

房地產改革·經營·管理叢書

香港房地產

桂強芳 編著

海天出版社

● 房地产改革·经营

贵州省图书馆

期限表

请注意按照

还书

香港房地产

海天出版社

· 中国·深圳

一九八八年一月

责任编辑 祝匡三
装帧设计 陈士修

书名 香港房地产
编(著)者 桂强芳
出版者 海天出版社(中国·深圳)
发行者 海天出版社
印刷者 海天印刷公司
版次 1989年4月第1版 1989年4月第1次印刷
开本 850mm×1168mm 1/32
字数 360000
印张 14
印数 10000册
ISBN 7-80542-155-2/F·28
定价 8.00元

目 录

第一章 香港概况	(1)
第一节 香港历史简述	(1)
第二节 香港自然地理及土地资源	(2)
第三节 香港人口的增长及其分布	(5)
第四节 香港政制	(8)
第五节 香港经济	(11)
第二章 香港房地产的发展	(18)
第一节 香港房地产发展的沿革	(18)
第二节 香港土地批租制度的演变	(21)
第三节 香港房地产发展的政治与经济背景	(23)
第四节 香港房地产发展的其他因素	(27)
第三章 香港房地产的地位、作用与市场特点	(32)
第一节 房地产在香港经济中的地位和作用	(32)
第二节 香港房地产市场的特点	(38)
第三节 香港房地产市场国际化的趋势	(44)
第四节 香港房地产市道的展望	(47)
第四章 香港房地产与其他产业的关系	(52)

第一节	房地产业与金融业息息相关	(52)
第二节	房地产业带动建筑业发展	(69)
第三节	房地产业促进旅游业兴旺发达	(88)
第五章	香港的城市规划	(98)
第一节	香港城市规划的历史	(98)
第二节	影响香港规划发展的背景因素	(103)
第三节	香港城市规划的结构	(109)
第四节	规划类别及图则体系	(115)
第五节	发展管制及实践	(129)
第六节	新市镇的发展规划	(137)
第七节	市区重建	(146)
第六章	香港的土地制度与政策	(157)
第一节	最终业权与业权多元化	(157)
第二节	香港土地批租的几种形式	(159)
第三节	香港土地的管制	(165)
第四节	香港土地政策的特点	(176)
第五节	香港土地的划分	(181)
第六节	香港土地登记制度	(182)
第七节	香港土地查阅制度	(189)
第八节	香港土地开发与利用	(190)
第九节	香港过渡时期土地供应政策	(194)
第七章	香港公屋制度与政策	(197)
第一节	香港的公屋政策	(197)

第二节	香港公屋租金	(202)
第三节	香港公务员住房政策	(204)
第四节	香港的长远房屋策略	(208)
第五节	居者有其屋计划	(217)
第六节	私人机构参与计划	(227)
第七节	租赁制度	(228)
第八节	租屋政策	(233)
第九节	临时房屋	(236)
第十节	寮(木)屋区的政策与管理	(239)
第十一节	建屋计划	(242)
第十二节	屋村管理	(243)

第八章 香港房地产主要法规 (247)

第一节	政府(收还)地产权条例	(247)
第二节	土地登记条例	(248)
第三节	收回官地条例	(254)
第四节	城市设计条例	(260)
第五节	业主与租客(综合)条例	(263)
第六节	差饷条例	(287)
第七节	建筑条例	(298)
第八节	房屋条例	(307)
第九节	有关土地法规	(311)

第九章 香港房地产主要税制 (314)

第一节	差饷	(314)
第二节	物业税	(321)
第三节	政府地税	(333)
第四节	印花税	(337)

第十章 香港房地产运作系统..... (347)

第一节 决策系统..... (347)

第二节 咨询系统..... (354)

第三节 执行系统..... (356)

第四节 保障系统..... (384)

第五节 监督系统..... (389)

第六节 社会服务系统..... (390)

附录 香港房地产统计资料..... (403)

1. 1988年香港物业检讨报告初步结果

2. 香港物业契据登记统计 (1987年4月—1988年5月)

3. 香港金融机构地产建筑贷款统计 (1986年—1988年)

4. 香港各类楼宇售价租金指数变化 (1986年—1987年)

5. 1988/1989年度港府官地招标拍卖一览表 (1988年2月—9月)

6. 香港落成入伙各类楼宇统计 (1984年—1988年)

7. 香港落成入伙批准动工各类住宅楼宇统计 (按面积分类)
(1986年—1988年)

8. 香港落成入伙批准动工各类住宅楼宇统计 (按地区分类)
(1986年—1988年)

