

物业买卖知识概论

(内部资料)

广东省经济特区管理委员会印

一九八〇年

第一章 香港物业概况

(一) 历史沿革

香港开埠，始自一八四一年二月，至今仅有一百三十七年历史。在此之前，这个面积只有三十平方英里的小岛(指香港本岛)，溯自宋、元、明代数百年间，原是荒芜一片，为海盗出没之区，中国史籍，甚少纪述。

根据可靠纪录：英国正式占领香港岛的日期，是一八四一年一月廿六日。清廷因战败与英国签订南京条约，而正式割让香港岛的日期，是一八四三年六月廿六日。当时香港的人口，约有七四五〇人，其中，由东莞县、粤东山区移居、徙迁者，约有五千人，操广东方言及客家语，以务农为业。由海陆丰移居者，约二千多人，操鹤佬语，多以捕鱼为业，称为水上人家。

一八四三年四月五日，英国维多利亚女皇授命第一任总督钵典乍，有处理香港土地的全权。但是早在一八四一年六月，香港已开徵地税，和首次拍卖一百号官地，由于诸

多限制（如：规定每一地段的建筑费不得少于一千镑，限六个月之内动工兴建，逾期则予没收。又规定每一地段底价为十余镑，每一中国银元照四先令四便士伸算等等），反应非常冷淡，拍卖了数日，只售出第(1)号地段，面积6,700平方呎以80镑成交；第(11)号地段，面积11,200平方呎，以52镑成交；第(15)号地段，面积5,000平方呎，以21镑成交。上述开投拍卖的土地，其管业期限，年纳地税若干，当时都是照英国土地法例办理，并规定官方的权利。至于土地的批租年期，那是由一八四八年五月以后第三任港督般含手上制订的。

香港政府为甚么在开埠初期，就拍卖土地呢？因为，早年的香港自称为「无税港」。一八四一年二月一日，香港最早的行政长官义律，曾发出第一张中文告示：「凡属华商及华人船舶来港贸易，俱免缴纳任何费用作赋税」。自此，吸引了正在澳门经商的中外商人到香港来，逐渐取代了澳门的地位。因此，维持香港政府的经费和开发计划，当时只有依靠各种罚款和拍卖土地。而地税的开徵是早年唯一的税收，收入极为有限。

九龙半岛与新界的租借，比香港开埠要迟。一八六一年一月十九日，香港政府才根据清廷与英国政府签订的北京条约（永远割

让九龙半岛等），正式接收九 龙 半 岛 的 地 方。据当时记载：「是日下午三时，英帅伊利近偕总督罗便臣、广州英领事巴夏礼抵步，与满清官员举行移交礼，由满清官员一人用黄纸包裹土块一件，递交英领事巴夏礼转呈英帅伊利近接收，表示将土地交收清楚，然后由伊利近谕知巴夏礼朗读受地宣言，礼成随即升旗鸣炮，由九龙昂船洲各炮台及在港各军舰均鸣炮廿一响，陆军施放排枪，在隆重仪式下，宣告九龙永远属于英国领土，归由香港管辖。」

一八六一年三月廿八日，英国政府颁令到港、宣布九龙附属于香港，并适用香港现行法律。

自香港与九龙半岛（界限街以南）归英国管辖之后，由于英国当局的刻意经营，更兼港湾良好，地握珠江要冲，港、九两地渐趋繁荣，逐渐成为东南亚一大商港。香港政府有鉴及此，乃有扩展外围之意，唯港、九之间及各岛屿之管辖权，因约章没有明白规定，以至中、英双方时有纠纷，及后，英国政府要求拓展势力范围，于是与满清政府几经磋商，取得租借新界土地之协议，其地域为界限街以北起延伸，东迄大鹏湾（梧桐山以南），西至后海湾，从两端划一直线为界，两湾领海及大屿山皆包括在内。租借期

