

今  
阅  
·  
图  
书

中国内地房地产的发展长期以一国两制下的香港为师  
**“香港模式”究竟是好榜样，还是坏典型**  
香港房地产神话会终结吗

# 香港房地产

THE MYTH OF HONGKONG  
REAL ESTATE

# 神话

陈友华 吕程◎著

富豪  
地产大亨  
李嘉城  
购物  
旅游  
畸形结构  
处境尴尬  
地位下降



中国发展出版社  
CHINA DEVELOPMENT PRESS

# 香港房地产

THE MYTH OF HONGKONG  
REAL ESTATE

# 神话

陈友华 吕程◎著



中国发展出版社  
CHINA DEVELOPMENT PRESS

## 图书在版编目 (CIP) 数据

香港房地产神话/陈友华, 吕程著. —北京: 中国发展出版社,  
2014. 4

ISBN 978 - 7 - 80234 - 983 - 4

I. ①香… II. ①陈… ②吕… III. ①房地产经济—研究—  
香港 IV. ①F299.276.58

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 182345 号

书 名: 香港房地产神话

著作责任者: 陈友华 吕 程

出版发行: 中国发展出版社

(北京市西城区百万庄大街 16 号 8 层 100037)

标准书号: ISBN 978 - 7 - 80234 - 983 - 4

经 销 者: 各地新华书店

印 刷 者: 三河市东方印刷有限公司

开 本: 720mm × 960mm 1/16

印 张: 17.75

字 数: 261 千字

版 次: 2014 年 4 月第 1 版

印 次: 2014 年 4 月第 1 次印刷

定 价: 45.00 元

联系电话: (010) 68990646 68990692

购书热线: (010) 68990682 68990686

网络订购: <http://zgfcbs.tmall.com>

网购电话: (010) 68990639 88333349

本社网址: <http://www.developress.com.cn>

电子邮件: [cheerfulreading@sina.com](mailto:cheerfulreading@sina.com)

---

版权所有·翻印必究

本社图书若有缺页、倒页, 请向发行部调换

近年来，香港和内地之间屡有摩擦。究其根源，是过去彼此长期区隔甚至排斥而缺乏了解。在这一矛盾凸显的风口浪尖，恰恰给我们了解与认识真实的香港提供了绝佳的时机和丰富的素材。客观理性地从房地产业视角出发，去了解香港经济与社会的故事，是时候了！

我们起初以为，港府在“地少人多，土地稀缺”的香港缔造了“居者有其屋”的神话，以为香港是“自由港”与“东方明珠”，后逐渐发现光鲜广告词背后实则为岛内经济垄断、贫富悬殊。世易时移，香港的“奇迹”和“优势”岌岌可危。

本书除了希望洞悉香港房地产和社会发展的诸多奥妙所在，更致力从香港这面镜子中，看清内地房地产市场和经济诸多带有共性的问题。香港房地产市场历史较为悠久，有相对丰富的数据、史料和实证研究可供参考。最重要的是，内地城市长期以来以一国两制下的香港为师。洞悉香港，才有可能读懂内地。