9. 租住公屋单位总数及认可居民人数 (1986年—1988年)

10. 香港公地拍卖统计 (1983年—1988年)

11. 1988—1989年度下半年港府售地计划 (1988年10月—
1989年3月)

12. 1987年3月31日的住所数目和估计居住人数

13. 私人物业招标/拍卖一览表 (1988年8月—10月)

14. 私人物业招标/拍卖结果一览表 (1988年7月—9月)

15. 香港批准动工各类楼宇统计 (1984年—1988年)

16. 香港新建楼宇统计(1986年—1987年)
17. 1987年香港落成住宅楼宇单位统计
18. 1987年香港住宅楼宇租金、售价变化
19. 1987年香港落成商业楼宇面积统计
20. 1987年香港商店租金变化
21. 1987年香港落成办公室楼宇面积统计
22. 1987年香港办公室楼宇租金、售价变化
23. 1987年香港落成工业楼宇面积统计
24. 1987年香港工业楼宇租金、售价变化
25. 1987年香港落成货仓面积统计
26. 香港私营机构兴建的新楼宇楼面面积(1982年—1987年)
27. 建筑商承建本港工程总值统计(1983年—1987年)
28. 香港物业契据登记统计(1986年—1987年)
29. 按创立工厂形式分类的投资额(1986年)
30. 按固定资产和周转资本分类的投资总额
31. 1985年和1986年固定资产添置和变卖(1986年)
32. 按雇员规模分类的工厂家数及投资额统计(1986年)
33. 1988年2月香港进出口建材统计。

第一章 香港概况

第一节 香港历史简述

1840年6月,英国对中国发动了鸦片战争。1841年1月26日,英军占领香港岛,宣布75.1平方公里面积的港岛连同附近的小岛为英国殖民地。同年2月2日英国驻华全权钦使兼商务总监义律发表公告称:所有香港海陆地方及人民财产,统归英国统治。1842年8月29日,清朝政府同英国签订了《南京条约》,把香港割让给英国,并向英国赔款2100万银元,同时准许英国人在广州、福州、厦门、宁波、上海等五个港口居住和通商。

1856年11月,英国联合法国组成英法联军,发动了第二次鸦片战争。清政府在1860年10月24日,又与英国订立了《北京条约》,割去了九龙半岛界线街以南,即香港岛对岸的九龙界线街以南地域的大陆部分,连同西面的小岛昂船洲。

1898年6月9日,清政府又与英国签订了《拓展香港界址专条》,把深圳河以南,九龙界线街以北的新界地域以及附近的235个岛屿共961.5平方公里的大片土地租借给英国,为期99年,租期到1997年6月30日为止。

太平洋战争期间,香港曾被日本占领达四年之久,1945年8月14日日本无条件投降后,香港回归英国统治。

1982年9月,英国首相撒切尔夫人访华,中英双方领导人同意通过外交途径进行有关香港前途问题的谈判。中英两国政府代表于1983年7月12日召开了第二阶段第一次会议。此后,经过

两年 22 轮慎重谈判,中英两国政府于 1984 年 12 月 19 日签署了关于香港问题的《中英联合声明》,圆满解决了中国恢复对香港行使主权的问题,为香港的长期繁荣和稳定提供了坚实的基础。1985 年 2 月 7 日英国议会下院通过香港法案,法案规定从 1997 年 7 月 1 日起,结束英国对香港的主权和治权。4 月 4 日,英女皇签署了该法案的批准书。4 月 10 日,中华人民共和国全国人民代表大会通过了与英国政府交换联合声明的批准书。

1985 年 5 月 27 日,两国政府在北京交换批准书,联合声明随即生效。香港主权将于 1997 年 6 月 30 日午夜 12 时起,归还中国,届时,香港将成为中国的一个特别行政区,享有高度的自治权(外交和国际事务,由中央人民政府负责)。香港现行的社会、经济制度及生活方式,将维持 50 年不变。

第二节 香港自然地理及土地资源

香港包括香港岛、九龙和新界地区三个部分,位于我国东南沿海。准确的位置是在北回归线以南 160 公里以内,即北纬 22 度 9 分至 22 度 37 分,东经 113 度 52 分至 114 度 30 分之间。香港毗邻我国珠江口东部,与广东省深圳经济特区一水之隔,距广州 170 公里。全境面积为 1071 平方公里。人口共有 5658800 人,其中华人占 98%。较大的岛屿有香港岛、大屿山、青衣岛、鸭洲及南丫岛。

