

Symposium On Real Estate

房地产论文集

香港的经验

Hong Kong Experience

香港房地产建筑业协进会
中国人民大学土地管理系

中国人民大学出版社

.276.58

图书在版编目(CIP)数据

房地产论文集:香港的经验/香港房地产建筑业协进会
中国人民大学土地管理系编. -北京:中国人民大学出版社,1997.5
ISBN 7-300-02405-X/F·725

- I. 房…
- II. ①香…②中…
- III. 房地产业-经济管理-香港-文集
- IV. F299.276.58-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 09492 号

房地产论文集

——香港的经验

香港房地产建筑业协进会
中国人民大学土地管理系

出版发行:中国人民大学出版社

(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

经 销:新华书店

印 刷:北京市丰台区印刷厂

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:6.125 插页 4

1997 年 11 月第 1 版 1997 年 11 月第 1 次印刷

字数:151 000

定价:14.50 元

(图书出现印装问题,本社负责调换)

務
實
求
真

董建華

一九九七年五月

序

治国之道在于“人尽其才，地尽其利，物尽其用，货畅其流。”香港这一个细小的地方，人口密集，但由于能够地尽其利，土地资源管理及运用出色，所以能够建设成为世界上一个先进的大都市。

而管子亦有言：“地者，政之本也。故地可以正政也。地不平调和，则政不可正也。政不正则事不可理也。”因此，房地产是为政之本。房地产问题，可以影响政治。土地房屋问题，得不到好好的解决，政治也就不能上轨道。政治不上轨道，任何事情也都不好办。所以要确保安定繁荣，就要好好地去处理土地及房屋的问题。因此，积极去兴建“广厦千万间”，促使国民勤力工作，积蓄置业安居，共享繁荣，当为治国之本。

香港房地产建筑业协进会同寅，均为有志之士，值此香港回归祖国之际，愿以专业的知识，与国内各同业互相交流，互相共勉，同心协力，共创繁荣。

香港房地产建筑业协进会 会长

刘绍钧

1997年4月15日

前 言

香港房地产建筑业协进会会长刘绍钧先生早在 1993 年就倡议组织编写房地产论文集，得到了中国人民大学土地管理系林增杰教授的积极响应和支持，并于 1995 年 3 月由中国人民大学出版社出版了第一本《房地产论文集》。该《论文集》的正式出版，促进了香港和内地间的学术交流和合作，对提高全国房地产专业教育和学术研究水平也起到了积极的推动作用。为了进一步总结香港地区房地产经营和管理的经验，为香港回归祖国奉献一份珍贵的礼物，香港房地产建筑业协进会会长刘绍钧先生又倡议出版《房地产论文集——香港的经验》，并委托中国人民大学土地管理系林增杰教授负责编辑。这本《论文集》的出版得到了香港特别行政区第一任行政长官董建华先生的有力支持和指导，并亲自为本《论文集》题词：“务实求真”。谨致以诚挚的感谢！

《房地产论文集——香港的经验》主要由香港地区的房地产专家、教授和企业家撰稿。其内容是介绍 1997 年回归以前香港房地产发展及其管理的经验，主要包括：(1) 香港房地产特性；(2) 香港房地产市场；(3) 香港房地产代理业；(4) 香港房地产管理法规；(5) 香港房地产策略；(6) 香港公共房屋及居者有其屋的建设和发展；(7) 香港建筑业；(8) 香港交通及基本建设与房地产的关系；(9) 香港房地产金融及按揭；(10) 其他。参加撰稿的专家、教授和企业家都是香港房地产建筑业协进会的会员，他们长期从事房地产开发、经营事业，积累了十分丰富的经验。其中，许

多论文都是他们多年理论研究和实践经验的结晶，其内容不仅具有一定的理论高度，而且有很强的实践价值。为此，这是一本理论与实践相结合，理论性、实务性均强的《论文集》。它可以供有关专业理论和实践工作者参阅，也可以作为房地产及相关专业的教学参考书。

《论文集》最后由香港房地产建筑业协进会会长刘绍钧先生和中国人民大学土地管理系林增杰教授共同审稿、定稿。由于我们编辑水平有限，难免存在缺点和错误，敬请读者批评、指正。