限为九十九年，由一八九八年七月一日起计。这已是香港开埠五十多年以后的事了。

香港、九龙、新界连同四周大小岛屿之总面积，约为四百平方英里，而人口由抗战胜利后的五十万，迅速增至现在的四百五十万，而百分之九十的人口，又大多集中居住在 $13\frac{1}{4}$ 的市区之内，部份地区每方亩人口密度达到五千人，相信是全世界最稠密的。人口的增加，加速了城市建设的步伐，带来了物业市道的兴旺，因为，居住问题始终是急待解决的问题之一。港督麦理浩爵士于一九七七年十一月廿八日晚在伦敦强调指出：香港政府需积极介入将人口分散以降低密度，改善环境，……为大多数人士提供住所，并使住屋、工作地点、公共服务、康乐、及交通等各方面能达到「更佳之平衡情况」。

（二）香港早年的开发与建设

香港开埠后第六年（即一八四七年间），有几项重要建设：（A）圣约翰教堂举行奠基礼；（B）赤柱炮台开始兴建；（C）在荷李活道与亚毕诺道交界兴建域多利拘留所（曾于一八六五年重建）。其次，香港开埠之后，填海工程即零碎进行，海傍地形迭有变更。早年的太平山山脚，是一直伸展到今

天的雪厂街口和炮台径一带，全属峭壁悬崖和崎岖的山路。一八五九年皇后大道填海工程告竣，从乱石堆和沙滩中开辟出海滨第一条马路，马路傍边就是大海。一八五七年起开始湾仔的填海工程；一八六二年德辅道中环一带填海工程亦相继完成。一八八九年后，香港政府实行大规模填海计划，从海军船坞以西直至屈地街直达二英哩的填海工程，至一九〇三年全部完成。

皇后大道填海完成后，马路两旁，纷纷兴建楼宇，当时最宏伟的建筑物，首推香港大酒店，共分三期建筑，第一期兴建朝毕打街的一座（即现在中建大厦之一部份），于一八七七年完成；随即兴建面向皇后大道那一座，再续建朝向德辅道中那一座（即原告罗士打行行址），先后宣告完成。整个建筑物前朝皇后大道，后向德辅道中，是全港楼宇中最宏伟的。总面积约三万三千平方呎，一九二六年农历正月初一日，全座尽毁于火。嗣后，大酒店把近德辅道一段，转售给香港置地公司，用以兴建告罗士打行，地价三百余万元。一九二九年告罗士打行开始打桩，一九三〇年开始兴建上盖，单是钢材一项，动用六千多吨，历时两年才建成。

附：香港早年建筑物历史年表

香港早年建筑物历史年表

顺序	名 称	地 点	兴建时间	备注
1.	圣约翰教堂	花 园 道	1847年	1865年 重建
2.	域多利监狱	荷李活与亚毕诺道交界	1847	
3.	赤 柱 炮 台	赤 柱	1847	1954年 重建
4.	辅 政 司 署	下 亚 厘 毕 道	1847	
5.	督 轅 府	植物公园对面	1848	1853年 完成
6.	中 央 警 署	荷 李 活 道	1857	
7.	国 家 医 院	西 营 盘	1874	以后陆 续扩建
8.	香 港 大 学	薄 扶 林 道	1909	
9.	中区消防大厦	中央市场对面	1917	1919年 完成
10.	普 庆 戏 院	弥 敦 道	1927	
11.	告罗士打行	遮 打 道	1929	已拆
12.	东 亚 银 行	德 辅 道 中	1931	
13.	有 利 银 行	雪 厂 街	1931	
14.	汇 丰 银 行	皇后大道中	1934	
15.	那打素医院	般 含 道	1934	
16.	玛 利 医 院	薄 扶 林 道	1935	
17.	赤 柱 监 狱	赤 柱	1937	
18.	胜 利 大 厦	云 咸 街	1948	
19.	亚历山大厦	德 辅 道 中	1950	经已拆 再改建
20.	公 爵 行	皇后大道中	1950	
21.	印 刷 大 厦		1950	
22.	中 国 银 行	银 行 街	1950	

