



# ESTATE INVESTMENT

## 香港買樓投資法

( 附海外置業須知 )

樓市周期

物業估值

樓市運作

經紀手法

公屋居屋

按揭模式

法律須知

海外置業



文合山編著  
萬里書店出版

# 香港買樓投資法

(附海外置業須知)

文合山著

香港萬里書店出版

編輯：洪燮林

漫畫：龍 虱

攝影：吳世傑

商業實務叢書

## 香港買樓投資法

著者

文合山

出版者

萬里書店

香港北角英皇道499號北角工業大廈18字樓

電話總機：5647511

發行者

萬里機構發行部

香港北角英皇道499號北角工業大廈18字樓

承印者

濤文印刷有限公司

九龍觀塘偉業街160號美康工業大廈四樓

出版日期

一九九一年三月版

版權所有・不准翻印

ISBN 962-14-0489-4

# 目次

|                |    |
|----------------|----|
| 自序             | 1  |
| 第一章 樓市簡介       | 9  |
| 一、樓市的周期        | 9  |
| 1. 蓬勃、危機、蕭條、復甦 | 9  |
| 2. 危機期的誘因      | 10 |
| 3. 入市時機        | 11 |
| 4. 各類物業的變化     | 11 |
| 5. 九七前的循環      | 12 |
| 6. 下一波短一半      | 14 |
| 7. 樓市的現況與趨勢    | 15 |
| 二、香港樓宇的建築設計    | 16 |
| 1. 樓宇的分類和比較    | 16 |
| 2. 得分最低的類別     | 17 |
| 3. 住宅樓宇的安居設計   | 18 |
| 4. 住宇樓宇的「病態」   | 19 |
| 5. 名廈談         | 20 |
| 6. 玻璃幕牆大廈      | 21 |
| 7. 判頭制與樓宇質素    | 23 |
| 8. 皇儲的評價       | 26 |
| 第二章 物業估值       | 27 |
| 一、影響物業估值的因素    | 27 |
| 二、差餉估值爭議多      | 28 |
| 三、重估差餉與市場變化    | 29 |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 四、測計師兼任代理         | 31        |
| 五、「保險價值」          | 32        |
| 六、強逼出售            | 33        |
| 七、高官府邸            | 35        |
| <b>第三章 樓宇買賣市場</b> | <b>37</b> |
| 一、現樓買賣            | 37        |
| 1. 樓宇買賣程序         | 37        |
| 2. 二手樓的三不買        | 47        |
| 3. 看樓須知           | 48        |
| 4. 臨時合約           | 49        |
| 5. 買樓的「時間風水」      | 50        |
| 6. 買方銷約與逾期入伙      | 51        |
| 7. 「看海」的代價        | 53        |
| 8. 置業新市鎮          | 54        |
| 9. 撻訂負約           | 55        |
| 10. 小心被騙          | 56        |
| 二、樓花市場            | 61        |
| 1. 二手樓花的交易方式      | 61        |
| 2. 正式轉讓協議         | 62        |
| 3. 二手樓花的接手        | 63        |
| 4. 二手樓花的估值        | 64        |
| 5. 買樓花要看地盤        | 65        |
| 6. 契約上的漏洞         | 68        |
| 7. 入伙期的遠近         | 69        |
| 8. 炒家撻訂的後果        | 70        |
| 9. 先到先得不公平        | 71        |
| 10. 如何管制炒樓花       | 72        |
| 三、其他交易方式          | 73        |
| 1. 拍賣             | 73        |
| 2. 招標與私人協商        | 76        |

