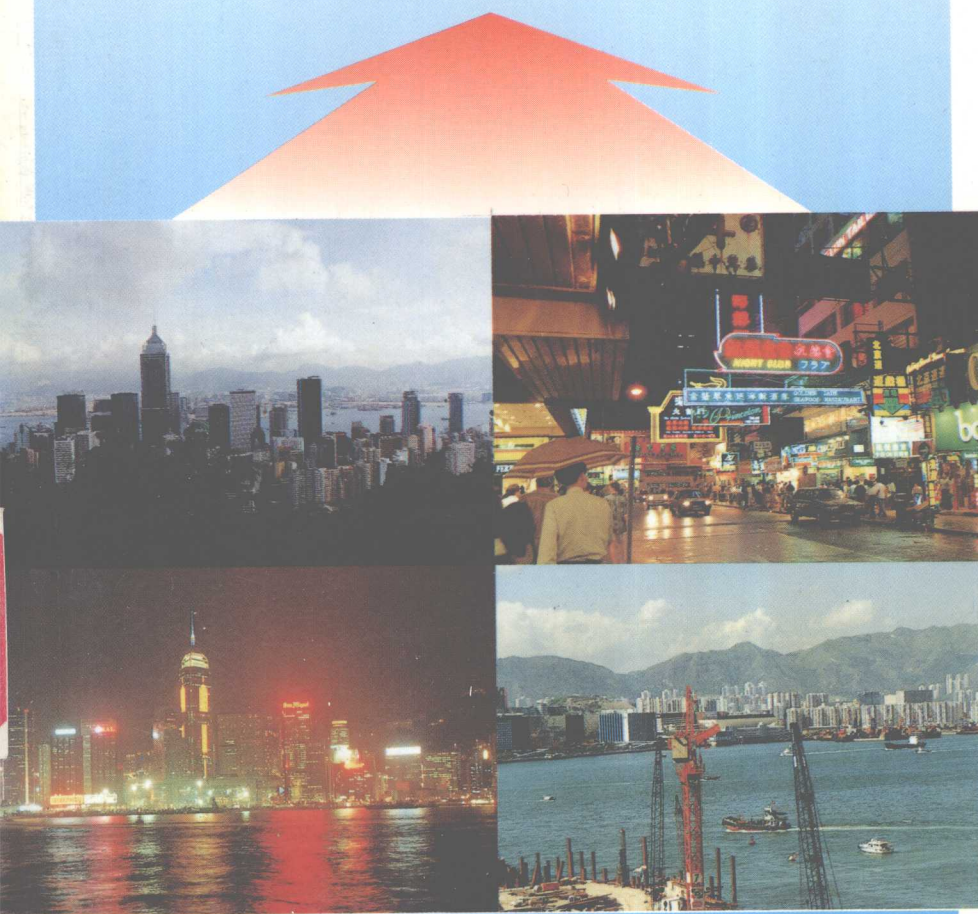


XIANGGANGSHANGZHULUYOUZHINAN

香港商住旅游指南

■陈 然■刘 勇 编著



中国市计出版社

香港商住旅游指南

陈然 刘勇 编著

中国审计出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

香港商住旅游指南/陈然, 刘勇编著. —北京: 中国审计出版社, 1995. 12

ISBN 7-80064-425-1

I. 香… II. ①陈… ②刘… III. 香港-概况-指南 IV. K926.58-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 22576 号

香港商住旅游指南

陈然 刘勇 编著

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

燕山印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

850×1168 毫米 32 开 7.625 印张 194 千字

1996 年 1 月北京第 1 版 1996 年 1 月北京第 1 次印刷

印数: 1—15000 册 定价: 10.00 元

ISBN7-80064-425-1/F·286

前 言

1997年7月1日，这一具有重大历史意义的日子离我们越来越近了。届时，中国政府将按照《中华人民共和国政府和大不列颠及北爱尔兰联合王国政府关于香港问题的联合声明》的规定正式对香港恢复行使主权，香港将重新回到祖国母亲的怀抱，抚今追昔，全球的炎黄子孙怎能不为这一时刻的到来而感到激动和自豪呢？