香港岛是最大的岛屿,连同附近的小岛,面积约为 75.6 平方公里,著名的维多利亚商业区、港督府、香港大学等政治、经济、文化机构设施位于该岛南部。

九龙半岛,即香港岛对岸的九龙界线街以南的陆地部分,连同西面的昂船洲,面积约为 11.1 平方公里。九龙市区是重要的工商业和住宅区,葵涌码头、启德机场及九广铁路始点红磡火车站均在此地。

新界指九龙界线街以北至深圳河以南的地区,是香港地区面积最大的部分,连同附近的 235 个大小岛屿,总面积为 975.1 平方公里(另新填土地 9.2 平方公里),约占香港总面积的 92%。新界所有平坦的地带都是农耕地。香港地区的淡水源、鱼塘、菜地及多数旅游区、新跑马场、香港中文大学等也都集中在新界。

新界有几条河流,其中最长的是深圳河,深圳河发源于广东省宝安县,由东北向西流入后海湾。其他河流如城门河、锦田河、元朗河、屏山河、林村河等都很短,水量不大,仅可供灌溉之用。

近年来,由于填海辟地工程的不断发展和扩大,观塘、荃湾、屯门、大埔、沙田、元朗、粉岭、石湖墟、将军澳及天水围等一批工业卫星城镇正在崛起,使新界地区的面貌大大改观。

香港、九龙和新界的地势普遍崎岖不平,境内山峦起伏,平地稀少,约 80% 是山地。山丘大多从东北向南伸延,与中国福建省、广东省部分丘陵排列方向相同,这些山地构成整个地域的骨干。高达 95.8 米的大雾山,是其中最高的山峰。山脉连绵伸展至香港东北的八仙岭,西南的凤凰山、大东山,西面的大揽涌区各处。香港地区的山丘,经地形演变,已有一部分沉没海中,形成许多山势陡峭的岛屿和海湾。唯一的广阔平地位于新界的西北部。每当暴雨来临或潮水高涨时,部分沿海岸地区均有水灾的威胁。

整个香港既没有肥沃的土地,也没有大河湖泊和足够的淡水源。虽然兴建了万宜水库和船湾淡水湖两个大型水库和一批小型水塘,但现仍有一半以上生活用水由广东深圳供给。

香港市区(包括香港岛、九龙及新九龙),只占整个香港总面积的 9.6%,而分布在新界各新市镇间的灌木林、农耕地及荒地则占约 90%,其中农耕地只占 9.4%。农耕地,主要分布在新界元朗周围的冲积平原,除了种植蔬菜、水果、花卉外,还用于营造咸水、半咸水及淡水鱼塘,养殖各种鱼类(深湾地区)。

位于香港市区与九龙市区之间的,是面积为 60 平方公里,宽度 1.6 至 9.6 公里的海港,有三个主要入口:

东边入港水道为鲤鱼门，可容巨轮进入；

西边入港水道为琉璃海峡；

西北边入港水道为汲水门。

港内有三个大海湾，即九龙湾、红磡湾和爱秩序湾。

港内有两个避风塘，一为九龙油麻地避风塘，另一为香港岛铜锣湾避风塘。

香港地处南海之滨，港口优良，大小深水港湾颇多，海洋渔业是其最重要的资源之一。1986年捕鱼15.56吨，占全港销售量的80%以上。重要渔港有香港行。渔场主要集中在南海大陆棚架，即从汕头到海南岛589海里的广阔海域间。

香港地下天然矿产资源缺乏，仅有少量可供开采的铁、锌、铅、钨、绿柱石、石墨、陶土，大部分工业原料和食品等均需进口。例如1986年香港每日消耗蔬菜1800吨、家禽250吨、生猪10000头，而本身只能生产其中的35%、45%和18%。

香港地处热带，属亚热带季风区，雨量充沛，气候四季显著不同：

春季(3—4月)的典型天气是阴云密布，常下微雨或毛毛细雨，有时十分潮湿，湿度经常在83%以上。沿岸有雾，日常气温变化较大。

夏季(5—9月)属热带气候，天气炎热潮湿，间有骤雨或雷暴，经常吹轻微的无定向风。6至9月间，下午气温常逾摄氏32度，平均气温则为摄氏27至29度。7至9月间，热带气旋经常吹袭香港。平均每年约有5个气旋引致香港吹强风，可能有一个气旋会带来烈风。

秋季(10—11月)除了偶而受热带气旋或冷空气吹袭外，通常阳光普照，而且干燥。

冬季(12—2月)的特点是亚洲大陆性反气旋经常带来寒冷和干燥的空气。虽然12至3月的平均气温为摄氏15至18度，但1、2月份的气温，跌至摄氏10度以下亦属常见。在冷空气侵袭期