## 延伸阅读

### 《大国空巢》 ISBN 978-7-80234-856-1

人口研究领域最具争议的人物——易富贤先生的最新力作。本书对中国计划生育政策进行了彻底的反思和系统的批判，是不得不读的人口学经典。

### 《中国不一样》 ISBN 978-7-80234-891-2

本书通过一种远距离观察中国的理论视角，将读者心目中非常熟悉的中国，变成了一个多少有些“不一样”却更加逼真的中国！

### 《三九集团重组实录》 ISBN 978-7-80234-945-2

本书作者为三九集团重组当事人，全程参与了三九集团重组工作。作者以实录的形式向我们全面、详细地介绍了国资委拯救三九集团的全过程。

### 《超越授权：自我管理时代的到来》 ISBN 978-7-80234-942-1

自我管理是一种人道、高效的管理方式，在国内的影响力也不断增大，海尔、联想、汉庭等公司正在不断学习并将其运用到实践当中。

### 《中国经济：盛世下的阴影》 ISBN 978-7-80234-948-3

本书旨在透过当下中国经济的不同截面，进行全景式、立体式的扫描，以期撕开仍被盛世光环笼罩的经济疮疤。

### 《这个国家会好吗》 ISBN 978-7-80234-808-0

本书从经济视角入手，力图解释中国崛起的原因，并回答“中国会好吗”这一世纪之问。本书涉猎内容甚广：贫富分化如何产生、市场有哪些缺陷、地方政府如何定位……

### 《金融极权》 ISBN 978-7-80234-811-0

本书通过全面、细致、深刻的分析，告诉了我们美国之所以能够主宰世界的奥秘所在。原来，金融能够发挥出超乎我们想象的巨大能量。

### 《正能量投资学》 ISBN 978-7-80234-919-3

本书通过讲故事、谈心理、做测试等通俗易懂的方式，希望读者明白一个再简单不过的道理：与专业知识相比，投资更需要的是眼界和心态。

### 《供应链为王》 ISBN 978-7-80234-854-7

本书揭示了中国企业与欧美和日韩企业商战中的弱点，指出了中国企业应如何在“狮狼”合围下成功实现供应链突围。



### 《经济运行图：还原经济生活的原貌》ISBN 978-7-5177-0005-0

本书对当今经济运行中大众关心的主要经济问题进行了较为系统的解释，让您更加清晰地认识整个社会的经济运行规律。

### 《权力与“笼子”》ISBN 978-7-5177-0004-3

本书通过对大量资料的梳理，既总结了县委书记落马的十大缘由及落马县委书记的九大特征，又总结了落马县委书记的教训和启示。

### 《中国 Hold 住了：潜流涌动的中国经济》ISBN 978-7-5177-0033-3

本书的核心着眼点是人民币汇率以及美国牵头搭建的两个国际贸易新平台。本书从中国的汇率制度与国际贸易发展入手，涉及金融改革、经济结构调整等内容。

### 《中国经济究竟处在什么位置》ISBN 978-7-80234-892-9

本书讲述和分析了当下中国经济的严峻现实，系统地回答了一系列与我们生活息息相关的经济问题。

### 《资本的力量》ISBN 978-7-80234-825-7

本书详尽地阐述了国内企业进行股权投资活动时，在“募、投、管、退”各个环节的实际操作模式，并对股权投资过程中可能涉及的相关问题作了详细分析和研究。