在100多年的时间里，香港从一个小渔村发展为现今举世瞩目的国际经济贸易中心，其繁荣和富裕是有目共睹的。这是以华人为主的香港人民共同努力的结果。因此，香港被人们看作一个经济奇迹。香港作为一个中西文化荟萃之地，其文化也有其独特、丰富的个性。香港1997年将要回归祖国，其现行的社会、经济制度将50年不变，有祖国作它的坚强靠山，相信香港将会得到更大的发展，在香港创业也会有更好的机会。了解香港、建设香港是我们每个炎黄子孙的责任。

但是，由于100多年来政治、经济、文化制度的不同，香港和内地的差别很大，很多人对香港了解不足，本书便是从香港经济、法律、文化的本质结构的分析入手对香港作一个充分的介绍，力争使读者对香港有个较全面的认识。

在编写过程中，得到陈杉、宋逸红、陈刚、谢坤等同志的大力帮助，并承中国审计出版社曾银青社长、韩笃明副社长、黄树平主任及中共中央党校法学博士黄凤武先生审阅，在此一并致谢！

编者

1995年10月

目 录

第一编 认识香港

一、香港史话.....	(2)
○ 香港与香港仔	(2)
○ 香港自古属中华	(4)
○ 英国强租香港历史	(6)
二、香港经济发展史	(11)
○ 从小渔村到转口港	(11)
○ 工业化：腾飞的基础	(14)
○ 跻身四小龙：香港经济多元化	(16)
三、香港社会众生相	(20)
○ 香港的公众假期	(20)
○ 吃、穿、住在香港	(21)
○ 为谁辛苦为谁忙	(22)
○ 香港人的人生哲学	(25)
○ 社会毒瘤与香港黑社会	(26)

第二编 投资香港

一、香港的资本概况	(30)
○ 优良的投资环境	(30)
○ 香港资本概况	(33)
○ 六大英资财团	(34)
○ 新崛起的华人财团	(39)

○八大内地资本集团	(42)
○美国资本	(46)
○日本资本	(47)
二、香港公司的运作	(49)
○香港的公司	(49)
○香港的公司注册	(51)
○香港公司的成立	(52)
○香港公司的组织及管理	(57)
三、香港的证券市场	(60)
○香港的证券市场	(60)
○香港公司申请上市的必经程序	(63)
○香港股票买卖的活动方式	(67)
○香港证券法与股票内幕交易	(71)
○几种金融投资工具	(75)
○香港指数知多少	(82)
四、香港的房地产市场	(85)
○香港现行的地政机构和土地政策	(85)
○香港的官地拍卖制度	(88)
○香港的楼宇买卖	(91)
○购买楼宇须知	(92)
五、香港法律基本常识	(99)
○香港现行法律的构成	(99)
○香港的经济立法	(101)
○公司法例	(105)
○破产法例	(107)
○楼宇买卖法例	(108)
○租务法例	(110)

○继承法例.....	(112)
○货物买卖法例.....	(114)
○税法简介.....	(116)
○防止贿赂条例.....	(122)
六、市场漫步.....	(125)
○香港：购物天堂.....	(125)
○名牌货、冒牌货和平价货.....	(128)
○香港的水货市场.....	(129)
○香港的宠物市场.....	(130)
○香港购物须知.....	(132)
○香港店名趣谈.....	(136)
○小生意成功之道.....	(138)
○做小生意怎样向银行借贷.....	(142)
○香港的货品售卖条例.....	(143)
○香港的货品条码.....	(145)
○香港零售业的发展趋势.....	(146)

第三编 生活在香港

一、文化生活.....	(152)
○香港：文化沙漠？.....	(152)
○世界驰名的“梦工厂”.....	(154)
○香港电影 70 年.....	(155)
○中西合璧的电影艺术.....	(157)
○流行音乐沧桑曲.....	(161)
○报纸世界.....	(165)
○香港电视争霸战.....	(168)
○卡拉永远 OK？.....	(171)