香港最古老、最有历史价值的建筑物，首推荷李活道中段的「文武庙」，这座古庙，究竟在甚么时候兴建的已无从稽考，但该庙曾于一八五〇年重修（清道光三十年），照此推算，建庙日期至少在一八二〇年左右，比香港开埠要早。

香港开埠初期的商业区与住宅区，主要集中在中环、上环、西营盘、西环沿海一带区域，就其建筑形式而言，最具代表性的有：南北行、上环的普庆坊、荷李活道、西营盘的第一街、第二街、第三街，楼宇款式古旧，建筑位置又参差不齐，有向西背东的，向南背北，或向东背西南，犬牙交错，极不雅观，以建筑材料而言：有木屋、石屋、泥屋、能用青砖砌建的房屋，算是最高级了。

（三）九龙早年的开发与建设

九龙开发初期，在九龙城、深水步、尖沙咀、红磡濒海地区，只有疏疏落落的村民，大多以捕鱼、种植为业。根据深水步李郑屋村发现的古墓（五代之冢），以及九龙城的宋王台遗址（公元一二八七年宋帝昀南奔驻驿之所）来证明，在数百年前，已有人居住。

尖沙咀的开发建设比油麻地早，但油麻地是早年的繁盛商业区，油麻地的庙街，炮

台街、榕树头古庙一带区域，许多民房在几十年前就已兴建，后来才逐渐向旺角、深水步、红磡一带发展，一九二七年之后，弥敦道的房舍渐多，普庆戏院也在该年由低矮的平房，改建为西式的建筑。

九龙的开发也是先从移山填海、建屋筑路开始，但当时的民房住宅建筑，多以木屋、石屋、泥屋为主，用三合土或砖块建成的洋房也有，但仅是二、三层式的独立小洋房。

九龙最古老仍获保存的建筑物，是九龙城的侯王庙，建筑年代，虽无稽考，但该庙曾经三次重修，第一次重修在一八二二年（清道光二年），由此可见其建造年代的久远。

（四）光复前后的港、九物业

由于香港政府的积极发展，港九两地工商业的发达，香港、九龙的人口迅速增加，从一八四一年到一九四一年十二月廿五日日本人占领香港止，在这一百年之中，香港（包括九龙）居民已达一百五十万。而屋宇的兴建数量也是迭年增加，屋荒尚未见得严重。根据一九三五年的统计，香港兴建的唐楼共有二八〇间，九龙共有二〇七间。西式洋楼的兴建，香港二八间，九龙五七间。战前建筑的住宅屋宇，不论中式或西式，多是

二至三层最多不过五、六层的砖石或木材建筑，买卖都是整幢的，分层出售的情形，是一九五〇年以后的事了。

一九四一年十二月至一九四五年九月，是香港沦陷三年零八个月的黑暗时期，由于日本人的烧杀、掳掠，采取高压统治，香港的建设一度陷入停顿状态，居民也由原来的一百五十万骤减至战前的六十万，而且战乱中房屋损坏、倒塌的为数不少。

香港重光之后，经济一片萧条，百废待兴，但是在一九四五年九月开始，每月差不多有十万人涌来香港，到一九四五年底人口已增至一百万。人口的迅速增加，要求改善居住环境，因而刺激物业建筑的复苏，一些富有人家，着手自建家园。无能力修葺者，则交由地产商、建筑商代为修建。当时的条件，多采取顶手和收租方法，即由业主将地皮交由建筑商重建，然后由建筑或地产商收若干年租，以补偿其付出之建筑费和应赚取之利润。当时的建筑物多为四、五层高，而置业人士在购买楼宇时，也是整「幢」的买，分层出售的情形比较少。

（五）楼宇分层出售与第一个 私营大型屋邨的出现

在四十年代末期及五十年代初期，中国

大陆又有大量人口涌至香港，并带来若干问题，以后本港便一直被这些因素支配，其后情势渐趋明朗，这批移民绝大部份均已成为本港永久居民。在现代香港早期发展过程中，主要是为急剧增长的人口提供职业，提供住屋，这是直接刺激本港地产发展的主要因素。

