


香港房地產 的發展與管理

- 土地資源有限，需求遠過於供給，是香港房地產興盛的根源。
- 地產市場的發展，在香港而言，可以說是社會經濟發展的一個指標。
- 積數十年的研究成果，作者為您展示香港房地產業的發展概況。



甘長求
著

今日香港系列

香港房地產的發展與管理

甘長求 著

中華書局

□ 責任編輯：盧建業
□ 叢書策劃：鍾潔雄

香港房地產的發展與管理

□

著者

甘長求

□

出版／發行

中華書局（香港）有限公司

香港九龍馬坑涌道5B-5F 2樓

□

印刷

美雅印刷製本有限公司

九龍觀塘榮業街6號

海濱工業大廈4樓B1

□

版次

1992年8月初版

©1992 中華書局（香港）有限公司

□

國際書號：ISBN 962 231 796 0

出版說明

香港，一個傳奇色彩濃厚的地方，百多年間，竟能由寂寂無聞小漁港發展成爲金光燦爛的大都會，譽滿全球，箇中真義，堪可細味。

中西文化、傳統、制度的碰撞，折射出炫目絢麗的火花，映照着一千平方公里的土地，六百萬黑頭髮、黃皮膚的香港人。成功不是徒然的僥倖，香港的發展史，就是兼容並蓄，在有容乃大的原則下，歷經了演進、發展、突破、創新的過程。風雲歷歷的百多年間，香港升沉、起跌、自強不息。

“殖民地”，固然並非光彩的稱號，但如能在此建立可堪棲息的理想家園、締造安定繁榮的美好將來，自不必對此過於介懷，甚或引爲恥辱。

歷經的風風雨雨，我們都在默默耕耘、胼手胝足的努力中迤邐走過，香港人從來不乏應付艱辛的毅力與頭腦。政策的得宜、拼搏的精神，於焉成就出神話般的功績。

作爲一個成功的例子，“香港經驗”，近年來成爲外地及本土人士所關切的對象；“香港學”，亦因此成爲新的研究方向。

當歷史的步伐踏進一九九七年七月，香港將面對新的轉變，過份的樂觀與悲觀都大可不必，然而缺乏對香港發展歷程、制度、傳統等情況的種種認識，將如何鑒古知今，歸納總結，以建造更光輝美好的前景？這就是我們組編這套叢書的原因。

香港社會各方面的發展，各有特色：經濟政策、貿易發展、司法制度、社會福利、肅貪倡廉……都是構成香港社會的軟件系統，藉着對這些情況制度的系統介紹與回顧，或作爲資料流傳、或作爲經驗借鑒，以求增加讀者對所處小島的各種認識，也就是我們組編這套叢書的目的。

透過叢書的內容、觀點，讀者將會明白，香港的發展，從來就是歷盡曲折，飽嚙滄桑，而香港人對於未來，也當一如既往，充滿信心。


中華書局（香港）有限公司出版部

目 錄

自 序	2
第一章 香港房地產業的發展	4
第一節 戰前香港房地產業的回顧	5
第二節 戰後房地產業的發展	16
第三節 地產業發展的因與果	25
第二章 香港的土地制度、法例和分配方式	36
第一節 土地制度和法例	39
第二節 新界的土地業權	55
第三節 土地的分配與出售	66
第三章 香港的土地發展與建設政策	82
第一節 發展新市鎮與市區重建	82
第二節 公屋與居屋	97
第三節 工業邨與政府工業大廈	112

第四章 香港的住宅市場	118
第一節 戰後住宅市場的急劇發展	119
第二節 住宅市場對民生的影響	127
第三節 私人住宅的租務管制	139
第五章 香港的工商業樓宇市場	146
第一節 寫字樓市場	147
第二節 店舖及商業樓宇市場	154
第三節 私人工業大廈市場	163
第四節 私人貨倉市場	164
第六章 政府對私人樓宇的管理	166
第一節 管理私人物業的原則	166
第二節 管理私人物業的機構	170
第三節 物業登記制度	174
第四節 房地產的主要稅制	178
第七章 房地產業與香港財富	184
第一節 房地產業所創造的價值與財富	185
第二節 香港地產與香港財團	190
第三節 香港地產業資本的國籍結構	195
第四節 地產業與金融業的關係	203
第八章 香港房地產業的前景	212
第一節 影響九十年代地產業的因素	212