○香港的选美活动·····	(173)
○香港的跑马与六合彩·····	(175)
○“文学之花”·····	(179)
○洋场里的精英文化·····	(181)
二、香港风景线·····	(183)
○“天堂”风景·····	(183)
○香港的标志·····	(185)
○旅游业杰作：海洋公园·····	(186)
○香港郊游去处多·····	(187)
○香港最具代表性的五大建筑·····	(189)
○兰桂坊：香港城市文化特区·····	(191)
○雀仔街：雀鸟街·····	(193)
○摩罗街：香港古董街·····	(194)
○尖沙嘴：都市写照·····	(196)
○消闲胜地赤柱·····	(197)
○洋人小贩：香港街头小景·····	(198)
○湾仔风情·····	(199)
附录·····	(201)
1. 中英联合声明·····	(201)
2. 中英双方交换的备忘录·····	(219)
3. 内地各省、市、自治区及各主要城市驻港 贸易代表机构·····	(221)
4. 我国司法部委托香港执行公证律师名录·····	(226)
5. 香港常用公用电话·····	(230)

第一编 认识香港

一、香港史话

香港与香港仔

香港地区位于广东省东南海岸，珠江口之东，与深圳经济特区毗邻。面积 1076 平方公里。相当于上海市区面积的三倍、新加坡共和国的二倍。在这片土地上，居住着 600 多万人（其中华人占 98%），它是世界上人口最稠密的地区之一。香港地区原先为大陆山脉的延伸部分，后来由于山体沉降和海水的侵蚀，才与大陆分离，成为今天的岛屿和半岛。香港地处亚热带，属海洋性气候，雨量充足，全年平均气温为 22℃。

人们通常所说的香港，包括香港岛、九龙半岛和新界三部分。九龙和新界与广东接壤，香港岛与九龙之间是著名的维多利亚港，它与旧金山市、里约热内卢两港并列为世界上最优良的天然港口。香港岛、九龙、新界之间有地铁相通，交通十分便利。

香港岛是香港最主要的岛屿。著名的皇后像广场、维多利亚公园、香港大学就在这个岛上，香港岛的中环是香港的商业中心，也是金融、贸易的主要场所，极其繁华。港督府及政府的主要办事机构也在中环。香港岛地形崎岖，一幢幢现代化的大楼，由港湾沿着山坡向太平山顶（也叫扯旗山）攀升；从太平山向下俯瞰，港南港北，尽收眼底。

九龙半岛（界限街以南地区）与香港岛隔海相望，九龙市区是主要的工商业区和住宅区，也是大码头和广九铁路的

终点站以及启德机场的所在地。尖沙咀是九龙半岛的主要旅游、购物及商业中心。尖沙咀商店林立，据称区内商店密度为世界之冠。

新界（九龙界限街以北至深圳河以南），连同附近的大屿山等 235 个小岛，面积约为 984.53 平方公里，约占香港总面积的 92%。在新界，几乎所有平坦地面都是耕地。同九龙接壤的陆地部分，由于填海造地工程的发展而逐年扩大。新界的大部分地区是新发展起来的，人口密度比香港岛、九龙小，空气也好。荃湾、屯门、粉岭等新发展起来的新市镇，使新界地区原有的乡村面貌发生了巨大的变化。此外，新界还是整个香港地区食水贮藏设施的主要集中地。鱼塘、菜地、港督的乡村官邸、香港中文大学、新的赛马场等也都在新界。

香港早在明朝，已是转口商埠了。当时市场规模不大，主要转口一种产于广东东莞县的香料。这是一种取自古密香树的香料，挖取古密香的根，榨取汁液，凝成松香似的块状物，就成了可以用来薰衣或燃烧后异香飘送的香料了。据说东莞一带的这种香料最好，被称为“莞香”。东莞产的香料，经九龙的尖沙咀，再运到港岛南面的石排湾装船，因此石排湾因转运香料被称为香港，留下了香港村、香港仔、香港等地名，进而使整个岛屿也被称为香港。

