

冯邦彦 著



香港地产业 百年

东方出版中心

香港地产业百年

A Century of Hong Kong Real Estate Development

冯邦彦

著

東方出版中心

图书在版编目(CIP)数据

香港地产业百年/冯邦彦著. —上海: 东方出版中心,
2007.1

ISBN 978-7-80186-618-9

I. 香... II. 冯... III. 房地产业—经济史—香港
IV. F299.276.58

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第160523号

本书原由三联书店(香港)有限公司出版, 现经由原出版公司授权东方出版中心在中国内地出版发行。

登记号: 09-2006-842

香港地产业百年

出版发行: 东方出版中心

地 址: 上海市仙霞路345号

电 话: 021-62596195 62597596

邮政编码: 200336

经 销: 新华书店上海发行所

印 刷: 昆山市亭林印刷有限责任公司

开 本: 787 × 1092毫米 1/16

字 数: 360千

印 张: 24.5

版 次: 2007年1月第1版第1次印刷

ISBN 978-7-80186-618-9

定 价: 40.00元

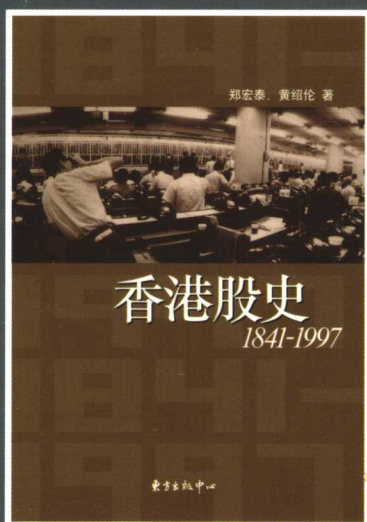
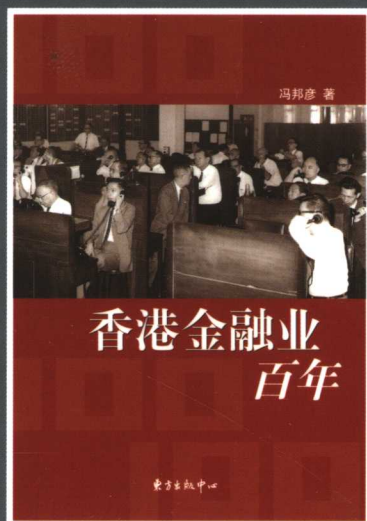
版权所有, 侵权必究

作者简介

冯邦彦，广东鹤山人，经济学教授，博士研究生导师

现任暨南大学经济学院院长、暨南大学特区港澳经济研究所所长、暨南大学学位委员会委员及学术委员会委员，以及广东经济学会副会长、广东国际经济学会副会长、广东港澳经济研究会副会长、广东省第三产业研究会副会长、广东体制改革研究会副会长、广东华南经济发展研究会副会长、广东城镇化研究会副会长，同时担任第九届广东省政协委员、广东省政协港澳台侨外事委员会委员、广东省社会科学联合会常务委员。

曾于1987年至1994年期间应聘赴香港，任香港东南经济信息中心有限公司经济分析员等职，长期从事香港经济、香港经济史、资本与财团等领域的研究。主要著作有《香港英资财团》（1996年）、《香港华资财团》（1997年）、《澳门概论》（1999年）、《香港地产业百年》（2001年）、《香港金融业百年》（2002年）、《香港产业结构研究》（2002年）和《百年利丰——从传统商号到现代跨国集团（繁、简体中文版）》（2006年）等，以及主编《CEPA与“泛珠三角”发展战略》（2005）和《经济全球化格局下的两岸产业分工与合作》（2006年）。曾在《经济研究》、《世界经济》、《经济学动态》、《当代亚太》、《学术研究》等内地学术期刊发表100多篇学术论文。



出版人：祝君波

责任编辑：高国徽 殷守艳

封面设计：G DESIGN 工作室

试读结束：需要全本请在线购买：www.ertongbook.com

序言

在任何国家、任何城市里，房地产业都占有极为重要的地位。它的盛衰，牵涉到大批关联的行业，左右经济的升降；反过来，经济的情况对房地产也会起决定性的作用。而且，房地产的起跌也与居民的生活素质息息相关。香港也是同样情况。

我们都知道，香港的人口不断增加，而且，近年的增长率比过去还高，其中大部分因素都不是我们可以控制的。我们的人口规模和结构，都在不停地转变，带来对房地产业的需求亦急速地改变；但是，可供发展用的土地和适合住用的楼房，必须经过冗长的规划、设计及建造工程程序才能提供给社会使用。不管我们使用多少资源，我们也只可以把这个程序略微缩短。这就是香港楼房供应工作中的一个难点：我们需要利用很难更改的硬件来应付急变的实况。