本《论文集》的出版得到了中国人民大学出版社的有力支持和帮助，在此谨致以衷心的感谢！

香港房地产建筑业协进会
中国人民大学土地管理系
1997年4月15日

目 录

前 言	(I)
香港房地产特性	
——与祖国之比较	陈华增 (1)
香港要有一个稳定的房地产市场及	
如何稳定香港的房地产市场.....	刘绍钧 (10)
香港物业及住宅市场	
——问题与分析.....	王于渐 (15)
香港物业管理的运作.....	黎志强 (23)
三个较少为人注意，却可有效解决本港	
发展难题之建议.....	余立基 (27)
香港房屋政策之我见.....	吴锦津 (34)
公营房屋与自置居所.....	苗学礼 (38)
如何应付香港庞大的房屋和土地需求.....	陈乃强 (50)
香港地产代理专业及其发展.....	蔡涯棉 (56)
香港房屋管理法规.....	申立银 (64)
香港房地产短中期的策略概论.....	梁家栋 (81)
香港公共房屋发展的历史、政策及展望.....	方国荣 (87)
香港居者有其屋的建设及私人发展商如何参与 ...	周亦卿 (109)
香港建筑业	彭锦俊 (116)
香港建筑师与房屋供应	何显毅 (121)

香港交通及基本建设与房地产的关系	何钟泰 (129)
项目融资	
——关于基建项目融资的结构和介绍	何玉华 (136)
有关香港成立按揭证券公司的初步看法	冯志坚 (152)
香港城市规划及发展之回顾与前瞻	曾正麟 (161)
从政府参与看香港住宅市场发展的概况	
及其成功的有利因素	刘绍钧 (175)
后 记	(186)

香港房地产特性 ——与祖国之比较

陈 华 增

由于香港在回归祖国前是受英国殖民统治的，因而，香港的房地产制度沿袭了英国的房地产制度。香港房地产法的内容，具有英国普通法、香港的《地产转让及物业条例》和香港民俗习惯的特征。由于祖国对香港实施一国两制，50年不变的政策，所以在香港回归祖国后，现在具有英国特色的香港房地产制度，仍有研究的价值。为了方便内地读者了解香港房地产法律之特性，笔者以对比方式作个简单介绍。对香港有关读者来说，了解祖国房地产法律也是必须的。

在过往150年，香港房地产法律是基于英国体制，而按香港实际商业情况修订的。随着祖国经济体制不断深入改革，国内的房地产管理制度进一步发展得比较完善。在1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议上，正式通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》，以后，又公布了许多实施细则等补充法规，这就从更高的法律层次为房地产交易提供了保障。相对于香港的房地产法律而言，两地的房地产法有很多不同之处，其主要表现于以下各方面：房地产的用地开发、房地产登记、商品房的预售、房产外销、房地产的抵押、房地产的租赁和房地产的税费和规费。

(一) 房地产的用地开发

1.1 土地使用权的出让“方式”

港英政府出让土地通常采用公开拍卖、招标、私人协议等形式批出土地给发展商。除以上三种主要形式外，还用临时租地的方式批出土地。香港政府把等待拟订发展规划的临时闲置地，和一些不宜长期固定租出的土地，以半年至两年不等为一期对外出租。如果以地换地，政府会先跟换地者签订换地证，然后按换地证的条件订立正式官地租契。如果一直没有完成官地租契手续，持有批地证或换地证者，可在续期时，和政府签订续期证，然后根据需要，将续期证转为官地租契。

祖国国有土地使用权出让的方式有三种：协议出让、招标出让和拍卖出让，按《城市房地产管理法》第十二条规定，“出让地块为商业、旅游、娱乐和豪华住宅的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件采取拍卖、招标方式的，可采取协议出让的方式。采取协议方式出让土地使用权的出让金，不得低于按国家规定所确定的最低价格。”

1.2 土地使用权的出让“期限”

香港在1997年7月1日之前，民间所用的土地都是由港府用长期租约形式批出。在批出土地的时候，政府一定在合约内规定土地用途。合约上规定土地的用途一般有：住宅、工业或商业用途等。

港英政府在不同时期批出的土地，有不同的期限。而过去土地的批出期限有过多争议和变更。从1848年至1898年间所有中心地段，不包括大部分九龙中心地段以及边缘地段的土地，都以999年批出，但大部分九龙中心地段和郊区建屋地段、花园地段，则仍以75年期批出。到了1898年5月，土地的批期又改为