也有人说香港之名由“香江”而来。据《新安县志》载，在薄扶林附近，即现在的香港仔，原有一条湍急的溪涧，蜿蜒入海，形成了一个小港口。过往船只上的水手，发现这条小溪水味甘香，便常来汲取。因此这条小溪被称为“香江”，它的港口被称为香港，现在仍有用“香江”指代香港的。

香港还有其它别称。在香港岛西北部半山腰，原有一条在飓风侵袭时船家拖船背纤而行的羊肠小路，从远处望去，宛

如一条裙带，故名“裙带路”。当年广东一带的劳苦大众下南洋，都经过香港，因此，“裙带路”也成了香港别称。另一种说法是“裙带路”之名得自香港海面盛产的一种“裙带鱼”，当地渔民为捕这种鱼筑了这条小路。英国人对“裙带路”的得名还有一种说法，说是英国军队刚入侵时，雇了当地一名叫阿裙的人带路巡视各地，英军遂将其所走之路命名为“裙带路”。但实际上早在明末清初，东莞县的钱粮册上就已有“裙带路”这个地名了，因此“阿裙带路”的说法显然是别有用心的。

香港自古属中华

显然，在中国历史上，香港之闻名于世，始于鸦片战争。此后香港便逐渐落入英国之手，也因此而开始了中华民族百余年的屈辱历史。然而香港的历史却不是从鸦片战争开始的，也绝不象某些外国人所说的，香港在被英国侵占以前，是一个无人管理的“荒岛”。相反，香港有着更为悠久的历史，它自古以来就是我国神圣领土的一部分。

香港的考古发现证明：大约在五千年前，就已经有使用新石器、陶器的中国先民在香港居住过。经过多年的考古发掘，香港出土了很多历史久远的文物，如石器有石刀、石斧、石簇等；铜器有铜剑、铜匕、铜斧、铜簇等；陶器有缸、碗、钵等。有些学者将遍布香港岛、九龙和新界等地所发现的文物进行研究和比较后发现，香港的史前文化与广东沿海以至我国东南沿海的考古发现极其相似。如香港新石器中期遗址的出土的陶器在广东的深圳、东莞等地同期遗址都有发现。青铜时代遗址出土文物也与广东和长江以南的青铜文物相同。

这就进一步证明，香港地区古代的文化与广东内地的文化有着密切的关系，是同宗同源的。

1955年8月，在九龙西北部发现了李郑屋村古墓，该古墓用砖砌成，共有四室，成丁字形，皆宽五尺、长十二、三尺。根据香港历史学家林仰山、罗香林、饶宗颐三位教授的研究和考证，确认为汉代古墓。从墓室的设置形式、墓砖的文字、墓内的陪葬物可以看出，汉代即有中原人士迁入香港地区。

自古以来，香港就与内地有着密不可分的天然联系，同时自秦始皇于公元前214年平定南越，将岭南地区纳入中国版图后，香港地区便一直在中国的历代中央政府管辖之下，直到英国侵占香港之前，从未间断过。起初，秦始皇在岭南地区设置南海、桂林、象郡三个郡，并迁移50万人守卫和开发岭南，当时的香港属于南海郡番禺县。从建制上讲，这一体制一直延续到东晋成帝咸和六年后才有所改变，是年，在原来南海郡的基础上又另外成立了东官郡（东莞郡），下辖宝安、兴宁、安怀、海丰、海安、欣乐等6县，香港地区和现在的深圳市、东莞市当时则同为宝安县的辖地。这一建制一直延续到唐肃宗至德二年（公元757年），经历了约426年时间。

唐肃宗至德二年（公元757年），改宝安县为东莞县，隶属广州郡，直至明神宗万历元年（公元1573年），明廷颁发命令设置新安县，香港地区属新安县的范围，此后，香港的建制便无大的变化，一直延续下来，直到英国侵占香港。