在香港，因为人口的高速增长和城市发展土地的短缺，房地产业的困难会比其他城市严重。

自开埠以来，香港的房地产已经历了不少的起落，也取得了很多成果和宝贵经验。前事不忘，后事之师。我们在工作上与房地产业有关联的人士及楼房使用者，都可以从冯邦彦教授的杰作《香港地产业百年》里窥见和领会到许多珍贵的资料与指引，协助我们预测及面对未来的转变。

潘国城博士

2001年2月

前言

1987年9月,笔者应聘前往香港东南经济信息中心工作,任职经济分析员,从事过渡时期香港经济的研究,前后长达8个年头。笔者在香港工作期间,香港正处于“九七”回归的历史性过渡时期,经济表面繁荣,地产市道一片兴旺,形成长达10年的大牛市,地产业也因而成为香港经济中最重要的行业之一。这引起我浓烈的研究兴趣。在香港工作期间,我曾较深入地研究了香港主要的资本与财团,其中就包括地产大财团,我在《香港房地产导报》撰写系列专题文章,对香港约20个有代表性的大型房地产集团的历史演变、发展现状、其主要投资策略,以及未来发展趋势等,进行了系统的分析。这些文章在当时引起了部分香港房地产界业内人士的重视。1994年底,笔者结束在香港的工作,回到广州暨南大学继续从事教学和研究。在此后的3年间,相继撰写了《香港英资财团(1841—1996)》(1996年)、《香港华资财团(1841—1997)》(1997年)等著作。1999年,应香港三联书店的诚意邀请,我又开始了本书的写作,并为此在香港地产界进行了广泛的调查和收集资料工作。

在香港,地产业通常是指地产和房产这两个相互联系的经营部门的总称。地产并非泛指所有的土地,而是指在法律上有明确权属关系的,并且能给所有者、经营者和使用者带来效益的土地,是指作为商品能够进入市场的这部分土地。房产也是指在法律上有明确权属关系的房屋建筑物,是房屋的社会经济形态。地产和房产都是固定在特定的领域、不可移动的,故在经济学上又称为“不动产”。房地产不仅是最基本的生产要素,而且是最基本的生活资料,是社会经济生活中最重要的财富之一。

地产业在香港已有悠久的历史。1841年英国占领香港后即开始拍卖

土地,并逐步形成和确立香港的地权制度和土地批租制度,从而揭开近现代香港地产业的发展历史。不过,直到二次大战前,香港地产业基本上仍处于萌芽起步之中。二战至1960年代,香港人口急剧膨胀,经济起飞,“房荒”成为当时社会经济中一个严重问题。当时,新兴的地产商吴所泰、霍英东等先后提出“分层出售”、“分期付款”的售楼方式,推动了地产经营方式的革命,促进了地产业的迅速发展。及至1970年代初,香港证券市场进入空前牛市,大批地产公司纷纷借此时机挂牌上市。他们通过发售新股、配股以及将股票在银行按揭贷款,筹集大量资金发展业务。这一时期,由于人口持续增长、经济欣欣向荣以及受到中国内地实行改革开放政策的影响,香港地产市场呈现战后以来空前的繁荣景象。

1984年12月,中英两国签署关于香港前途问题的《联合声明》,香港进入1997年回归祖国的历史性过渡时期。随着政治前景的明朗化和香港经济复苏,地产业再次进入新一轮循环周期的上升阶段,时间长达10年之久,打破战后数十年来香港地产市道每八九年经历一次周期的规律。在过渡时期的地产大潮中,随着市区土地资源日渐短缺,地价、楼价不断上涨,地产发展项目的规模越来越大,经营房地产所需资金也日见庞大,大批早年从事地产业的中小型地产公司逐渐被淘汰。经过激烈的竞争、收购、兼并,十数个规模宏大、实力雄厚的地产集团逐渐成为市场的主导力量。这一时期,香港地产业寡头垄断的局面逐渐形成。地产业也成为了香港经济的最重要的支柱产业之一,在香港经济中具有举足轻重的影响,并关系到千家万户的生活,被誉为香港经济的“寒暑表”。不过,1997年亚洲金融风暴之后,香港地产市道从高位大幅下跌,受到重创,其发展前景正受到社会各界的密切关注。

本书试图在香港开埠150多年以来经济发展和人口增长的宏观背景下,展示并深入剖析香港地产业在特定的地权制度下从萌芽、发展、到成熟的整个历史轨迹,从中发现香港地产业发展的一般规律,它和整体经济与市民生活的互动关系,它在香港经济中的地位和作用。与此同时,也深入研究了香港各主要地产发展商的成功投资策略及失败教训。对内地的广大读者而言,本书不仅是一部全面、深入了解香港地产业发展的著

