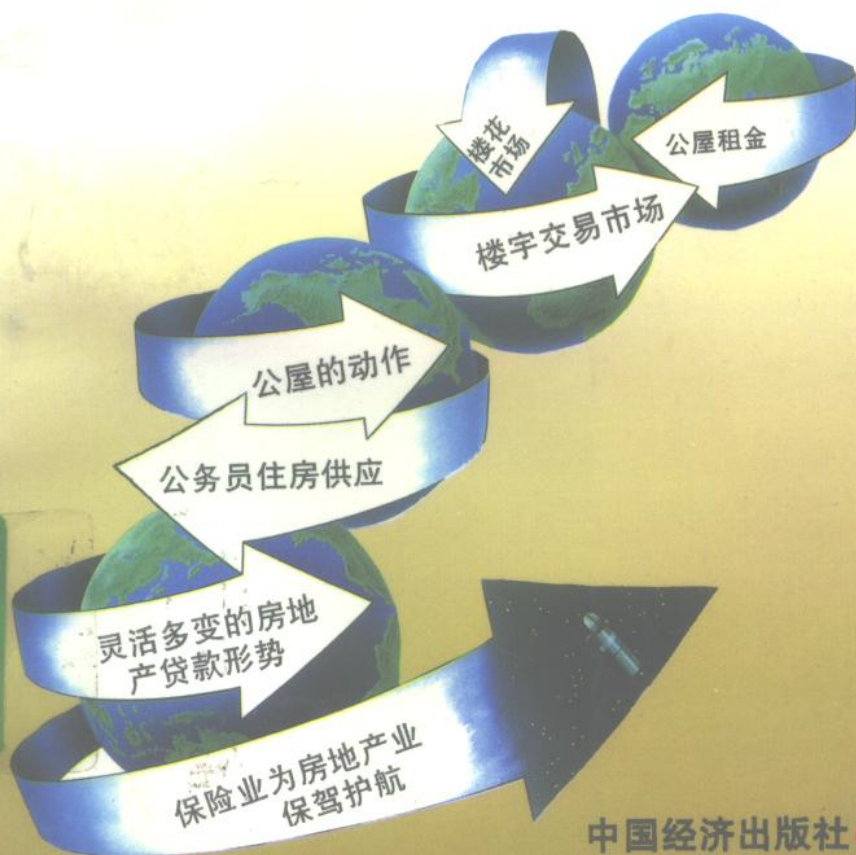


港澳台实用经济丛书

香港房地产市场

● 苗 壮 温 静 编著
● 方旭文 谢向东



中国经济出版社 ●

港澳台实用经济丛书

丛书主编

谢明干

杨松华

本书编著

苗壮

方旭文

温静

谢向东

香港房地产市场

中国经济出版社

(京)新登字 079 号

图书在版编目(CIP)数据

香港房地产市场/苗壮编著. —北京:中国经济出版社,1995.12
(港澳台实用经济丛书/谢明干、杨松华主编)

ISBN 7-5017-3470-4

I. 香… II. 苗… III. 房地产-市场-中国-香港 IV. F299.276.58

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 08423 号

港澳台实用经济丛书

主 编: 谢明干 杨松华

责任编辑: 樊天新

香港房地产市场

编 著: 苗 壮 方旭文 温 静 谢向东

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京百万庄北街3号)

经 销: 各地新华书店

印 制: 北京市地质矿产局印刷厂印刷

开本 787×1092 1/32 印张 7.625

字数 157 千

版次 1995 年 12 月第 1 版 1995 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—5000

书号 ISBN 7-5017-3470-4/F·2500

定价 8.80 元

版权所有·盗版必究

DK45/20-17
《港澳台实用经济丛书》编者名单

丛书编委会主任：谢明干 教授，香港经济
导报社原社长，原物资部
政策研究司司长
李世伟 北京工业大学
副校长，教授

丛书编委会副主任：吴国蔚 北京工业大学经
贸系主任，副教授
何筱筱 香港广元电子有
限公司总经理
杨松华 北京工业大学经
贸系副教授

丛书主编：谢明干 杨松华

总 序

1997年,以香港回归祖国为契机,中国内地与香港、澳门、台湾的政治、经济关系,将陆续进入到一个新的阶段。

当今的世界是一个动荡多变的世界。全球范围内正在进行的经济、科技、政治、军事竞争,从根本上说,是一场争夺21世纪世界经济制高点的战斗。任何一个国家和民族,若不努力壮大自己的经济实力,就很难跻身于世界民族之林并取得发展。