75年，并加可续期75年（续期的75年须重估地稅后才批出）。只是执行得较乱，其间，也有以99年可续99年批出的。

目前，在港岛及九龙的所有土地，又以75年期及重估地稅而续75年期批出。但执行起来，也同样凌乱，如尖沙咀东部批出的地段是不可续75年的。至于界限街以北九龙及新界土地，因是“租借地”，1898年由港英政府接管后，已于1900年至1903年间，把当时所有地段登记到集体官契内，成为旧批约地段，由港府以99年期减去最后3天，当作是在1898年7月1日批出。以后不论在任何时候批出的土地，都是按这样的年期来处理的。因此，所有由港府批出北九龙和新界的土地都一律在1997年6月27日即告期满，交回港府，然后再由英国政府在6月30日归还中国。另外，一些特别用地的批期比较短：10年、11年、20年、21年不等。

根据中国《城市房地产管理法》第十三条规定，“土地使用权出让最高年限由国务院规定”，现行按土地用途的不同，我国土地使用权出让的最高年限分别为70年、50年、40年。居住用地最高年限为70年；工业用地最高年限为50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地最高年限为50年；商业、旅游、娱乐用地最高年限为40年；综合或者其他用地的最高年限为50年。每幅土地的实际使用年限，在最高年限内由出让方确定或由出让、受让双方商定。土地使用期满时，土地使用者还可以申请续期使用，但需要重新支付土地出让金，并重新签订土地使用权出让合同。

（二） 房地产登记

2.1 登记生效的规定

香港没有规定房地产转让必须要办理登记才能生效，只采用契据注册制度。香港土地注册处只是登记房地产交易有关的文件，

并不保证任何房地产的登记人士是属主或业主，也不保证任何已登记的契据的效力。但根据香港《土地注册条例》第三条第（一）款的规定，“当业权有争议时，已办理登记的法律文件，会有优先权。”

祖国的房地产转让，买卖双方签署临时和正式买卖合同后，必须办理产权登记。根据《城市房地产管理法》第三十五条规定，“房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记”，规定所有的房地产转让、抵押等事宜需要办理登记手续才能生效。

2.2 房地产的权属登记、发证制度

香港只采用契据注册而没有采用发证的制度。根据《土地注册条例》的规定，凡有关土地的一切文件，都必须在注册总署属下的田土厅办理注册登记，对所有有关文件，都以契据形式注册在案。正式买卖合同可以在田土厅登记。如能在签约之后短期内完成产权转户手续，也可以不必在田土厅登记有关买卖合同。所以一般正式买卖合同都有明文规定，产权转户手续须在签约后四个星期内完成，若转户手续如期完成，买卖合同就毋须登记。该注册条例还规定：凡未经注册的文件对后来真正以有价条件购买或接受抵押的人则无效。所以，一般情况下，香港律师将有关的买卖合同及产权转户契据，一同注册，以保障买方的权益。

中国根据《城市房地产管理法》第五十九条规定“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度”，现时采用土地登记和房屋登记的分项登记方式进行，并且以土地使用权和房屋所有权登记发证为主，不过根据《城市房地产管理法》第六十二条规定，“经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作颁发统一的房地产权证书，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地

使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书”，房地产管理机关收到登记申请后，经审查确认产权后，由房地产管理部门出具“房地产证”予产权所有人。

2.3 房地产的买卖程序

香港的房地产买卖一般都通过地产代理公司进行交易。所以，一般房地产买卖都经过洽谈、签订临时和正式买卖合同等阶段，但最重要的，是买卖双方必须签署产权转让契约。其过程为：在买卖双方签订临时买卖合同之后，卖方律师取得有关物业的地契文件，起草正式买卖合同；合约准备好以后，买卖双方各在其律师处签订正式买卖合同。（一般习惯，买方在签订正式买卖合同时，须缴付一笔款项，该笔款项，连同先前所交的临时定金作为定金，临时定金通常为物业价值一成。）双方签妥合约，正式买卖合同才算是订立完毕。买方付清全部楼价后，卖方把物业交给买方，双方签署产权转让契约；转让契约签署之时即完成交易之日。

祖国的房地产买卖，买卖双方通过第一阶段的洽谈，买方对欲购房产进行位置选择、产权调查和议价后，买卖双方初步达成了交易，双方只须签署买卖合同，办理产权登记以后，买方便可以取得房地产的权益。

2.4 房地产买卖的公证

香港的房地产买卖只须双方签署买卖合同就具有法律效力，不须经过任何公证程序，但买卖合同必须依据香港《地产转让及物业条例》第三条的规定，以书面形式制定。

祖国的房地产买卖合同必须经过公证，否则房地产管理局将不接受办理登记。如属外销商品房则一定需要办理外交确认手续。在港、澳地区则可通过“中国委托公证人”办理有关公证手续。没有经过公证则无法办理登记手续。