作,而且在当前中国房地产业蓬勃发展的时期,可以从中得到许多有益的借鉴和启迪。阅读本书,可以通过香港的经验,更深刻地认识中国房地产市场的发展现状、存在问题,以及未来发展趋势。倘若本书能对读者有所裨益,笔者将深感欣慰。

本文在写作中,得到香港地产界及有关各方面的新旧朋友的大力支持,从百忙中抽出宝贵时间接受笔者采访、介绍重要的研究线索、提供有价值的历史资料、珍贵图片,以及各种方便等。没有他们的热情帮助和鼎力支持,本书实难以完成。笔者在此特向他们表示衷心的感谢,他们是:香港地产界来前辈、国际鸿星投资集团董事长吴多泰博士,前香港特区政府规划署署长、香港大学名誉教授潘国城博士,恒基兆业地产有限公司地产发展部副总经理梁树进先生,香港测量师学会会长吴恒广太平绅士,香港注册专业测量师苏振显先生,新鸿基地产发展有限公司执行董事陈钜源先生,中原地产代理有限公司总经理施永青先生,香港地产代理商总会会长伦志炎先生,中银集团研究部高级研究员谢国梁先生,香港贸易发展局经济师谭思洛先生,历史学家高添强先生和郑宝鸿先生等。笔者还要特别感谢潘国城博士在百忙中抽出宝贵时间审阅本书并撰写序言,对其隆情厚谊,笔者铭感于心。

冯邦彦谨识

2006年11月30日

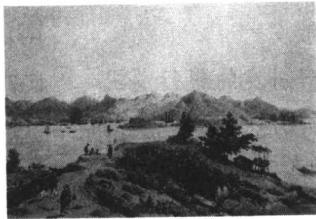
目录

序言	1
----	---

前言	1
----	---

第一章 土地制度的确立和早期城市建设	3
--------------------	---

1 香港土地制度的形成和确立	4
1.1 英国侵占香港：香港地权制度的转变	4
1.2 第一次“官地”拍卖	6
1.3 新界的土地制度	11
1.4 香港土地制度的基本特点	14
2 早期的城区建设和规划	18
2.1 “维多利亚城”的建设	18
2.2 “维多利亚城”的拓展和“四环九约”	21
2.3 九龙、新界开发的城区	24
2.4 早期城市规划和对土地发展的管制	26
3 战前地产业的发展概况	29
3.1 早期英商在地产业的优势	29
3.2 华商在地产业的发展	36
3.3 战前地产业的主要经营方式： 置业出租	41



第二章 战后地产业的繁荣与危机	51
-----------------	----

1 地产革命：“分层出售、分期付款”	52
1.1 战后经济复元、人口骤增和“房荒”	52

1.2	“分层出售、分期付款”售楼制度的形成	61
2	50年代初至60年代中的地产繁荣	69
2.1	1953年至1957年地产业发展的原因	69
2.2	1953年至1957年地产业发展的特点	71
2.3	1960年代初中期地产业的繁荣盛况	74
3	战后的主要地产发展商	80
3.1	置地：香港最大的老牌地产公司	80
3.2	许爱周、张祝珊：战后重要的华人地产商	82
3.3	霍英东：战后新兴地产发展商的佼佼者	85
3.4	其他主要的新兴地产发展商	100
4	60年代中期的地产危机	104
4.1	地产危机的触发	104
4.2	过度投机地产引发的银行危机	107
4.3	银行收紧信贷引发的地产危机	111



第三章 70年代地产业的证券化和集团化 117

1	60年代末至80年代初的地产热潮	118
1.1	1968年至1974年的地产循环周期	118
1.2	70年代中至80年代初的地产热潮	123
2	商厦重建和大型私人屋邨兴建	133
2.1	高级商厦的重建和兴建热潮	133
2.2	大型私人屋邨的兴建蔚然成风	142
3	新兴地产集团的崛起	152
3.1	地产业的证券化：70年代地产	



公司上市热潮	152
3.2 长江实业：击败置地声名鹊起	155
3.3 新鸿基地产：“楼宇制造工厂”	160
3.4 合和实业：湾仔合和中心的兴建者	162
3.5 恒隆集团：积极发展地铁沿线物业	165
3.6 大昌地产：与英资公司合作发展 地产	168
3.7 新世界发展：尖东新世界中心的 兴建者	171
3.8 恒基兆业：“小型住宅之王”	173
3.9 其他新兴地产集团：华懋、南丰、 信和和鹰君	176
4 80年代初地产市道的崩溃	184
4.1 地产市道崩溃的基本原因	184
4.2 80年代初的地产大崩溃	190

