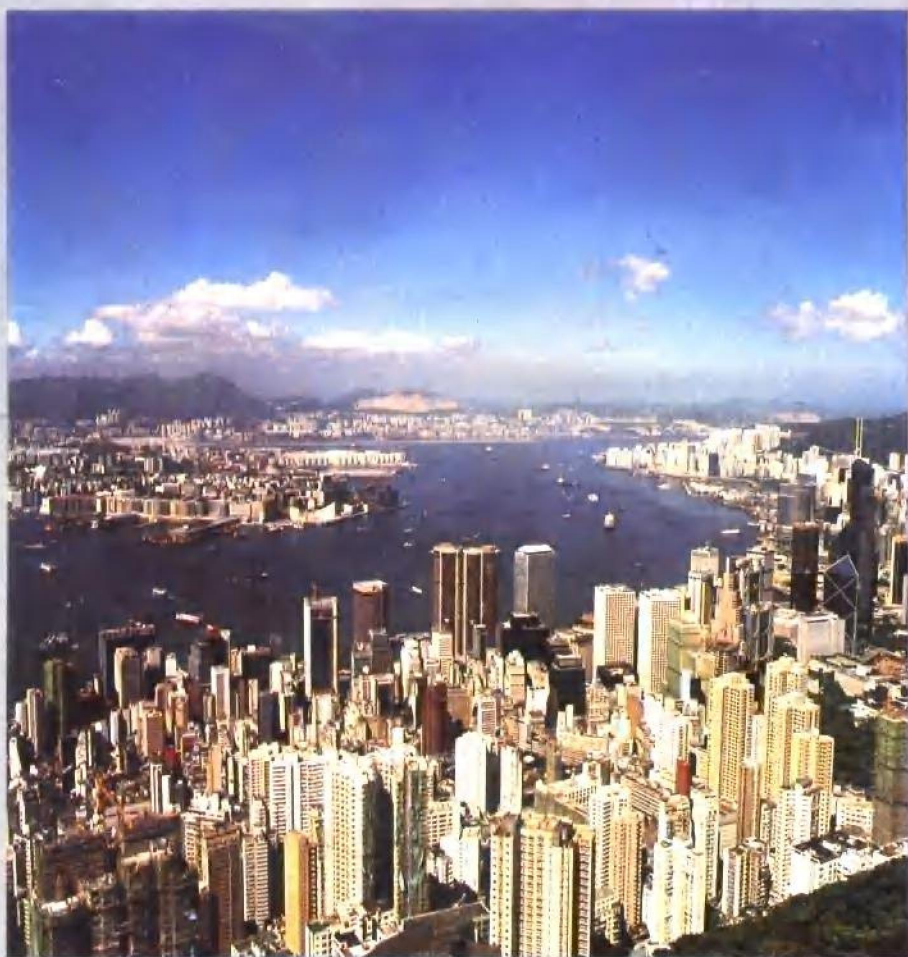


香港房地產管理實務

蔡育天 李百灝 ● 編著



上海人民出版社

(滬)新登字 101 號

扉頁題字 周慧珺
責任編輯 劉耀明
封面裝幀 楊德鴻

香港房地產管理實務

蔡育天
李百瀨 編著

上海人民出版社出版、發行

(上海紹興路 54 號)

新華書店上海發行所經銷 上海師大印刷廠印刷

開本 850×1156 1/32 印張 9.25 插頁 14 字數 208,000

1992 年 12 月第 1 版 1993 年 3 月第 2 次印刷

印數 6,001—11,000

ISBN7-208-01577-5/F·277

定價 22.80 元

香港房地產管理實務

作者簡介

蔡育天 畢業于華東師範大學世界經濟碩士研究生班。長期從事房地產開發、經營和管理，曾任中華企業公司經理，現任上海市房產管理局副局長、上海市房產經濟學會副會長兼秘書長、上海市土地學會理事等職。曾赴香港、法國進修、考察。已編著、主編了《房地產綜合開發》、《上海市房管政策 100 例》、《上海房地產投資經營實務》、《香港房地產管理實務》、《房地產市場》等工具書和專著。已發表房地產專業方面的論文和學術報告 10 餘篇。主持了“上海市房地產法規體系”的研究和一系列房管政策的制定。參加了“上海市房地產發展對策”等重大課題的研究。