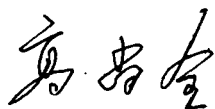
严峻的形势给中华民族带来了挑战,也带来了机遇。作为同种同宗的内地、香港、澳门和台湾人民,正以发展经济、振兴民族的强烈愿望,冲破各种困难,加快经济合作与交流的步伐。可以相信,曾经在人类历史上创造过辉煌文明的中华民族,将再次为世界的繁荣和进步作出重要的贡献。

然而,我们应该看到,由于两岸四地人民长期处在不同的社会生活环境中,互相之间在经济体制和运作方式上存在着诸多差异,许多方面彼此还很缺乏了解。本书旨在努力改变这种状况,为两岸四地人民的经济合作与交流提供一些方便,创造一定条件。

本丛书共10册,从港澳台的经济体制、市场结构、法律体系、贸易实务、金融市场、营销策略、市政交通、房地产业、劳工

和公务员等方面,比较全面介绍港澳台各个主要经济领域的基本状况,以帮助内地各界人士了解、研究港澳台的经济与社会,发展两岸四地的经济、技术合作,实现共同的繁荣。

值得称赞的是,本丛书的撰写和出版时间前后不到一年,效率是比较高的,而且内容深入浅出,文字通俗易懂,是一套较好较新的介绍港澳台经济的读物。当然,书中也存在一些缺点和不足之处,这有待于作者今后的修正和补充。

A handwritten signature in black ink, consisting of three stylized Chinese characters: '高' (Gao), '书' (Shu), and '金' (Jin), which together mean 'Gao Shu Jin'.

1995年10月于北京

序

香港的房地产市场,历经 100 多年的发展,已经成为香港四大经济支柱之一,它的兴衰直接影响到香港其他的行业部门,成为标志香港繁荣与否的晴雨表。随着 1997 年的临近,我国内地与香港都在努力保持香港回归后的繁荣。如何使香港房地产市场继续发挥其自身的优势,以促进香港经济的发展,已经成为两地经济界人士共同关心的问题。

内地人士,在国家经济建设蓬勃发展的大形势下,已日渐认识到房地产市场在市场经济中的重要作用。为了借鉴香港发展房地产的经验,我们编写了《香港房地产市场》一书,以全面提供广大读者一个了解认识香港房地产市场的窗口。希望能够给予热心发展房地产事业的人士在业务上和知识上的帮助。

本书共分三篇。第一篇介绍香港房地产市场的运作状况;第二篇主要介绍了香港金融业与房地产的结合;第三篇则从规矩成方圆出发,介绍了香港房地产市场的规章制度。本书还提供了内地和香港房地产市场共同发展,相互影响的情况。

全书由方旭文同志统一校审。

由于时间仓促,本书难免有许多缺点和错误,恳请读者指正。

编 者

1995 年 9 月

目 录

序

操 作 篇

第一章 发展中的香港房地产市场	(3)
●香港房地产的发展	(3)
●房地产业对香港经济的负效应	(7)
●过渡期香港的房地产市场	(9)
第二章 香港房地产市场运作	(12)
●香港土地市场	(12)
●香港的楼宇交易市场	(19)
●香港的楼花市场	(25)
第三章 租房市场	(29)
●香港商业楼宇租赁业务概况	(29)
●香港居民住宅租屋业务	(34)
●香港公屋租金	(38)
第四章 香港的房地产规划	(43)
●香港城市规划概况	(43)
●影响香港规划发展的因素	(46)
●新市镇的发展规划	(53)

●香港市区重建	(61)
第五章 香港的公共屋宇市场	(68)
●公共房屋计划的演进	(68)
●香港公务员住房供应	(72)
●香港的建筑房屋策略	(76)
●香港公屋的运作	(86)

投 资 篇

第六章 香港房地产业和金融业的结合	(95)
●房地产业与金融业息息相关	(95)
●金融资本支持房地产市场的发展	(102)
第七章 灵活多变的房地产贷款形式	(110)
●金融业周到的楼宇按揭业务	(110)
●银行业按揭业务的程序和方法	(121)
●银行业其他贷款方式	(129)
第八章 全面完备的金融服务	(136)
●房地产引发证券业的同步发展	(136)
●保险业为房地产业保驾护航	(144)
●金融业其他服务	(148)
第九章 坚实稳定的房地产投资	(154)
●经济持续发展,资金供应充足	(154)
●香港房地产投资分析	(158)
●香港房地产投资现状及展望	(163)