(三) 商品房的预售

港英政府对预售商品房的发展商,在资格方面没有太多限制;但是对购买预售商品房的买家则注重保障其权利。所以港府制定了“田土厅同意方案”,香港律师会又制定了“非田土厅同意方案”,以保护广大的小业主利益。商品房预售的先决条件如下。

1. 大厦的地基和打桩工程已完工,建筑署已根据“建筑条例”同意发展商开始进行地面工程建设;
2. 申请预售时必须同时附上代表发展商的律师宣誓的法定声明,由律师向地政署申请预售批准;
3. 土地租契的剩余有效期限不能少于 10 年;
4. 买卖楼花的合约须遵循田土厅和香港律师会制订的合约格式及其中所含条款;
5. 发展商必须证明已投入资金达到整个项目所有费用的 30%;
6. 如以地皮作抵押,不得超过时价的 50%;
7. 所有楼花买卖合同必须在签署后 30 天内,送呈田土厅注册;
8. 如建筑项目包括几幢大厦,发展商可以分批申请出售楼花;
9. 如发展商无法提供足够的资金来源,可要求银行提供履约担保;
10. 当建筑师估计发展计划可在 9 个月之内完成,才会发出预售批准。买家与发展商签订买卖合同,物业成交后,才可另行转让。

祖国的商品房预售,根据《城市房地产管理法》第四十四条规定预售商品房的先决条件如下。

1. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
2. 持有建设工程规划许可证；
3. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；
4. 向县级人民政府房产管理局办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

祖国的法例规定，商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案，商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设，但是在监管方面没有明文规定。

(四) 房产的外销

香港的商品房并没有内销或外销之分，所有商品房均可以自由转让。

祖国的商品房外销，开发公司必须信誉良好，具有相当技术力量，对商品房经营有一定业绩，技术素质达二级以上（含二级），并且向政府部门申请并获批准，取得外销房地产经营权和商品房许可证，同时具有一般商品房的出售条件，倘无外销许可证而预售或外销商品住宅的，其交易行为属非法转让土地，不予办理登记。

(五) 房地产的抵押

香港房地产抵押合同，可分为契约和简单合同两大类。法律规定所有抵押合同都必须采用书面形式订立；而法定抵押合同必须采用契约形式订立。抵押合同的登记并不构成生效的前提条件，

抵押合同自签署之日起即生效。法律明文规定抵押合同必须在签订后 30 天内办理抵押登记。香港的土地如果抵押以后，土地上的新增房屋属于抵押财产范围，抵押权人对新增加的房屋拥有抵押权。

祖国的法律规定抵押人和抵押权人之间的抵押合同必须采用书面形式订立，口头的抵押合同无效。根据《城市房地产管理法》第六十一条第一款规定，“房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。”祖国的房地产抵押自登记之日起生效。抵押权人按规定交纳房地产抵押登记费用后，由产权登记部门向其出具“房屋他项权证”。另一方面，祖国的法律明确规定，房地产抵押合同签订后，土地上的新增房屋不属于抵押财产，抵押权人对新增加的房屋不拥有抵押权。

（六）房地产的租赁

香港房地产的租赁没有任何限制，也没有房地产租赁许可证的制度，业主拥有物业的业权即可出租，租期也没有限制，但根据香港《地产转让及物业条例》第六条的规定，如租期超越 3 年，则需有书面租约。

祖国实行许可证管理制度，业主必须持有“房屋出租许可证”或“房屋出租经营许可证”才可以将物业出租。根据《城市房地产管理法》第五十三条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。房屋租赁的期限，一般由租赁双方自由商定，但房屋租赁最长期限，不得超过该房屋使用范围内的土地使用权出让合同规定的期限。

(七) 房地产的税费和规费

香港有关房地产方面征收的税费包括：(1) 物业税；(2) 印花税；(3) 差饷；(4) 增值税。香港没有地方性规费。

祖国有关房地产方面征收的税费包括：(1) 房产税；(2) 城镇土地使用税；(3) 耕地占用税；(4) 契税；(5) 印花税；(6) 土地增值税；(7) 营业税，及各种地方性规费。

综合上述各点，笔者认为在香港回归祖国后，香港与祖国的房地产法律必定产生接轨共融的趋向，所以，上述房地产法律比较的最大目的，是介绍两地法律之异同，方便法律和房地产界的专家研究和修订一个适合香港回归后的实务情况之房地产法律制度，以推动香港房地产的长期发展。