第四章 公屋的大规模兴建和香港的城市发展 203

1 50至60年代公屋的大规模兴建	204
1.1 1953年圣诞的“石硤尾大火”	204
1.2 大规模的徙置计划	208
1.3 廉租屋邨的建设	211
1.4 公屋政策的推出	215
2 新市镇开发和“十年建屋计划”	218
2.1 50至60年代的香港城市规划	218
2.2 香港早期的新市镇发展	222
2.3 1973年至1982年的“十年建屋 计划”	226
2.4 新市镇开发加快步伐	229
3 80年代城市发展模式和公屋政策的转变	234
3.1 “都会计划”	234



3.2 市区重建计划	237
3.3 公屋政策的转变：“长远房屋策略”	248
3.4 新一代新市镇的开发	253

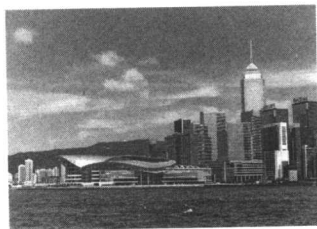
第五章 过渡时期地产经营的集中性和“泡沫”的形成 259

1 过渡时期的地产大升浪	260
1.1 《联合声明》关于香港土地契约的安排	260
1.2 第一次升浪：1985年至1989年	264
1.3 第二次升浪：1991年至1994年	272
1.4 第三次升浪：1995年至1997年	284
2 地产业巨擘：十大上市财阀	290
2.1 长江实业：“大型私人屋邨之王”	290
2.2 新鸿基地产：“地产巨无霸”	294
2.3 恒基地产：“密底算盘”	300
2.4 新世界发展：以地产为主，向多元化发展	302
2.5 恒隆/淘大：稳中求胜	306
2.6 信和：香港地产的“超级大好友”	310
2.7 会德丰/九龙仓：用尽地积比率	313
2.8 太古地产：金钟、鲗鱼涌建地产王国	317
2.9 希慎：“铜锣湾地王”	320
2.10 置地：“皇冠明珠”失色	323
3 1997年：地产“泡沫”形成	327
3.1 香港地产“泡沫”形成的原因	327
3.2 地产“泡沫”对香港经济造成的隐患	337

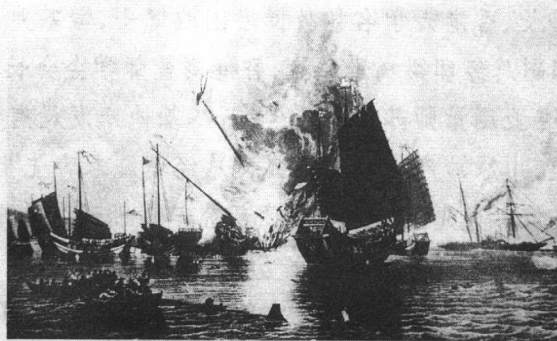


第六章 金融危机中地产业的调整及发展前景 341

1 特区政府的目标：85 000 个单位	342
----------------------	-----



1.1	特区政府的土地政策	342
1.2	特区政府的房屋政策	343
1.3	长远房屋策略白皮书	347
2	金融风暴袭击下的地产危机	349
2.1	亚洲金融风暴对香港的冲击	349
2.2	金融风暴下的地产危机	351
2.3	大型地产发展商的减价促销战	353
3	地产业：香港经济的“寒暑表”	356
3.1	地产业对香港 GDP 的贡献	356
3.2	地产业对香港财政收入的重要性	360
3.3	地产业对各行业的影响	362
3.4	结束语：香港地产业的发展前景	364
	香港地产业大事记	366
	参考书目	373
	鸣 谢	376



“总督代表皇室或

以皇室名义决定并履行租让及处置在殖民地之官地，

而该土地本应由皇室租让及处置。”

——《英皇制诰》第十三条第一款

第一章

土地制度的确立和早期城市建设

1 香港土地制度的形成和确立

- 1.1 英国侵占香港：香港地权制度的转变
- 1.2 第一次“官地”拍卖
- 1.3 新界的土地制度
- 1.4 香港土地制度的基本特点

2 早期的城区建设和规划

- 2.1 “维多利亚城”的建设
- 2.2 “维多利亚城”的拓展和“四环九约”
- 2.3 九龙、新界开发的城区
- 2.4 早期城市规划和对土地发展的管制

3 战前地产业的发展概况

- 3.1 早期英商在地产业的優勢
- 3.2 华裔在地产业的发展
- 3.3 战前地产业的主要经营方式：置业出租