晋置宝安县后，南朝梁简文帝大宝元年（公元550年）春，“于宝安县设屯门镇，以重兵守之”。此乃香港地区设置重镇之始。屯门，位于九龙半岛新界南海滨，是广州外港，屯门湾三面环山形成一个天然的避风港口。到了唐代，由于阿拉

伯、波斯、印度和东南亚各国的商人、使节往来广州日益增多，屯门就成了海外商船入虎门、至广州的必经之道，也是当时的海防要塞。

随着海上交通日益频繁，香港人口也在逐渐增加，从外地移民到香港居住的也慢慢多起来。宋代移入香港居住而较有名的是邓符协，邓符协为江西省吉水府吉水县人，考中进士后，被派到广东省阳春县任县令，他赴阳春上任时曾路过屯门，对青山一带景色十分欣赏，因此后来就选择定居在现新界锦田地方。从此以后，邓氏家族就在香港逐渐繁衍，遍布锦田、元郎、厚村、屏山等地，后来成为新界地方的大地主。除邓姓迁入外，还有从福建汀州迁入的廖仲杰，成为今新界廖姓的始祖，南宋著名爱国将领文天祥的堂弟文天瑞移居今日的新界地带，此外，侯、彭等族也相继迁入，逐步成为后来新界地区的大家族。

人口的增加，为香港地区的经济发展带来了动力，除了渔业、农业之外，盐业、采珠业和香木业也都有比较大的发展。香港产盐的地方大多集中在九龙半岛及大屿山附近地区，宋代在现在的九龙湾西北地区曾设立盐场，史称“官富场”，为当时广东十三大盐场之一。香木树原产于越南北部，唐代时传入中国，称“栈香”。香木业是香港明清时期最为兴旺的产业，以产于东莞、新安一带的莞香最为著名。

英国强租香港历史

自 从 15 世纪末欧洲发现通往东方的新航线以后，西方殖民主义者便渡海东来，抢劫财富、掠夺殖民地。当时地大物博的中国，便成为这些殖民者的重要侵略对象，而包

括香港在内的中国东南沿海各地更是首当其冲。

最早到达中国的西方殖民主义者是葡萄牙人，他们最先侵扰的就是香港地区。公元 1514 年葡萄牙人曾强行登上香港屯门岛，并妄图长期霸占。在葡萄牙人之后，早年侵扰香港地区的还有荷兰人和日本人。公元 1623 年，荷兰殖民者从香港佛堂门入侵中国，1570—1571 年间，日本人曾入侵石排（现在的香港仔）。但这些侵略行为均被中国军民击败。

英国殖民主义者对香港垂涎已久。明崇祯十年，即 1637 年，英商“可甸联合会”派威德尔率 5 艘商船来华，这第一次与华通商英国人就蛮不讲理，擅自闯入中国内河。并炮击虎门守军。这是英国武力强迫通商的第一次。从此以后，英国多次派船到中国来，强迫通商，但因为没有得到清朝政府的正式批准，只能停泊在外海，贸易额也不多。1793 年和 1816 年，英国政府曾先后两次派人到北京与清政府谈判，要求建立外交关系，开辟通商口岸，割让沿海岛屿，但均被清朝统治者拒绝。

鸦片战争前英国在对华贸易上一直处于连年逆差的境况。因此，他们就挖空心思，不择手段，用向中国输出大量鸦片的办法来平衡中英之间的贸易差额。

同时，在英国方面，因贩卖鸦片所带来的巨额利润，鸦片贩子们迫切要求在中国东南沿海占有一个岛屿为基地，以方便他们更大规模的走私活动。鸦片在当时的中国属违禁品，走私鸦片的船都只能在广东珠江口外停泊，偷偷摸摸地进行。这种方式对鸦片贩子们总是一种障碍，因此，他们需要有固定的落脚点。1830 年，英国商人，主要是专做鸦片走私的 47 名商人，便联名上书英国议会，要求英政府“采取与国家相称的决定，在靠近中国的沿海地区取得岛屿一处，以保护英