第二節	“聯合聲明”對香港房地產業的影響——	218
第三節	香港房地產業前景的估計——	223
附錄一	香港“高地價政策”問題的討論——	226
附錄二	探討幾個與地產有關的理論——	240



香港房地產的發展與管理

自序

英國著名經濟學家、古典政治經濟學派的創始人——威廉·配第（William Petty, 1623—1687）說過一句經典的語言“土地是財富之母，勞動是財富之父”。近幾十年香港經濟的發展，證明了配第這句話是正確的：香港人的勤勞勇敢、聰明善變，創造了香港的巨大財富，而香港的土地及建築在土地上各種房產與設施，卻是香港財富得以孕育的載體。香港的土地與香港五百多萬的居民，共同締造了今天的繁榮。而香港房地產本身就提供了一萬多億的財富，比香港總存款的數額還要大。

筆者高中畢業後，也曾短期從事建築事務，以後改習經濟學，才放棄這個專業嗜好。七十年代末，筆者重新從事教學、研究與寫作時就有意寫一本香港房地產的專著，從經濟角度闡述房地產業的發展過程及其重要性，並期望以此一償年青時的夙願。1991年初，筆者已過花甲之年，深感歲月難留，人生苦短，於是毅然推掉大部分工作，專心著述，才得以在近期完成此粗拙之作。但願讀者不以淺陋而棄之，幸甚。

自序

筆者之所以能夠“無後顧之憂”，來從事清寒的寫作，實有賴於“家有恆產”之賜。地產，不但哺育了香港的物質財富，也豐富了我的精神享受與創作欲望。在此，除感謝教育過我的老師與幫助過我的同學、朋友與同事之外，還應感謝我的曾從事地產與建築業的老父與兄弟。

甘長求

1991年9月3日

第一章

香港房地產業的發展

- 同一塊土地，往昔是不毛之地，今天卻寸金尺土。其中的變化，便是香港地產業的歷史。
- 渡過艱苦歲月，二次大戰後，香港房地產業開始向上騰飛。
- 房地產業的蓬勃，對香港社會及經濟，同時帶來了積極和消極的影響。

1841年英國佔領香港以來，至今已經有150年的歷史了，在這漫長的歲月中，香港房地產業經歷了許多滄桑，——嚴格地說是“滄海變明珠”，從一個荒僻的漁村變成了聞名世界的“東方之珠”；昔日土屋瓦房變成今日的摩天大樓；從不毛之地到今日的寸金尺土，這是一個翻天覆地的變化。了解這150年的房地產發展的歷史，尋找其中發展的原因，吸取有益的經驗，這將是一件極有意義的事情。

第一節 戰前香港房地產業的回顧

一、香港土地制度的轉變

香港是中國的領土，因此一直實行中國式的土地制度。儘管各個朝代的土地制度曾有所變化，但是基本制度並沒有多大改變。香港的原居民的土地所有權是獲得清朝承認的，居民可以在這些私有土地上進行農業、牧業、漁業或林業，並按清朝的規定繳納稅項或租金，與中國其他地區並無區別。

1840年，英國發動了“鴉片戰爭”，清朝軍隊在北方節節敗退，在驚惶無措之下，派琦善為代表與英軍談判，並屈辱地答應將香港島（75.1平方公里）割讓與英國，這就是“穿鼻條約”，議定的日期為1841年1月16日。本來，雙方官員的協議需經兩國的最高統治者批准之後，才能執行，但是，當這個協議議定十天之後，英軍便急不及待地在香港北岸的水坑口登陸，宣佈佔領香港。

英國這種不經正常程序而馬上佔領香港的行為，顯示了當時英國商人及軍隊急於建立一個鴉片貿易基地的衝動心態。在英國內閣還未回覆有關“穿鼻草約”的態度之前，當時香港的統治官員又進一步有所行動：（1）1841年6月7日，宣佈香港為自由港；（2）滿足英商在貿易上對土地的要求，私下將香港島北岸的一些海岸地帶如銅鑼灣的東角，灣仔的春園街的土地批與英商，讓他們建設碼頭和倉