### 《无知的经济学与中国经济》ISBN 978-7-80234-896-7

本书系统批判了新自由主义经济学，强调我们处在一个结构复杂、不断变化的系统中，不存在一个万能的理论。

### 《世界经济大战》ISBN 978-7-80234-900-1

在中国崛起的历史关口，回望列强昔日“奋斗”之路，正视美国今时“称霸”之术，论其成败得失，当使国人自省自强，重返世界之巅。

### 《期货往事》ISBN 978-7-80234-918-6

这是一个期货人根据亲身经历改编的关于期货的故事，你可以在书中了解期货的运作原理和规律。

### 《中国经济盛世背后》ISBN 978-7-80234-855-4

本书从人们的日常经济生活入手，分析了当今中国经济盛世背后的诸多问题，指明了我们与世界存在的巨大差距，告诉了人们盛世背后的冰冷真相。

### 《中国离世界还有多远》ISBN 978-7-80234-851-6

“盛世”中的中国和危机中的西方依然存在巨大差距，这种差距的缩短非短期能实现。本书客观地分析了这种差距，并对未来中国经济的转型和发展提出了建设性意见。



### 《大通胀时代的投资真相》ISBN 978-7-5177-0036-4

本书从人们耳熟能详的“通货膨胀”这一关键词入手，为大家详解了当代世界的经济规律，指出了人们不同投资方式的优劣。

### 《中国创投 20 年》ISBN 978-7-80234-708-3

本书对中国创投行业 20 年来的起落沉浮做了全景式系统描述。李开复、沈南鹏、江南春、薛蛮子等众多创投行业“大佬”关注本书，纷纷推荐，为国内创投类图书少有现象。

### 《老板到底要什么》ISBN 978-7-5177-0045-6

本书的目的就是要帮助年轻的读者更好地认识自己，更好地了解行业的趋势，更好地了解职位的要求，找到求职的着力点。

### 《人口危局》ISBN 978-7-80234-933-9

本书从众多人们耳熟能详的人口问题入手，细致地分析了那些听起来有道理的论断是多么荒诞。

### 《中国网络舆情风云》ISBN 978-7-5177-0055-5

本书以新旧媒体为立足点，全面展现了社会各界媒体的舆情导向能力，深入分析了近年中国社会若干大事件的始末，并提供了深刻理性地舆情分析和舆论导向。

### 《中国经济突围》ISBN 978-7-5177-0039-5

中国经济增长的外部约束与内部困难相继浮现。如何顺利实现经济转型，从而实现经济突围是当前中国经济首要解决的问题。

### 《全球博弈：中美关系改变世界》ISBN 978-7-80234-447-1

本书是对国际政治宏观格局的把握，围绕中美关系考察当今的世界权力结构。以中美关系为线索，分析全球博弈之特点，推演世界大潮之动向。

### 《资本的傲慢》ISBN 978-7-80234-735-9

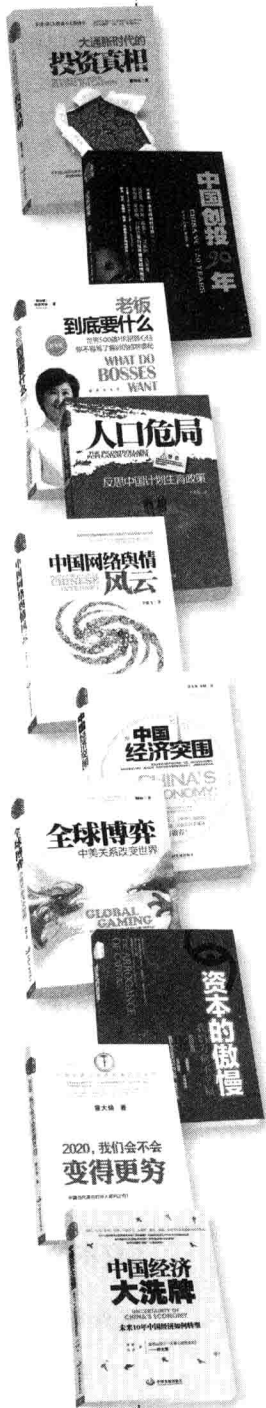
这是一本写给决策者和平民百姓的书。从行为经济学的运用入手，告诉了我们，30 多年的改革开放到底带给了我们什么。