制 度 篇

第十章 香港土地管理	(171)
-------------------------	--------------

●香港土地批租制度的演变·····	(171)
●香港土地批租制度·····	(173)
●香港政府对批出土地的管理·····	(180)
●过渡时期的土地政策·····	(184)
●香港政府的土地发展代理·····	(186)
第十一章 香港房地产主要法规·····	(189)
●政府(收回)地产权条例·····	(189)
●土地登记条例·····	(190)
●收回官地条例·····	(191)
●城市设计条例·····	(192)
●业主与租客(综合)条例·····	(193)
●差饷条例·····	(196)
●建筑条例·····	(196)
●房屋条例·····	(197)
●建筑物条例·····	(198)
第十二章 香港房地产税项·····	(200)
●差饷·····	(200)
●物业税·····	(206)
●政府地税·····	(211)
●印花税·····	(215)
第十三章 香港房地产的管理机构·····	(221)
●决策机构·····	(221)
●咨询机构·····	(223)
●执行机构·····	(224)
●保障机构·····	(227)

操作篇



第一章 发展中的香港房地产市场

●香港房地产的发展

香港的经济在 70 年代后期发展很快,特别是近 10 年来发展得更加迅速,加上所处的地理位置相当优越,香港在亚太地区以至全世界的经济地位和作用,已经越来越重要。金融、工业、房地产、旅游业是香港经济的四大支柱。其中房地产业在渡过 70 年代的低谷以后,发展非常迅速。房地产市场极为活跃,特别是在 1991 年香港新机场协议公布以后,中国政府的诚意所带来的稳定楼市,使房地产物业租赁和销售市场呈现一片发展、繁荣现象。房地产投资的资金回报率相当高,达 10% 左右。土地市场上,由于香港的土地稀少,土地买卖以很高的价格成交。楼宇买卖价格一直呈上升趋势。1992 年与 1991 年相比,在一年之间,很多地区的楼价翻了一倍。

香港房地产业作为一个重要的经济部门,它的发展是随着整个社会经济的发展而发展的,经济的国际化及其高速度增长,给房地产业以极大的推动,这是香港房地产业迅速发展的重要因素。第二次世界大战以前,香港的房地产业处于初始阶段,发展的比较缓慢,而且大部分被英资公司所把持,如现在还威风尚存的香港置地集团就垄断了当时地产业的 70% 左右的资产。香港的经济结构中,转口贸易额也在整个地区经济中占据重要位

置,这样,香港得天独厚的地理位置,位居世界海运的黄金地段,拥有太平洋西岸屈指可数的深水良港——维多利亚港,启德机场和正在拟建的新机场又在空中为香港建立一个更广阔的交通网,就成为香港房地产业发展的基础。一方面促进了香港航运业与外贸的繁荣景象,另一方面逐渐使香港这颗“东方之珠”融于世界的经济大潮之中。

香港政府在经济决策和管理方面执行了“积极的不干预政策”,包括几乎不受管制的自由贸易、自由汇兑、自由流通、自由企业经营,自由劳工市场和资源分配上依靠市场成本价格机制的自由调节功能等一系列的特殊政策。在这种情况下,香港房地产经营与金融业相结合,很多地产商在土地买卖市场和房地产股票市场中如鱼得水,在很短的时间内积累财富。香港的地产大王李嘉诚在谈到自己的成功之道时指出,关键的一条是与香港最重要的银行——汇丰银行有着良好的合作关系。缺乏银行提供的信贷资金,房地产业就如没有了鲜血,它的发展就会异常艰难。香港金融业对于房地产业的信贷支持,也总是不遗余力,银行对于房地产的贷款额在全香港各行业使用的银行贷款中,占据将近 30% 的份额。在香港,房地产发展商以其自有的资金支付买地的定金以后,其余的未付的大部分地价,可以将所买的土地和房产作为抵押物,然后向银行进行按揭贷得,这样就能够使得房地产商扩大了其自有资金的效能。香港的金融业青睐了房地产业,也是因为房地产业有如下人所不及的优势:首先,是投资回报率特别高,放款能够获得丰厚的利润;其次,以不动产作为抵押,归还贷款没有后顾之忧。所以,香港的金融业在尽力扶持房地产业的同时,迅速的壮大了自己,最终的使自己跻身于国际四大金融中心之列。

香港的房地产市场,是在激烈的竞争中形成和发展的。由于香港房地产业的投资回报率高,吸引了大量的本地和海外投资资金。在 70 年代后的经济结构转变中,结构性需求对厂房、写字楼、住宅的增长和市镇建设特别是新市镇建设的需要,使房地产业急速发展,投资额大增。

香港人多地少,政治稳定,经济繁荣,市民收入逐年增加,希望能够置业自主,改善居住环境的需求与日俱增。这样,对于住宅、楼宇的需求必然迫切。在 1961—1987 年,香港建筑业的总开支中,大部分属于私人开支,其中以 1972 年为最高,占总开支的 74%,1983 年最少,也能达到 51% 的水平。另外,由于房地产业的繁荣,导致消费膨胀,市民在这种情况下,也希望购置物业以求货币保值。