作者簡介

李百瀾 英國屋宇經理學會諮議會委員、資深會士，香港房屋經理學會資深會士。長期在香港房屋委員會任職，現任香港房屋署助理署長，專門負責香港公共房屋的經營管理。有豐富的專業實務經驗，曾參與制定香港公共房屋發展規劃和相關政策，負責屋邨、商場及各種商業設施的管理與發展。在房地產經營管理理論上有較深造詣，多次赴英、美、新加坡、加拿大等國講學與研究。經常應邀赴中國北京、上海、深圳等地講學，參與中國各地房地產學會與國家城鄉建設部舉辦的房地產管理研究和培訓工作，為中國大陸與香港房地產業理論與實務交流作出很大貢獻。

序

香港房屋委員會主席

鍾逸傑

如同世界上其他社會經濟高度發展的城市一樣，上海和香港都面臨因人煙稠密而引起的房屋問題。近年來，滬港兩地經濟欣欣向榮，市民對住房條件和居住環境有了更高的期望和要求。這既是兩地房地產業新的發展機遇，也是更大的挑戰。

英國屋宇經理學會（香港分會）和上海市房產經濟學會多年來為促進兩地房地產業發展作出了很大的努力，雙方在1986年簽訂了友好交流協議，互派業內人員交流訪問，了解兩地房屋管理及房地產業最新發展

2 香港房地產管理實務

情況，取得了積極的成效。

房地產管理實務隨着社會經濟發展而變得日趨繁複。爲了將香港房地產管理情況有系統地介紹給大陸同行，上海市房產經濟學會和英國屋宇經理學會（香港分會）攜手合作出版了由蔡育天、李百灝先生編著的《香港房地產管理實務》一書。我希望它能使大陸同行在了解香港房地產的發展歷程及運行管理體制等情況中有所啓發，使大陸房地產管理更趨完善。

謹此，爲此書出版成功致賀。

1992年12月

序

上海市房產經濟學會會長

韋錫琢

在改革開放不斷深入的今天，房地產業正在我國大地上迅速崛起，並成爲中外企業投資的新熱點。在這方興未艾的房地產投資經營熱潮中，如何學習、借鑒國外同行的成功經驗，建立起既適合我國國情，又符合市場經濟發展規律的房地產市場和運行管理機制，優化投資環境，適應社會經濟發展的需求，使我國房地產業積極有序地發展成爲國民經濟中具有巨大開拓潛能的支柱產業，是我們正在實踐和探索着的新課題。

《香港房地產管理實務》的撰寫和出版，是這方面所作的有益嘗試。現代意義上的香

2 香港房地產管理實務

港房地產業，經過幾十年的發展，已形成了一套完整有序的市場運作和管理規則。盡管其中有某些不足，但學習、借鑒香港房地產業的經驗，對於我們建立和完善自己的房地產市場和運行管理機制，並與國際市場接軌，無疑具有現實的意義。上海土地使用權有償出讓的辦法，就是借鑒香港政府土地批租的方法而成的。

近幾年來，香港和中國內地，在理論上研究闡述香港房地產的書已陸續出了幾本，對於人們了解香港房地產業發展的歷史沿革及現狀頗有裨益。但能緊扣我國房地產發展現實需要，全面系統地介紹香港房地產經營管理實務的書却尚未看見。而這，是我多年來所一直尋求的。這件事現在由蔡育天先生和李百瀨先生完成了。

蔡育天先生和李百瀨先生是滬港兩地對房地產有較深研究的資深人員，長期從事房地產經營管理。1992年，受上海市房管局和上海市房產經濟學會選派，蔡育天赴港進修、考察香港房地產市場的運作和管理經驗。出于職業的敏感及對事業的追求和責任感，蔡育天決意利用近4個月進修、考察時間，廣泛收集各種資料，撰寫一本既系統全面介紹香港房地產經營管理實務，又對我國大陸房地產業有借鑒、指導意義的書。在李百瀨先生和香港房屋署、英國屋宇經理學會（香港分會）同仁們的幫助配合下，蔡育天在繁忙的公務之餘，歷經數月，幾易其稿，終於寫成了本書。可以說，這本書的出版，既是蔡育天考察研究香港房地產業的成果，也是滬港兩地房地產業友好合作的象徵。