### 《2020，我们会不会变得更穷》ISBN 978-7-80234-736-6

这是一本全面系统地读懂中国的书。本书以百年的视野看当代中国，为您提供宏大而精深的视角。在这里，读懂中国，看透未来，认清使命。

### 《中国经济大洗牌》ISBN 978-7-80234-755-7

本书从财政结构、宏观经济调控、新能源以及世界经济的发展等方面入手，探讨了中国经济转型的方向，分析了中国经济的前世今生。



### 《大变局时代，我们怎么办》ISBN 978-7-80234-758-8

“凯迪社区”浏览量过千万，帮你清晰把握时代脉搏。一本信息量巨大的经济通俗读物，人人都能读懂！本书实为深入解读中国经济问题和把握未来投资趋势的难得力作！

### 《你所不知道的冰冷经济真相》ISBN 978-7-80234-759-5

本书从宏观经济政策解读入手，先后分析了GDP保8背后的就业压力，国进民退的结构性原因等众多经济社会问题，力图为读者展现一幅中国经济的宏观画卷。

### 《中国航母》ISBN 978-7-80234-763-2

中国为什么要造航母？中国为什么长期造不出航母？一本书让你全面了解中国航母。

### 《包装出来的“西方文明”》ISBN 978-7-80234-769-4

西方自古就比中国强吗？西方一直就是那么文明吗？颠覆你印象中的西方文明。

### 《下一个泡沫》ISBN 978-7-80234-788-5

与泡沫一起膨胀的是人们的贪欲，与泡沫一起破灭的是人们的希望。告诉你经济兴衰的规律。

### 《金融之巅》ISBN 978-7-80234-795-3

一部美国投行的兴衰史！告诉你高盛、摩根士丹利、美林、雷曼兄弟、贝尔斯登的起起落落。

### 《看不清的手》ISBN 978-7-80234-944-5

看不见的手（市场）会失灵，看得见的手（政府）会出错，现实中的经济更像被一只“看不清的手”所操控。本书会告诉你后来者如何在这场身处劣势的竞争中反败为胜。

### 《快速读懂世界经济格局》ISBN 978-7-80234-796-0

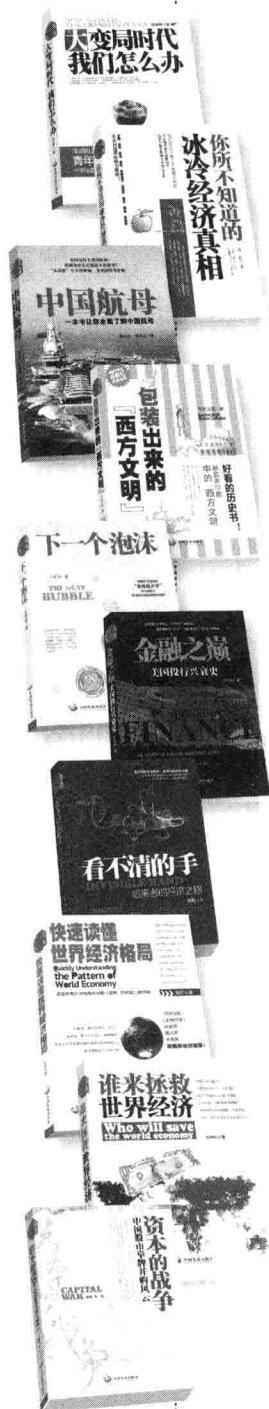
本书帮你解决对经济不“感冒”、一看财经频道就想睡觉的问题。让你感觉到读懂世界经济格局并非那么难。

### 《谁来拯救世界经济》ISBN 978-7-80234-810-3

本书从个人选择与现代经济的运行机理出发，解释失业、贫富差距、债务危机以及经济大萧条等社会最关切的经济问题。

### 《资本的战争》ISBN 978-7-80234-932-2

本书回顾了中国股市几十年来关于举牌的各大事件，分析了其中的成败得失，力图为您展示一幅中国股市举牌案例全景图。





## 上篇 好榜样还是坏典型 / 1

### 第 1 章 香港土地真的稀缺吗 / 4

香港房地产业三大怪 / 4

二战后土地房屋需求的大爆炸 / 11

香港土地真的稀缺吗 / 13

### 第 2 章 港府的土地经营策略 / 21

高抛低压限制供给 / 21

土地用途管制与囤地 / 23

城市规划的碎片化 / 26

放开容积率管制 / 30

雄心勃勃的填海计划 / 33

“土地饥渴营销策略” 助推房地产价格 / 35

### 第 3 章 公共住房：给予还是剥夺 / 40

政府理性算计下的公共住房决策演变 / 40

中低收入者置业梦碎与蜗居 / 45

“中惨阶层”：政府和财阀的提款机 / 52

#### 第4章 好榜样还是坏典型 / 57

土地垄断与批租：殖民掠夺与土地财政最大化 / 57

土地财阀：政府的包税商 / 63

民主缺失：土地垄断的温床 / 67

房地产利益的博弈：政府、财阀吃饱，中低收入者跌倒 / 72

政策难安：房贵伤民、房贱伤民 / 75

房地产泡沫：随时引爆的定时炸弹 / 77

#### 中篇 坚守还是逃离 / 81

#### 第5章 高房价：香港经济“最后的晚餐”？ / 84

香港的高房价是空中楼阁 / 84

香港经济的未来决定香港房价的命运 / 86

脆弱的预期：房价短期暴涨暴跌元凶 / 89

高房价：香港经济“最后的晚餐” / 94

Hong Kong is Dying? ! / 97

#### 第6章 香港的优势与症结 / 106

香港奇迹？ / 106

简单事实：流汗而非灵感 / 109

竞争优势：如何理解 / 112

垄断中介经济：大势已去 / 115

无根产业：岌岌可危 / 140

“三高”劣势：由盛至衰的加速器 / 148

#### 第7章 未来城市竞争：香港的命，如何操盘 / 156

“纽伦港”：臆想还是现实 / 156

东亚大都会：硝烟与割据 / 164

珠三角：群雄并起，三足鼎立 / 196  
世界大城市：成功的奥秘 / 203  
威尼斯的衰落：香港的前车之鉴 / 206  
迪拜：阿拉伯世界的香港 / 211