|                  |     |
|------------------|-----|
| <b>第四章 地產經紀</b>  | 78  |
| 一、地產經紀及代理的分類     | 78  |
| 二、香港的行內特色        | 79  |
| 三、經紀質素參差         | 80  |
| 四、收佣起糾紛          | 81  |
| 五、「特許授權地產經紀」     | 92  |
| 六、加拿大與本港地產經紀的異同  | 93  |
| <b>第五章 公屋和居屋</b> | 95  |
| 一、房屋協會的物業        | 95  |
| 1. 香港房屋協會        | 95  |
| 2. 房協的住物業        | 96  |
| 二、公共屋邨           | 98  |
| 1. 公屋出售的問題       | 98  |
| 2. 公屋的投資潛力       | 99  |
| 三、居屋買賣           | 100 |
| 1. 居屋的重售與解禁      | 100 |
| 2. 購買二手居屋的心理準備   | 101 |
| 3. 居屋的「投資計算」     | 102 |
| 4. 社區設備齊全        | 104 |
| 5. 購買居屋的無形成本     | 105 |
| 6. 私人發展商參予的居屋    | 106 |
| <b>第六章 樓宇按揭</b>  | 108 |
| 一、選擇按揭模式         | 108 |
| 二、樓宇的按揭成數        | 109 |
| 三、樓宇按揭的計算法       | 110 |
| 1. 何謂息隨本減        | 110 |
| 2. 限期定息          | 111 |
| 3. 加息與年期         | 113 |
| 4. 供款不夠還息        | 115 |
| 5. 省時必省息         | 116 |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 6. 兩周一供的利息計算 .....    | 117        |
| 7. 兩週一供的得失 .....      | 118        |
| 8. 慳年慳息的真相 .....      | 119        |
| 9. 外幣供樓 .....         | 120        |
| 10. 跨代供樓 .....        | 121        |
| 四、公司買樓阻滯多 .....       | 122        |
| 五、以交稅貸款供樓 .....       | 123        |
| <b>第七章 地產投資</b> ..... | <b>125</b> |
| 一、住宅樓宇 .....          | 125        |
| 1. 買樓收租 .....         | 125        |
| 2. 不交吉樓的租約 .....      | 126        |
| 3. 投資「小套房」 .....      | 127        |
| 4. 二房東的保障 .....       | 129        |
| 5. 名牌物業的保值作用 .....    | 139        |
| 6. 按金抵消租金 .....       | 140        |
| 7. 深圳樓市 .....         | 141        |
| 二、商場店鋪 .....          | 143        |
| 1. 租購商場須知 .....       | 143        |
| 2. 中小型商場店鋪 .....      | 144        |
| 3. 屋邨商場 .....         | 145        |
| 三、工廠大廈 .....          | 146        |
| 1. 如何選擇廠廈（上） .....    | 146        |
| 2. 如何選擇廠廈（下） .....    | 147        |
| 3. 廠廈與行業的配合 .....     | 148        |
| 4. 成本較少的廠廈 .....      | 149        |
| 5. 廠廈增值的因素 .....      | 150        |
| 四、收樓、維修與租約條款 .....    | 151        |
| 五、簽約前注意細節 .....       | 153        |
| 六、樓宇的升值潛質 .....       | 153        |
| 七、回報率的計算 .....        | 154        |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 八、丁屋的法律背景·····        | 156        |
| <b>第八章 物業翻新·····</b>  | <b>157</b> |
| 一、維修的原因·····          | 157        |
| 二、慎選對象·····           | 158        |
| 三、城市設計與樓宇重建·····      | 159        |
| 四、分區計劃大綱圖則·····       | 160        |
| 五、額外地積比率·····         | 162        |
| 六、舊樓重修·····           | 163        |
| 1. 工程顧問的作用·····       | 163        |
| 2. 檢查結構應聘專家·····      | 164        |
| 3. 唐樓的翻新·····         | 165        |
| 4. 低層舊樓·····          | 166        |
| 5. 高層舊樓·····          | 167        |
| 七、豪華住宅的再投資·····       | 168        |
| <b>第九章 法律代表·····</b>  | <b>171</b> |
| 一、地產公司與律師樓的關係·····    | 171        |
| 二、樓花買賣與雙律師制·····      | 172        |
| 三、新例仍利發展商·····        | 173        |
| <b>第十章 法例小覽·····</b>  | <b>175</b> |
| 一、業權問題·····           | 175        |
| 1. 單一業主問題·····        | 175        |
| 2. 轉 贈·····           | 176        |
| 3. 遺 贈·····           | 177        |
| 4. 土地審裁處·····         | 178        |
| 二、所有文件以合約為準·····      | 179        |
| 三、公司名義持有物業·····       | 180        |
| 四、申報物業稅·····          | 183        |
| 五、莫瞞「印花稅」·····        | 184        |
| 六、新例的不足·····          | 185        |
| <b>第十一章 大廈管理·····</b> | <b>187</b> |



|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 一、不合理的公契·····         | 187        |
| 二、黑勢力的活動·····         | 188        |
| 三、小業主難以勝訴·····        | 198        |
| 四、業主立案法團的權力·····      | 199        |
| 五、業主立案法團的角色·····      | 200        |
| 六、小業主與發展商·····        | 201        |
| 七、私人大廈的管理·····        | 203        |
| <b>第十二章 海外置業·····</b> | <b>205</b> |
| 一、十大考慮因素·····         | 205        |
| 二、貸款港元海外置業·····       | 207        |
| 1. 樓價、匯價、利率和稅率·····   | 207        |
| 2. 高息未必可怕·····        | 208        |
| 三、台灣地產·····           | 209        |
| 1. 港人的投資門徑·····       | 209        |
| 2. 外資難展拳腳·····        | 210        |
| 3. 投機熾熱升幅大·····       | 211        |
| 4. 市郊之別·····          | 212        |
| 5. 稅 務·····           | 213        |
| 四、加拿大地產·····          | 214        |
| 1. 地產代理·····          | 214        |
| 2. 出價書與還價書·····       | 215        |

