拍賣
- 1.3 新界的土地制度
- 1.4 香港土地制度的基本特點

### 2 早期的城區建設和規劃

- 2.1 “維多利亞城”的建設
- 2.2 “維多利亞城”的拓展和“四環九約”
- 2.3 九龍、新界開發的城區
- 2.4 早期城市規劃和對土地發展的管制

### 3 戰前地產業的發展概況

- 3.1 早期英商在地產業的優勢
- 3.2 華商在地產業的發展
- 3.3 戰前地產業的主要經營方式：置業出租

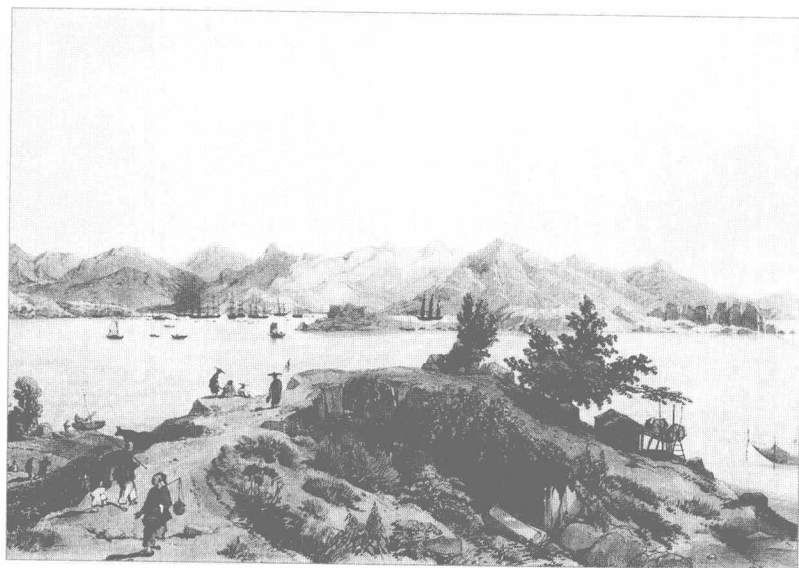
# 1. 香港土地制度的形成和確立

1841年，對中國清皇朝

發動鴉片戰爭的英軍以武力侵佔香港，  
宣佈香港開埠，並旋即舉行第一次“賣地”。在這種歷史背景下，  
近代香港的地權制度和土地批租制度開始形成並逐步確立。

這為香港地產業的萌芽、起步和發展，  
建立了最初的遊戲規則和宏觀管理模式。

## 1.1 英國侵佔香港：香港地權制度的轉變



1838年的港島及海灣，當時香港主要是一海島型漁農社會。

1841年英國侵佔香港之前，香港主要是南中國邊陲的一個海島型漁農社會，居民以漁民、佃農、石匠和市集商販為主。其土地制度仍然沿襲2,000多年來的中國傳統，實行私有制。當時，在清皇朝的統治下，香港原居民的土地所有權獲得官府承認，居民可以在這些私有土地上進行農業、牧業、漁業等活動，並按清皇朝的規定繳納稅項或租金。這種地權制度與當時中國其他地區並無區別。

1840年6月，英國指清朝欽差大臣林則徐在廣東禁煙，損害英商利益，發動了鴉片戰爭。英國派遣的東方遠征軍封鎖廣東珠江口，並揮師北犯，直達海河口，威脅京津重鎮。清

皇朝在驚慌失措之下，派直隸總督琦善為欽差大臣，到廣州與英軍交涉。1841年1月25日，英國駐華商務監督兼英國全權代表義律（C. Elliot）藉口已與琦善簽訂《穿鼻草約》（將香港島割讓予英國），派遣遠征軍“硫磺”號在香港島北岸的水坑口強行登陸，翌日正式佔領香港島。同年6月7日，義律代表香港殖民當局宣佈將香港開闢為自由港，允許船隻自由出入，香港正式開埠。其後，義律發表告示，聲稱清政府已“將香港全島割讓給英國，所有香港海陸地方一切人民