香港局限于天然环境，以有限的土地，无法容纳迅速增长的人口，于是开始了「向天谋地」、「与海争居」。「向天谋地」是将楼宇向高空发展，本来是一万呎的地盘，建筑十数层楼宇，就变成有十万八万呎可居住的地方；「与海争居」，是移山填海，将所得土地，再行发展楼宇。

五十年代开始以来，本港人口由不足二百万突增至三百万，因此，直接推动了地产业的发展，但是这时候的业主仍属少数，而且多以「整幢」计算。直到五十年代中末期，「分层出售、分期付款」的出售方式出现之后，置业才比较普及。

楼宇分层出售的方式，在一九五〇年只是刚刚开始，并不普遍，其一是因为银行尚未积极办理小额按揭贷款的业务，其二是因为多层住宅楼宇的兴建，还只是酝酿的阶段，直至五〇年代中期，香港的建筑物开始向「高空发展」之后，分层出售的情形才渐渐流行。

由于地产商建屋的密度愈来愈高，促使

工务局于一九六三年重新修订了建筑设计条例，当时也间接刺激了地产的发展：许多地产商在新法例尚未实施之前，提前将建筑图则送往工务局审批，因此，大量的住宅楼宇，遂在稍后落成。

香港地产业的发展，有周期性的循环，其主要原因，是政治经济的影响。

一九六五年，本港经历银行挤提风潮，和六七年间的暴动事件，不少市民对本港地位及经济发展产生恐惧，尤其是六七年的政治风暴，令不少富户纷纷离港而往外移民，将产业贱价变卖；有一些地产公司又急将兴建中的楼宇低价出售，以求套现，为一些由于各种因素而没有成为移民的受薪阶级，创造了置业条件。这些家庭节衣缩食，经年累积，以成为小业主。但是，整个香港的地产业的发展，仍是停滞不前。

一九六六年，香港第一个具有系统计划设计及管理的私营屋邨—美孚新邨，以崭新的形式推出发售（该屋邨于六二年及六三年间兴建），当时的售价，一个千馀呎单位，仅为六万元。「美孚新邨」的推出，予当时阴晴不定的地产市道，射出了一线光明，但迅即为六七年的动乱所遮盖，令本港的地产再次步入低潮。

附录：香港十年来住宅楼宇价目表

十年来住宅楼宇价目表

年份	简 评	住宅楼价 (每呎)	普通 500 呎单位平均 售 价
1968	楼价大降后略有回升，空置楼宇开始减少，小型唐楼销路见畅，购买兴趣提高，社会购买力年来增加。	60元	三 万 元
1969	物业与建筑创新阶段，东南亚各地来港购楼者见多，唐楼畅销，洋楼兴建加多，楼价升20%，建筑材料报挺，楼宇成本提高。	75元	三万六千元
1970	地产建筑的黄金时代，楼价创最高点，市道畅旺，但工业与原料不断上升，影响楼宇价值太高。	130元	六 万 元
1971	建成住宅单位约十一万个，由于地价、工资及材料之上升，楼宇价格续攀高峰。	180元	九 万 元
1972	落成楼宇二万八千个，较早一年略减，材料、工资上涨，由于股市蓬勃的带动，楼宇价格暴涨。	300元	十五万元

续表

年份	简 评	住 宅 楼 价 (每呎)	普通 500 呎单位平 均 售 价
1973	建筑业备受材料短缺影响，困难重重。楼宇出售亦因股市暴泻大受影响。落成单位达三万个，而租值上涨，楼价反跌二成左右。	240元	十二万元
1974	落成新楼成交数字未见增长，但建筑材料价格稳定及工资稍降，出现有利条件。由于经济不景，市民对楼宇需求不大，影响楼价下降一成左右。	220元	十一万元
1975	因经济衰退，建筑事业全面走下坡，只因材料价格稳定，工资下降，刺激起建筑业的维持发展，楼价却因通货膨胀而未见下降。	220元	十一万元
1976	住宅楼宇受市民欢迎，股市平淡，银行减息，市民对购楼极表关注，半郊区楼宇陆续推出。	350元	二十万元
1977	市区地皮缺乏，趋向新界发展，炒楼潮热，影响真正买家，官商开始合作，供应楼宇，即「居者有其屋」之产生。	400元	二十余万元