## 自序

要生活質素進一步改善，衣食住行中，從住的一環着手，在今時今日的香港，有更大意義。

買樓固然可以自住，用作出租，於適當時候轉售，亦未嘗不可。

買樓收租是投資，其實，自置居所，在某方面而言，也屬投資的一種，重要性猶有過之。

如何令「買樓」這種「投資」，達致最佳收益，是一門學問。比方說，什麼是「適當時機」？怎樣計算樓價高低？等等，如欠缺了解，貿然行事，效果自然打折扣，有形和無形的損失可能很大。

對房地產市場運作、樓宇買賣手續、銀行按揭貸款等方面知識，充分掌握，加上理性的分析、周詳的計劃，自然便可減低成本，增加收益。

本書在這些方面，為你提供適當參考。



# 目 次

|                |    |
|----------------|----|
| 自 序            | 1  |
| 第一章 樓市簡介       | 9  |
| 一、樓市的周期        | 9  |
| 1. 蓬勃、危機、蕭條、復甦 | 9  |
| 2. 危機期的誘因      | 10 |
| 3. 入市時機        | 11 |
| 4. 各類物業的變化     | 11 |
| 5. 九七前的循環      | 12 |
| 6. 下一波短一半      | 14 |
| 7. 樓市的現況與趨勢    | 15 |
| 二、香港樓宇的建築設計    | 16 |
| 1. 樓宇的分類和比較    | 16 |
| 2. 得分最低的類別     | 17 |
| 3. 住宅樓宇的安居設計   | 18 |
| 4. 住宇樓宇的「病態」   | 19 |
| 5. 名廈談         | 20 |
| 6. 玻璃幕牆大廈      | 21 |
| 7. 判頭制與樓宇質素    | 23 |
| 8. 皇儲的評價       | 26 |
| 第二章 物業估值       | 27 |
| 一、影響物業估值的因素    | 27 |
| 二、差餉估值爭議多      | 28 |
| 三、重估差餉與市場變化    | 29 |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 四、測計師兼任代理         | 31        |
| 五、「保險價值」          | 32        |
| 六、強逼出售            | 33        |
| 七、高官府邸            | 35        |
| <b>第三章 樓宇買賣市場</b> | <b>37</b> |
| 一、現樓買賣            | 37        |
| 1. 樓宇買賣程序         | 37        |
| 2. 二手樓的三不買        | 47        |
| 3. 看樓須知           | 48        |
| 4. 臨時合約           | 49        |
| 5. 買樓的「時間風水」      | 50        |
| 6. 買方銷約與逾期入伙      | 51        |
| 7. 「看海」的代價        | 53        |
| 8. 置業新市鎮          | 54        |
| 9. 撻訂負約           | 55        |
| 10. 小心被騙          | 56        |
| 二、樓花市場            | 61        |
| 1. 二手樓花的交易方式      | 61        |
| 2. 正式轉讓協議         | 62        |
| 3. 二手樓花的接手        | 63        |
| 4. 二手樓花的估值        | 64        |
| 5. 買樓花要看地盤        | 65        |
| 6. 契約上的漏洞         | 68        |
| 7. 入伙期的遠近         | 69        |
| 8. 炒家撻訂的後果        | 70        |
| 9. 先到先得不公平        | 71        |
| 10. 如何管制炒樓花       | 72        |
| 三、其他交易方式          | 73        |
| 1. 拍賣             | 73        |
| 2. 招標與私人協商        | 76        |