国对华贸易”。他们所谓的“保护英国对华贸易”，实际上就是维护丑恶的鸦片走私。英国的鸦片贩子们曾试图抢夺澳门，但未能成功。此外，被他们看中的还有伶仃岛、浙江舟山、厦门和香港，不过，后来他们的目标逐渐集中到香港上。认为香港是他们希望占有的目标，“从各方面看来，无论出口入口，香港水陆环绕的地形，是世界上无与伦比的良港”。“将来贸易开展，如果不便由祖国直接联系，那么在中国的口岸设立贸易中心，以脱离中国的管制，这是很必要的。很多年来，香港是轮船停泊的良港”。

1834年，任英国政府广东贸易监督的律劳卑，曾在一封信中写道：“用一点武力……占据珠江口东面的香港，那是很有用的”。为此他曾亲自率英舰突破虎门，直入黄埔，逼近广州，但在当时两广总督卢坤和广大人民群众坚决抵抗下，劳律卑被迫退出黄埔。其继任德庇时和罗治臣也向英国政府提出：“摧毁一二个炮台，在（香港）附近占据一个海岛，对于发展商务是很有利的。”

1836年，英国政府改商务监督为领事，派查理·义律担任。他原是商务监督的助手，在广东多年，一贯主张用武力对付中国。1837年，义律认为用武力保护鸦片贸易的“时机已完全成熟”，因此于11月19日致函英国外务大臣巴麦尊“力请派遣一个特别使节……由一个包括两三艘船的舰队护送”到中国来，“争取鸦片贸易的合法化”。鸦片战争即将暴发。

1. 鸦片战争与英国侵占香港岛

鸦片的大量输入造成中国的白银大量外流，清政府银钱匮乏，加重人民负担。更严重的是，国民的体质和精神均遭到摧残，造成社会生产力萎缩、社会问题日趋严重。“中原几

无可以御敌之兵，且无可以充饷之银”。在林则徐等人的敦促下，清政府下令禁烟，一场轰轰烈烈的禁烟运动开始了。

1839年3月，林则徐到达广州查禁鸦片。让鸦片贩子缴烟和具结，用林则徐的话说即是“将已来之鸦片，速缴到官；未来之烟土，具结永断”。所谓“具结”，就是要外商郑重保证，以后永不夹带鸦片来华，“如有带来，一经查出，货尽没官，人即正法，情甘服罪”。6月3日至25日，林则徐督率官兵工役，把所收缴的鸦片集中在虎门海滩上全数当众焚毁，并把烧毁的鸦片残渣尽数冲入海中。

禁烟运动是中国人民的正义行为，但英国政府为了实现其殖民扩张的目的，竟说这是“不可饶恕的暴行”。他们以此为借口，发动了侵华的鸦片战争。

1840年6月，英国“远征军”陆续从印度开到中国，并从6月28日起封锁了珠江口，鸦片战争开始。

鸦片战争使清政府的腐败无能暴露无遗，他们既不积极防御，又十分恐慌，竟将林则徐、邓廷桢等积极抗英的大臣撤职查办。在不断地丢城失地后，他们决定求和。1842年8月4日，英军大小兵船85只直逼南京，停泊下关。于是清政府急忙求和。1842年8月29日《中英江宁条约》（史称《南京条约》）签定。《南京条约》第三条规定：“因英国商船远路涉洋，往往有损坏修补者，自应给予沿海一处，以便修船及存贮所用物料。今大清皇帝准将香港一岛给予英国君主暨嗣后世袭至位者，常远主掌，任便立法治理”。就这样，根据《南京条约》，香港岛被正式割让给英国。

《南京条约》是英国侵略者强迫清政府签订的不平等条约，也是中国近代史上第一个丧权辱国的条约。从此中国开始沦为半殖民地和半封建的国家。