綜觀全書，作者沒有從歷史的、理論的角度面面俱到地介紹香港龐大的房地產運作體制，而是從建立房地產市場機制、住宅商品化、建立完善的住宅維修、保養、管理社會化服務體系、土地使用權有償出讓等改革目標的實際需要出發，有重點地將收集

到的資料提煉加工，使全書具有很強的實務性和可操作性，非常適合實際部門的需要。同時，針對香港和內地文化語言上的差異，作者在文字上也花了很大功夫，使其能為廣大內地讀者所接受和理解。這，也正充分體現了作者對香港房地產的深入研究及扎實的專業知識根底和豐富的實務經驗。

“他山之石，可以攻玉。”滬港兩地雖然社會制度各不相同，但市場經濟的一些基本原則是完全可以借鑒、相通的。我相信，這本書的出版，對於上海乃至全國房地產業的發展，建立和完善與國際接軌的房地產市場，定會產生積極的意義。這也是我寫本文的願望。

1992年12月

目 錄

一、導言	1
二、香港房地產主要管理機構及職責	10
(一)香港房屋委員會	10
(二)房屋署	14
(三)屋宇地政署	18
(四)建築署	22
(五)規劃署	24
(六)拓展署	24
(七)田土註冊處	26
(八)差餉物業估價署	27
(九)土地審裁處	27
(十)公共屋邨管理機構	28
(十一)香港房屋協會	31
(十二)土地發展公司	34

2 香港房地產管理實務

三、香港房屋建設發展策略	35
(一)長遠建設目標和方針	35
(二)估計建屋量	36
(三)整體重建計劃	37
(四)鼓勵自置居所	42
(五)自置居所貸款計劃	43
附：香港公屋及居屋住所數目.....	46
及居住人數一覽表	
四、住宅租賃	54
(一)公共屋邨租賃	54
(二)私人住宅租賃	69
五、商業樓宇租賃	80
(一)商業樓宇的發展流程	81
(二)商業樓宇租務程序和要求	82
(三)商業樓宇租金的制定	83
(四)商業樓宇出租方式	84
六、房屋日常管理、維修和服務	99
(一)管理組織	99
(二)管理辦法.....	107
(三)房屋維修和保養.....	134
(四)社會化服務.....	148
七、居者有其屋	166
(一)批地程序及方法.....	167

(二)居屋的興建及財務安排.....	168
(三)居屋的售價及計算方法.....	171
(四)居屋按揭辦法.....	172
(五)居屋的申請資格.....	175
(六)居屋出售程序.....	179
(七)居屋的轉讓限制.....	179
(八)私人機構參建居屋計劃.....	180
八、香港房地產市場	208
(一)私人樓宇買賣程序.....	208
(二)房地產交易費用.....	216
(三)樓宇按揭與分期還款.....	220
(四)買賣樓花.....	225
(五)買賣現貨樓.....	231
(六)稅項.....	235
九、香港土地批租	240
(一)土地管理機構.....	240
(二)土地批租政策.....	242
(三)土地批租的程序及形式.....	243
(四)土地契約.....	248
(五)土地回收.....	250
(六)公共房屋用地程序.....	252
(七)向香港工業區公司批地程序.....	253
(八)香港過渡時期的土地政策.....	254

4 香港房地產管理實務

附錄：香港房地產管理主要法規簡介	256
(一)房屋條例	256
(二)業主與租客(綜合)條例	258
(三)差餉條例	261
(四)政府(收還)地產權條例	263
(五)土地登記條例	264
(六)收回官地條例	266
後記	269

一、導 言

香港，是一顆鑲嵌在祖國南海之濱的“東方明珠”，也是享譽全球的國際金融、商貿中心。它地少人多，總面積約 1000 平方公里，其中丘陵、山地佔 80%，農田佔 9%，人口約 600 萬，是世界上人口最密集的地區之一。香港的房地產業是香港經濟的一大支柱，在香港經濟發展中起着重要的作用。了解、借鑒香港房地產業發展的經驗，對於我國大陸各地開發和發展房地產業，以及與國際房地產業的發展接軌，無疑是有其積極的意義。

現今的香港房地產制度，基本是沿用了英國的房地產制度。1840 年，英國發動了“鴉片戰爭”，腐朽的清朝政府一再慘敗，終於在 1842 年 8 月在南京訂立了喪權辱國的不平等條約——“南京條約”，英國佔領了香港，並由此開始把香港土地從清朝封建所有制變為英國的“土地皇