间,强风经常从北面或东面吹来。冬季及全年大部分时间吹和暖东风。

香港全年平均雨量为 2225 毫米,5 至 9 月约占其中 80%。6 月为全年最潮湿的月份,三天中约有两天下雨,平均雨量为 431.8 毫米。12 月为最干燥的月份,平均雨量仅有 25.3 毫米,通常全月只有五天下雨。各区全年平均雨量差别很大,横澜岛约为 1200 毫米,大帽山附近则超过 3000 毫米。

足以影响香港的恶劣气候包括 5 至 11 月的热带气旋,多在 10 至 3 月间出现的强烈冬季季风,12 至 2 月间新界山地的霜冻,以及 4 至 9 月间经常发生的雷暴等。水龙卷、冰雹及雪则较罕见。虽然位于尖沙咀的天文台录得的最低气温为摄氏零度,但新界及地势较高地区有时录得零度以下的气温。

第三节 香港人口的增长及其分布

1841 年时,香港人口仅有 2000 人左右,几乎全由筲箕湾、香港仔及赤柱的渔民所构成。后内陆人移民增多,到 1851 年人口发展到 32983 人(华人为 31463 人),到 1931 年增加到 878947 人(华人为 859425 人)。抗日战争爆发后,广州沦陷,大批人涌入香港:1937 年 10 万,1938 年 50 万,1939 年 15 万。这样,香港人口在第二次世界大战前夕增加到 160 万人。二次大战结束后,1947 年底,人口增至 180 万。1949 至 1950 年春又有来自广东、上海等地几十万人移居香港,1950 年全港人口达到 220 万。1961 年 5 月 30 日,据香港户口统计署长发表的核实户口统计数字,香港人口总数为 3133131 人,(男性 1610650 人;女性 1522481 人)。1965 年人口复查时,据香港户口统计署长发表的数字,全港人口为 3716400 人(男性 1884400 人;女性 1832000 人)。1971 年 3 月 9 日进行户口调查,其后发表的人口数字为 3948179 人(男性 2010204 人;女性 1937975 人)。

据《香港政府年报》载,1987年底,香港人口总数为5658800人(男性2904300人;女性2754500人),与1977年的估计人口4631500比较,增加了22%。1988年上半年,全港总人口已突破570万,预计到本世纪末,人口将会增至700万。

过去的十年,香港人口每年平均增长率为2.4%,其中1978至1980年间,大量中国内地移民来港(包括合法移民与非法移民),并有不少越南难民涌入,因而使香港每年平均人口增长率跃升至3.9%(1972年至1977年为1.8%);1980年底,香港政府采取了更为严厉的管制措施,才使自1981至1986年的平均人口增长率降至1.3%。

与此同时,香港政府对于本地市民,积极提倡家庭计划生育,使得香港本地的自然增长率在1975到1985年的十年内,由13%逐渐跌至9%。

表1—1 香港自1961年以来人口增长情况表

年 份	香 港 人 口 (千人)
1961	3133
1971	3937
1976	4403
1981	5021
1986	5444
1987	5658

上列数字不包括该时期暂时留港的旅客,越南难民及离港的本港居民。
资料来源:香港政府统计处。

在香港居住的外国人中,来自英联邦国家或地区的有67900人,英国人(不包括军人)有14100人。估计来自非英联邦国家的外侨共有104300人,其中美国人14700人,葡萄牙人7600人,日本人8500人,菲律宾人39100人,印尼人3300人,西德人1600人,荷兰人1200人,南朝鲜人2600人,法国人1500人,巴基斯坦

人 7700 人, 泰国人 10100 人。

1981 年的户口统计显示, 十年间, 新界人口的增长最为显著, 尤其是新市镇。新界人口所占的比例由 1971 年占全港的 17.2% 增至 1981 年的 26.1%, 即由 675582 人增至 1303005 人。另一方面, 水上人口数字不断下降, 1981 年比 1971 年降低 2/3。在此期间, 港岛区(1183621 人)、九龙区(799123 人)和新九龙区(1651064 人)的人口增长率均低于总增长率。