|                  |     |
|------------------|-----|
| <b>第四章 地產經紀</b>  | 78  |
| 一、地產經紀及代理的分類     | 78  |
| 二、香港的行內特色        | 79  |
| 三、經紀質素參差         | 80  |
| 四、收佣起糾紛          | 81  |
| 五、「特許授權地產經紀」     | 92  |
| 六、加拿大與本港地產經紀的異同  | 93  |
| <b>第五章 公屋和居屋</b> | 95  |
| 一、房屋協會的物業        | 95  |
| 1. 香港房屋協會        | 95  |
| 2. 房協的住字物業       | 96  |
| 二、公共屋邨           | 98  |
| 1. 公屋出售的問題       | 98  |
| 2. 公屋的投資潛力       | 99  |
| 三、居屋買賣           | 100 |
| 1. 居屋的重售與解禁      | 100 |
| 2. 購買二手居屋的心理準備   | 101 |
| 3. 居屋的「投資計算」     | 102 |
| 4. 社區設備齊全        | 104 |
| 5. 購買居屋的無形成本     | 105 |
| 6. 私人發展商參予的居屋    | 106 |
| <b>第六章 樓宇按揭</b>  | 108 |
| 一、選擇按揭模式         | 108 |
| 二、樓宇的按揭成數        | 109 |
| 三、樓宇按揭的計算法       | 110 |
| 1. 何謂息隨本減        | 110 |
| 2. 限期定息          | 111 |
| 3. 加息與年期         | 113 |
| 4. 供款不夠還息        | 115 |
| 5. 省時必省息         | 116 |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 6. 兩周一供的利息計算 .....    | 117        |
| 7. 兩週一供的得失 .....      | 118        |
| 8. 慳年慳息的真相 .....      | 119        |
| 9. 外幣供樓 .....         | 120        |
| 10. 跨代供樓 .....        | 121        |
| 四、公司買樓阻滯多 .....       | 122        |
| 五、以交稅貸款供樓 .....       | 123        |
| <b>第七章 地產投資</b> ..... | <b>125</b> |
| 一、住宅樓宇 .....          | 125        |
| 1. 買樓收租 .....         | 125        |
| 2. 不交吉樓的租約 .....      | 126        |
| 3. 投資「小套房」 .....      | 127        |
| 4. 二房東的保障 .....       | 129        |
| 5. 名牌物業的保值作用 .....    | 139        |
| 6. 按金抵消租金 .....       | 140        |
| 7. 深圳樓市 .....         | 141        |
| 二、商場店鋪 .....          | 143        |
| 1. 租購商場須知 .....       | 143        |
| 2. 中小型商場店鋪 .....      | 144        |
| 3. 屋邨商場 .....         | 145        |
| 三、工廠大廈 .....          | 146        |
| 1. 如何選擇廠廈（上） .....    | 146        |
| 2. 如何選擇廠廈（下） .....    | 147        |
| 3. 廠廈與行業的配合 .....     | 148        |
| 4. 成本較少的廠廈 .....      | 149        |
| 5. 廠廈增值的因素 .....      | 150        |
| 四、收樓、維修與租約條款 .....    | 151        |
| 五、簽約前注意細節 .....       | 153        |
| 六、樓宇的升值潛質 .....       | 153        |
| 七、回報率的計算 .....        | 154        |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 八、丁屋的法律背景·····        | 156        |
| <b>第八章 物業翻新·····</b>  | <b>157</b> |
| 一、維修的原因·····          | 157        |
| 二、慎選對象·····           | 158        |
| 三、城市設計與樓宇重建·····      | 159        |
| 四、分區計劃大綱圖則·····       | 160        |
| 五、額外地積比率·····         | 162        |
| 六、舊樓重修·····           | 163        |
| 1. 工程顧問的作用·····       | 163        |
| 2. 檢查結構應聘專家·····      | 164        |
| 3. 唐樓的翻新·····         | 165        |
| 4. 低層舊樓·····          | 166        |
| 5. 高層舊樓·····          | 167        |
| 七、豪華住宅的再投資·····       | 168        |
| <b>第九章 法律代表·····</b>  | <b>171</b> |
| 一、地產公司與律師樓的關係·····    | 171        |
| 二、樓花買賣與雙律師制·····      | 172        |
| 三、新例仍利發展商·····        | 173        |
| <b>第十章 法例小覽·····</b>  | <b>175</b> |
| 一、業權問題·····           | 175        |
| 1. 單一業主問題·····        | 175        |
| 2. 轉 贈·····           | 176        |
| 3. 遺 贈·····           | 177        |
| 4. 土地審裁處·····         | 178        |
| 二、所有文件以合約為準·····      | 179        |
| 三、公司名義持有物業·····       | 180        |
| 四、申報物業稅·····          | 183        |
| 五、莫瞞「印花稅」·····        | 184        |
| 六、新例的不足·····          | 185        |
| <b>第十一章 大廈管理·····</b> | <b>187</b> |



|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 一、不合理的公契·····         | 187        |
| 二、黑勢力的活動·····         | 188        |
| 三、小業主難以勝訴·····        | 198        |
| 四、業主立案法團的權力·····      | 199        |
| 五、業主立案法團的角色·····      | 200        |
| 六、小業主與發展商·····        | 201        |
| 七、私人大廈的管理·····        | 203        |
| <b>第十二章 海外置業·····</b> | <b>205</b> |
| 一、十大考慮因素·····         | 205        |
| 二、貸款港元海外置業·····       | 207        |
| 1. 樓價、匯價、利率和稅率·····   | 207        |
| 2. 高息未必可怕·····        | 208        |
| 三、台灣地產·····           | 209        |
| 1. 港人的投資門徑·····       | 209        |
| 2. 外資難展拳腳·····        | 210        |
| 3. 投機熾熱升幅大·····       | 211        |
| 4. 市郊之別·····          | 212        |
| 5. 稅 務·····           | 213        |
| 四、加拿大地產·····          | 214        |
| 1. 地產代理·····          | 214        |
| 2. 出價書與還價書·····       | 215        |