2 香港房地產管理實務

室所有制”，即港島居民原先的土地業權全被否定，整個香港的土地都歸皇室所有。隨後，英國又以土地“最終業權人”的身份，制定了一系列土地法規，規定各種土地的使用是有償的，土地“出售”的僅是使用權，而且有一定的年限。土地使用人除了必須一次付清地價外，在使用期內還必須每年繳交規定的地租，以證明土地的最終業權人是皇室/政府。這就奠定了以後香港政府通過拍賣、招標和私人協議等多種形式出售土地使用權的基本模式。

至于香港新界的土地，由于清朝政府是“租借”給英國的，期限為 99 年，因此新界的土地制度與英國的不相同。英國承認清朝政府發給居住在新界居民的土地契約的法律地位。當時英國政府如需要征用新界居民的土地，必須支付費用；但對未列入清政府頒發土地契約範圍內的土地，英國政府仍有絕對的支配權。

香港房地產業的發展，與香港社會經濟發展大致同步。第二次世界大戰前，香港經濟發展緩慢，它的房地產業發展也不快。當時香港房地產的發展主要是滿足轉口貿易及英國人和外國人生活享受的需要，建設了一批倉庫、寫字樓和洋房別墅，其中以英商佔優勢。直至 1937 年抗日戰爭爆發，大量人口和資金涌入香港，房地產的需求大增，而此刺激了香港房地產業的發展。二次大戰中，日軍佔領了香港，使香港經濟遭到歷史性的打擊，許多房屋被毀，房地產業也一度衰落。

第二次世界大戰後，香港隨着人口的增加和工商業的恢復，對房屋的需求也日增，不過當時除經濟情況較好者外，大多數香港居民都暫時棲息在殘存的舊樓宇中，有些甚至居住在遭到嚴重破壞的危樓內。之後，隨着對外貿易逐漸恢復，香港居民對居住條件的要求開始有所提高，于是房地產業才漸漸得到發展。為了刺激房地產的發展和緩和居民對樓宇需求的緊張狀態，香港

政府頒佈了一項法令：凍結戰前樓宇的租金（不管是工商用樓宇或是住宅），即戰後租金不准超過戰前的水平，但戰後重建或重修費用超過租金 100 倍的樓宇可不受限制。這就促進了戰後樓宇的新建、重建與大修。至 1952 年，香港房地產中新樓宇發展較快，一些地區還有所發展。在此期間，香港房地產的發展，大多是私營物業的發展。至于許多新進香港的居民，因無法覓得樓宇栖身，就自尋地方非法搭蓋寮屋，這些寮屋或是搭在樓宇的天臺上，或是搭在山坡、岸邊，過着鴿籠式的生活。

香港房地產業大規模發展，起始于 50 年代初期。

1953 年聖誕節晚上，一場大火將九龍石硤尾一個人煙稠密的木屋區完全燒掉，大火過後，約 53000 人無家可歸。面對大量的災民，香港政府開展了安置災民的艱巨工作，很快建起了由木材蓋成的二層臨時建築物，給災民及時提供了庇護。香港的公共房屋計劃也由此而誕生，并推動了香港房地產業快速發展。1954 年，香港政府興建了一個有多幢六層高大廈組成的屋邨。該大廈的基本設計為“H”型，（即稱“第一型大廈”）樓高六至七層，居住單位排列于建築物的兩長臂，廁所、浴室均為公用，並設于中央的連接處，沒有獨立的廚房設施，住戶大都在室外走廊煮食，每個居住單位的樓面面積為 11.15m²。這些大廈的建成，取代了原先的臨時建築物，盡管居住條件較差，但還是受到貧困居民的歡迎。從那時起，香港政府也開始為低收入階層、災民、難民，以及住在危險建築物內和受發展計劃影響的居民，提供廉價的補貼房屋。1954 年至 1964 年期間，香港政府共興建了 12 個第一及第二型徙置屋邨，內有 240 幢六至七層高的大廈。這些徙置大廈的設施雖然勝于寮屋，但這類房屋僅可容身，缺乏適當的社區設施。

60 年代初期，香港政府開始設計較高水準的房屋，向市民