表 1-2

香港人口分布状况表

统计地区	1961	1971	1981	1986	1961	1971	1981	1986
	(千人)	(千人)	(千人)	(千人)	%	%	%	%
香港岛	1005	996	1184	1176	32	25	24	22
九 龙	725	716	795	692	23	18	16	13
新九龙	853	1469	1651	1610	27	37	33	30
新 界	410	676	1303	1881	13	17	26	35
新市镇	—	(395)*	(939)*	(1644)	—	(10)*	(19)*	(30)*
其他地区	—	(280)*	(364)*	(1237)	—	(7)*	(7)*	(4)*
水上居民	137	80	50	57	4	2	1	1
合 计	3130	3937	4987	5396	100	100	100	100

上述数字只算至整数, 故各项之和未必与总数相等。

*号数字表示新界的详细情况。

资料来源: 香港1986年人口统计主要报告书第1册第63页(香港统计处)。

上表显示 1961 至 1986 年间由香港岛、九龙及新九龙主要市区迁徙至新市镇的人数在不断增加,同时也反映出由于居民迁离旧市区而使香港岛、九龙及新九龙市区内每年人口增长率均比香港整体的人口增长率为低,某些地区甚至出现人口流失的现象。此外,水上居民也有下降趋势。

香港是世界上人口最稠密的地区之一。1987 年底,全港人口密度为每平方公里 5262 人,而 1971 年,每平方公里仅有 3750 人。1986 年中期的户口统计显示,有三个地区人口密度最高:旺角每平方公里 139600 人;观塘 59700 人;深水步 55700 人。但不同地区之间差别很大,港岛、九龙、新九龙及荃湾市区范围内的人口密度为每平方公里 20811 人,新界则只有 1449 人。随着新界新市镇的发展,人口密度势必增大。

1987 年,香港男女比率为 1054:1000;1977 年则为 1052:1000。十年期间,男性比例有所增加,皆因大量涌入香港的移民中,男性青年居多。

十年间,香港人口的年龄分布比率也有了很大变化。1977 年,15 岁以下的人口占 29%,1987 年则占 22.6%;65 岁以上人口则由 5.7%升至 8%。由于这些改变,就业年龄人口(15 岁至 64 岁之间)所占比例亦由 65.3%增至 69.4%。这表示现时香港具有生产能力的人增多了。至于受养人口比率(即儿童及老年人与 15 至 64 岁间人口的比率),则由 1977 年的 531%下降至 1987 年的 440%。

1986 年的中期户口统计显示,全港人口中 59.3% 出生在香港。若按籍贯划分,占全港人口 98% 的华人中,大部分原籍广东,而以广州、香港、澳门及邻近地区的人为最多,其次是四邑人,再其次为潮州人。至于其他华人,均来自广东省其他地区或内地其他省市。

第四节 香港政制

香港现行政制是依照英国殖民地管治的基本模式发展而成。香港政府的首长是总督。总督具有指导香港政务的最高权力，除有关防卫及外交事务由英国政府负责外，其他一切政令均由总督负责。总督兼任香港三军总司令，并主持行政及立法两局的会议。总督必须遵守英皇或外交及联邦事务大臣的训令以及香港的法律，在立法、土地处理、法官及公职人员的任命、赦免令、最高法院及地方法院法官的任期等方面的权力，必须遵照英皇制诰规定办理。英国政府似乎有绝对权力干预香港事务，然而实际上香港大都在自行管理本身事务，享有高度自治权。总督一向极少充分行使本身的权力，凡属政策上重大决定和实施办法，政府都会广泛征询民意，充分实施民管理。

行政局基本上是一个咨询机构，由四名当然官守议员（即布政司、英军总司令、财政司和律政司），和十名由外交及联邦事务大臣批准，总督委任的议员（其中一名是官守议员组成）。委任议员有固定的任期。

行政局每周至少举行一次会议，有关一切重要决策，总督必须征询该局意见。凡在行政局讨论的事项，均由总督作最后裁定。如总督裁定与大多数行政局议员意见相左，则须向英国外交及联邦事务大臣申述理由。

总督会同行政局（即总督咨询行政局而行事）是香港行政权力的中央枢纽。除制定政策外，总督会同行政局亦可对市民根据某些条例所赋予的法定权利而提出的上诉、请愿、质对作出裁决。所有重要法规在呈交立法局之前，均先由行政局考虑。行政局还负责制订多项条例的附属法规。此外，行政局如要实施某项计划，需动用公款，则必须获得立法局财务委员会批准，方可拨款。

立法局主要职责是制订法规和管制政费开支。该局每周举行公开辩论和质询的会议一次。条例草案经立法局通过后，须经总督同意批准，才能成为法规。获得通过的法案，须送交英皇审核，英皇有权驳回。英国国会和英皇会同枢密院，亦可为香港订立法规。