第8章 资本逃离：正在进行时 / 217

危机即逃亡 / 217  
资本正在逃离 / 219  
晚餐结束，谁来买单 / 222  
香港故事的尾声 / 224

下篇 洞悉香港，读懂内地 / 227

第9章 城市化进程中房价和地价的关系 / 230

引致需求：房价推动地价 / 230  
城市化、住房与引致需求 / 231  
政府干预：土地反向作用于房价 / 234

第10章 土地饥渴营销与房地产价格螺旋 / 238

土地稀缺：概念模糊与混淆 / 239  
城乡二元结构下农村宅基地的低效占用 / 241  
城市化、人口集聚与土地的集约利用 / 242  
土地饥饿营销法推高地价与房价 / 243

第11章 土地即权力：垄断霸权与土地价值理念错位 / 246

“土地财政”与政府“增长智慧” / 246

土地财政与透支未来和代际不公 / 248

土地霸权：土地所有权垄断 / 250

“地利共享”的价值理念 / 251

## 第12章 “国五条”背景下楼市热点问题讨论 / 253

调控落空，房地产价格高企都是地方政府的责任？ / 253

仅有房地产开发商在囤地？ / 256

被妖魔化的房地产开发商 / 257

多方博弈：上有政策，下有对策 / 261

房地产调控会否诱发地方财政危机？ / 262

政策难安，媒体助澜，加剧恐慌 / 263

房地产调控下房荒和鬼城的同现 / 264

## 后记 / 269

THE MYTH OF HONGKONG 上篇

REAL ESTATE 好榜样还是坏典型

长久以来，人们普遍认为香港政府在“地少人多，土地稀缺”的香港缔造了“居者有其屋”的神话，从而成为内地政府学习与借鉴的榜样。事实上，中国内地在 1998 年以来的住房制度改革中也学习借鉴了香港的很多做法，尤其是从香港舶来的一整套土地批租制度。已有研究和传媒对以“土地的严格控制和公共住房政策”为核心的“香港模式”更多是推崇和赞美，而鲜有对“榜样”的质疑。2008 年香港某电视台推出了一期特别的真人秀节目《穷富翁大作战》，四位来自香港富裕阶层的中青年人士体验了一周香港 800 名无家可归者和 12.5 万名笼屋、板间房居住者的困苦生活。节目的宗旨是向世人揭示一个真实的香港：一面是基尼系数高达 0.53（CIA World Fact Book, 2010），位居人均 GDP 超过 1 万美元的发达经济体之首，另一面却是以李嘉诚、李兆基、郭氏兄弟为代表的世界百强富豪在港岛遍地开花；一面是人均居住面积 14.2 平方米，位居发达经济体之末，另一面却是富豪动辄数亿港币的山顶独栋豪宅。

号称最自由开放的香港，政府对土地和楼宇市场却大举干预。香港政府通过严格的土地供给限制和高比例的公共住房策略，由政府坐庄把房地产市场变成纯粹的资本游戏。权力和资本从中攫取暴利，广大港人却深陷“高房价，高负担，低质量”的泥沼深渊，一辈子辛劳工作只求谋得一席立锥之地；房屋占有的严重不均也已成为香港贫富差距日益扩大的重要推手；房地产一家独大导致香港营商和创新环境的恶化，不断削弱香港经济的竞争力及可持续发展能力，表现在对其他行业造成的挤出效应、租金等成本高企及垄断寡头市场的形成，为未来资金和人口的撤离埋下了一颗定时炸弹。

“香港房地产模式”究竟是好榜样，还是坏典型？以此为榜样的中国内地政



### 香港豪宅与贫民窟

左上为香港 2009 年估值 5.2 亿港元排名全港第二的李泽楷的木屋别墅；右上为估值 4.9 亿港元排名第三的新世界主席郑裕彤的别墅；下面两图为摄影师 Michael Wolf 于 2006 年 4 月记录石硤尾公屋拆除重建前情形的摄影作品。

府，是否能寻获解决内地房地产市场诸多问题的良方？我们常倾向于将香港作为内地的参照标准，得出香港是个好榜样的结论，把两个经济社会发展水平差距悬殊的地区放在一起进行比较，得出毫无悬念的结果，没有多少实际意义。当务之急，是将“香港模式”置于经济发展水平相似的国家 and 城市之列，通过比较，对其进行客观的评估，进而加深认识，并进行必要的反思，从而为国内地房地产市场改革与发展探索出前行的方向，甚至寻找到一条可行的出路。