香港的房地产公司正是因为这些原因,投入到激烈的竞争市场中。虽然,房地产的投资经常在市场上表现出增值快,收益高,但是与其它行业不同,房地产的投资,必然要受到土地,区位,环境等等自然条件等方面的限制,所以投资大,所承担的风险就越大,而且香港房地产投资一般采取的是招标的方式,也要经过竞争才能中标。另外,近几年香港土地和楼宇价格上涨很快,吸引了更多的房地产投资者,加剧了房地产市场竞争的激烈程度。正是在房地产市场竞争的压力下,促使投资者要以优势的价格和高新技术,最合理的方式投标房地产。一旦中标以后,房地产开发商为了尽快地取得利润,往往立即组织各方面的力量,以最快的速度去完成房地产的开发项目。

在房地产投资的竞争之中,最重要的是要以最高的经济效益完成一个房地产的建设。只有这样,才能以最好的价格在市场上获得最高的投资回报效益。所以在香港随处可以看,具有强烈

特色、气魄宏伟的建筑物。另外房地产业又和建筑业紧密相联，建筑业的盛衰是与房地产业的发展分不开的。房地产业的发展，促进了建筑业发展，建筑业的发展，又刺激了房地产业的繁荣兴旺，二者是相辅相成的。

香港的建筑业有着辉煌的历史。今日香港已经成为国际上一个重要的建筑市场，在进行建筑设计和施工时，用的是世界上最好的技术，建筑设备、建筑材料也非常讲究，装饰装修别具风格。

在香港房地产业的竞争，是由多种错综复杂的关系组成，这些方方面面的关系，对房地产业的发展起到了一定的制约或者促进的作用。从香港房地产的整体来看，可以分为政府的投资建设，半官方性的联合房地产投资，私人发展商的房地产投资，完善的土地管理制度，房地产转让和管理，法律及税收方面的配合等等，这些我们将在以后分章分节进行介绍。

房地产业作为一个经济部门，它的发展速度取决于整个社会经济的发展速度，并且和人口的增长紧密相联。所以，经济越是高度发展，人口越是急剧增加，对房地产就越具有巨大的推动力。香港百余年的发展，特别是最近30年的经济飞跃，大大刺激了房地产业的发展。

经济状况虽然在整体上是呈发展趋势的，但是如果从微观方面考虑，香港的房地产由于经济生活的各个方面的作用，总要在一定程度上产生一定的偏差，房地产的行情起落变化也相当大，这于土地的供应在时效上往往与需求脱节有极大的关系。因为香港的陆地仅仅占全港总面积的1/8，在工商百业不断扩展，人口不断增加的情况下，港英政府一方面大搞填海辟地以适宜各行各业的需求，另一方面对土地实行垄断经营，使其作为一项

重要财政收入来源。所以在 70 年代后期,房地产需求比较急切的时候,港府却只推出有限的土地,致使地价飞速上升,而在 1982—1983 年房地产市场每况愈下,土地需求缩减时,香港政府相反却供应大量的土地,导致地价衰落,使不少地产公司倒闭,牵累了金融界,致使这些影响遍及了全香港整个投资环境。

●房地产业对香港经济的负效应

香港的房地产业在其蓬勃发展的同时,由于社会系统的共同作用,在很大方面也存在着负面的效果。由于房地产业和政府,金融界,建筑界等关系紧密,它们其中任何一个单位的变化,都将或多或少的影响到房地产业的发展,另外,由于房地产业联系到千家万户,任何房地产业的风吹草动,都会涉及到社会的安定团结。所以在大力发展香港的房地产业时,要切实地将它的消极作用解决好,转化成为对市民有利的方面。

由于香港房地产业的兴旺发展,香港土地买卖与房地产股票市场极其活跃,使得炒地皮,炒楼花,炒楼宇的投机活动日益盛行,不少房地产商从土地买卖和房地产股票交易中大发横财,特别是有很多投机商,在楼市看好时,利用从房地产动工到交给消费者这段时差,通过金融机构的信用贷款,抢先从地产商手中把产权争到手,然后以高价抛出。这样,从买楼到供楼,从购买楼宇到炒卖楼花所引起的房地产繁荣假象,往往再加上舆论界的大肆喧扬,从而把楼价抬高,使真正的、最后的想要置业的人士望楼兴叹。而且一旦行情变化,投机炒楼宇者面临破产的境地,还要牵连到地产商和作为它们支持者的银行界,使它们的经营和资金周转失去原有的顺利,从而引起其他行业的连锁反映,给整个社会经济带来恶劣的影响。

房地产的兴旺造成的高地价,高楼价和高租金,这是加剧香