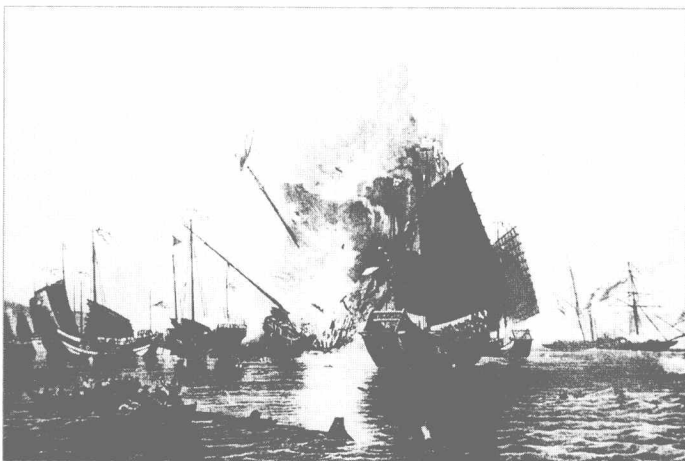


財產，統歸英國統理”。這是香港地權制度轉變的開端。

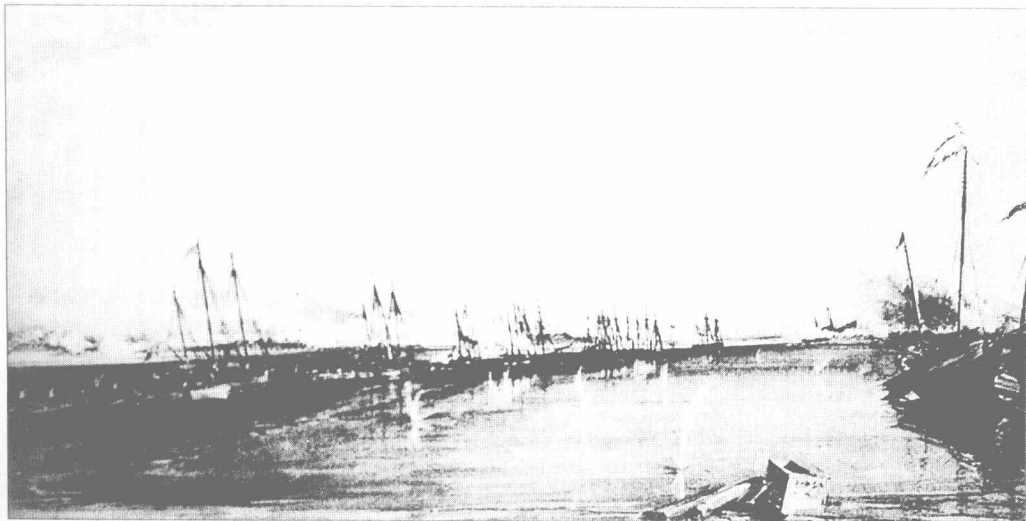
1842年8月29日，英國強迫清皇朝簽訂《南京條約》，正式改變香港原有的地權制度。根據條款，整個香港的土地歸英國王室所有，被統稱為“官地”（Crown Land），香港島原居民的土地業權全部被否定。英國王室不但在法律上擁有香港的全部土地，而且還以“最終業權人”身份，授權香港殖民當局制定各種土地法規，規定各種土地的使用辦法，逐步形成香港現行的土地批租制度。

1856年，英國發動第二次鴉片戰爭，於1860年10月24日強迫清政府簽訂《北京條約》。該條約規定清政府將界限街以南的九龍半島割讓給英國。這樣，九龍半島的土地，

包括原居民的私有土地，也全部變成“官地”。1898年6月9日，英國政府以“防衛問題”為理由，乘西方列強在中國掀起劃分勢力範圍熱潮之際，再次迫令清政府簽訂《展拓香港界址專條》，強行租借深圳河以南、界限街以北的九龍半島及附近200多個島嶼，即後來被稱為“新界”（New Territories）的地區，租借期為99年，從1898年7月1日起計算，到1997年6月30日止。由於這次是“租借”而非割讓，英國對土地的業權只擁有99年。根據條約，英國還承認清政府發給新界原居民的土地契約（即所謂“紅契”）的法律地位，英國徵用這些原居民的土地時要支付費用。不過，那些未列入“紅契”範圍的土地，仍然屬英王室所有，由英國政府行使絕對支配權。這就形成了與港島、九龍半島既有區別，又有聯繫的新界土地制度。



1841年1月7日，英軍突襲虎門。



1858年5月20日，英法聯軍進攻大沽口炮台。