## 第 1 章

# 香港土地真的稀缺吗

### 香港房地产业三大怪

#### 价高质次<sup>①</sup>

香港的高房价与高地价由来已久，并非新鲜话题，但如果我们将这一价格作一番空间和时间上的对比，会发现香港高房价本身存在诸多不合理之处。

香港是 2011 年全球置业成本第二高的城市，中心城区公寓楼价格和租金更位列全球城市第一，平均楼价达到 27475 美元/平方米，远远高于东京（17489 美元/平方米）、纽约（10046 美元/平方米）、伦敦（12510 美元/平方米）（Global Property Guide, 2011）。2011 年香港写字楼租金超越了伦敦和东京，从 2010 年的第三位跃居全球第一（Knight Frank, 2012）。此外，香港零售商铺租金亦高居全球第二。从衣食住行的综合生活成本来看，香港是 2011 年亚洲房价第四高的城市（Mercer, 2010a），位列东京、大阪和新加坡之后，名次相对靠后主要是因为香港的生活用品大都来自物价相对低廉的中国内地，但随着内地物价的上涨，这一优势正逐渐被削弱。

如此高的房价，究竟是否合理？判断房价是否合理的重要标准之一就是房价相对于当地居民收入而言的可负担性（affordability）。2011 年三季度香港房价

---

<sup>①</sup> “质次”在这里并不是指香港房屋的质量差，而是指相对于价格而言，香港房屋的性价比较低。



收入比为30.7 (Global Property Guide, 2011), 位居人均GDP超过1万美元的发达经济体之首。从城市层面看, 香港遥遥领先于东京、首尔、伦敦、纽约等城市。楼价飞涨, 名义GDP也保持两位数的高速增长, 但香港居民近十年的工资却停滞不前, 家庭月收入中位数在1万港元附近徘徊 (香港政府统计处, 2007)。此外, 香港的公共住房 (包括政府补贴私人购买的居屋) 比例接近50%, 在市场经济国家和地区中高居第二位 (第一位是新加坡), 港府常常将此视作德政的典范。然而, 我们是否想过, 这另一层面意味着可能多达半数左右的居民买不起商品房, 这对于发达经济体而言, 实际上是极不正常的。香港的房价已大大超出当地普通居民的承受能力, 完全演变成成为有钱人的资本游戏。

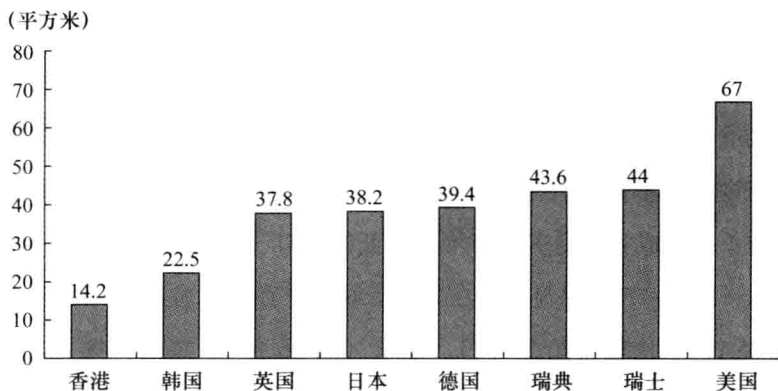


图 1-1 2011 年发达国家与地区人均居住面积

资料来源: Global Property Guide 2011, <http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>.

普通居民倾其所有, 支付高昂的价格<sup>①</sup>跻身房奴之列, 得到的是物有所值的产品和服务吗? 香港人均居住面积居发达经济体之末, 私人住宅人均面积 15.6 平方米 (Liu 等, 1999), 公共住房更低至人均仅为 12.8 平方米 (香港房屋委员

① 香港及欧美日等地房屋计价方法与中国内地略有不同: 一是香港等地住房交付时已装修, 装修费用计入房价; 二是香港等地多以不包括公摊面积的套内建筑面积计价。如以香港等地房屋计价标准考量, 中国内地包含公摊面积的毛坯房价格事实上是被低估了。但由于香港住房公摊面积一般较小, 因而香港与中国内地两种房屋面积计量方法所得结果之间的差异不大。再考虑到精装修与毛坯之间的差异, 按照香港房屋价格计量方法, 中国内地房价大约被低估 25%。