(六)七十年代私营屋邨大批建成

七十年代开始，香港的经济逐步趋向稳定和发展。一九七二年由于股票市场的刺激表面上加速了经济的繁荣，许多地产公司相继纷纷上市，发行股票，筹集资金，形成地产业一枝独秀的发展，在建筑技术上，也有了重大的革新。

另外亦由于地产公司渐走向企业化，加上人口的密度愈来愈高，「住屋问题」愈来愈严重。因此香港住宅楼宇的建设规模，根据供求关系而愈来愈大。地产发展商从美孚新邨的设计形式中，总结了经验，充分认识到大型屋邨式的私营住宅楼宇，在「分期付款」方式的配合下，具有较大的前途。在地产发展商的努力经营下，由一九七四年开始到一九七八年，相继落成和正在动工兴建的大型屋邨有：

鲗鱼涌区：南丰新邨、太古城

北角区：百福花园、健威花园、富泽花园、赛西湖大厦、富丽园、豪富阁

湾仔区：湾景中心、伊莉沙伯大厦

西环区：均益大厦二、三期、珍珠阁、金陵阁

薄扶林、香港仔区：置富花园、薄扶林

花园、碧瑶湾、香港仔中心

红磡、土瓜湾区：红磡湾中心、黄埔新邨、伟恒昌新邨

何文田区：巴富花园

大角咀区：大同新邨、富多来新邨

牛头角区：德福花园、淘大新邨

深水步、荔枝角区：黄金大厦、美孚新邨、荔湾花园

荃湾区：荃湾中心、荃威花园、荃湾新邨、绿杨新邨

新界区：锦绣花园、柏雨花园、世界花园

例如「红磡湾中心」，位于红磡必嘉街，面向红磡湾，视野广阔，由和记黄埔集团属下黄埔船坞有限公司兴建，占地面积149,000方呎，将兴建十一幢十七层高之住宅楼宇，约有八一四个住宅单位，此外尚有购物中心、花园、停车场等设备。

「香港仔中心」，位于香港仔大道与成都街交界，地临海滨，由和记黄埔集团附属机构兴建，占地面积共32万方呎，将兴建20幢楼高29层的新型商业住宅楼宇，约有三千余个住宅单位，可容纳15,000人安居，此外尚有37万多平方呎的商业楼宇，二万方呎的园林式广场，以及其他各项公共设施。

正在兴建中的「德福花园」，位于九龙湾地铁总站，由合和、恒隆、及地铁公司联合发展，占地面积二十五亩，共建四十一幢住宅大厦，共有住宅单位四至五千个，可容纳约二万人居住，此外尚有商场、泳池、学校、运动场、停车场等设备。

由一九七四年到现在，地产物业市道比较突出的表现是，大型屋邨小住宅单位(四、五百呎左右)的楼宇，比较抢手。而地产物业的经营方式，也比以往有很大的变化，小型地产发展商数量渐渐减少，地产物业的经营更加集中，有些地产大集团，除继续进行大规模投资外，又与多家地产物业公司集资联营。形成了一个财多势众的集团，而几乎控制了全港地产物业的发展。

(七)居者有其屋计划对私营楼宇的影响

香港政府已开始动工的居者有其屋计划，是包括港九新界六个地区，首期工程系于一九八〇年完成，每年将提供住宅单位七千二百个，大约可容纳居民二十一万人。兴建的地盘有：香港仔、柴湾、沙田、何文田、葵涌等。这些住宅单位的售价，普遍在十万至十四万元之间，主要对象是以中下层收入的家庭，及收入增加的现有公共屋邨住户为主，条件是：家庭收入由二千元至三千