庫。跟着在1841年的6月14日，更公開“出售”海島北岸的40塊土地，每幅以底價10鎊開投，結果有33塊投出，最低值20鎊，最高值265鎊，每幅平均值71鎊。這次投地有兩個特點：（1）“出售”的不是土地業權的本身，而只是土地的使用權的一定年限（1844年，明確規定為75年），期滿之後土地就要交回香港政府，同時每年還需交付一定的租金（平均每1,000平方英尺繳地租7鎊8司令6便士），以顯示土地的最終業權人還是政府；（2）中標者必須在六個月內在土地上興建房屋及其他建築物，費用不得少過220鎊或1,000銀圓。

賣地後一個月（即7月20日），英國內閣對“穿鼻條約”的決定送到香港。但這個決定，不是支持，而是譴責，因為內閣認為這個條約所得太少了。在此之前，清朝皇帝也責琦善喪權辱國，私自割讓領土。這樣一來，“穿鼻條約”作廢。於是戰火重開，清朝亦一再慘敗，終於在1842年8月29日在南京重新簽訂“南京條約”正式割讓香港，並增加了許多苛刻的條款。

按照英國的法律程序：1842年“南京條約”之後，英國佔領香港才獲得法律承認。因此，1841年的宣佈香港為自由港與出售土地都是沒有法律依據的。但是，香港第一次賣地依然被承認了。這第一次賣地，不但被承認為合法，而且還成為以後香港出售土地的標準模式。原因是：第一：香港土地制度已從清朝所有制變為英國的“土地皇室所有制”，在港島居民原先的土地業權已全被否定，整個香港的土地都歸皇室所有（所以香港的官地過去一直被稱為

“CROWN LAND”——“皇室土地”，只在近幾年才因社會輿論而改稱“GOVERNMENT LAND”——“政府土地”）；這是在土地所有制上的一次根本改變；第二：土地是有償使用的，土地“出售”的僅僅是使用權，而且是一定年限的使用權，並以每年繳交地租的形式證明土地的最終業權人是皇室/政府。

“南京條約”之後，英國不但在法律上擁有香港的所有土地，而且還以“最終業權人”身份，制定各種土地法規，規定各種土地的使用。其中最為後人指責的是當時帶有種族歧視的殖民主義政策。當時香港政府還規定：中環砵甸乍街以東（後改為離此街不到100英尺遠的萬宜巷以東）直到花園道口一帶土地只准英國人及歐美人在此經營商業及建築商業樓宇，在半山區到山頂一帶也只准英美人士居住；而中國人則只准在砵甸乍街以西的地區從事經營及居住。康有為在1879年《初遊香港睹歐亞各洲俗》一詩中所說“半天樓閣凌雲起……沿山綠圍鬧芳菲”指的就是中環區英美人士的商業樓宇與半山區的別墅式豪華住宅，這引起了康有為“傷心信美非吾土，錦帕蠻靴滿目飛”的感慨。

1860年英法聯合發動“第二次鴉片戰爭”。清朝在戰敗之後，簽訂了“北京條約”。這個條約規定清朝除賠款、增開通商口岸等條款以外，還把九龍半島約9.71平方公里的土地永久割讓與英國。1864年，英國人還擅自擴張地界，特管轄範圍擴展至深水埗。於是，在這範圍內的土地（包括居民的私有土地）也全部變成“皇室土地”。

1898年，英國又以“防衛問題”為理由，迫清朝於是年6月8日簽訂“拓展香港界址專條”，將深圳河以南一大片土地及港島周圍253個大小島嶼共961.5平方公里的土地（即今日的“新界”及“離島”），租借與英國，年期為99年，即從1898年7月1日起開始生效，直到1997年6月30日止。由於這次是“租借”，不是“割讓”，因此英國對土地的業權只擁有99年，而且按規定英國承認了清朝發給居民的土地契約（即所謂“紅契”）的法律地位，英國要徵用這些居民的土地時是要支付費用的，但那些未列入“紅契”範圍的土地，則仍然是（不可爭議地）屬於“皇室”所有，由英國政府絕對地支配。

二、二次大戰前的香港房地產業的發展

在第二次世界大戰前，香港經濟發展緩慢，因而香港的房地產業發展也不快速。以當時水平來看，還比不上上海，比如上海的國際飯店比香港任何建築物都要高；上海大新百貨公司在戰前就有手扶電梯，而香港到戰後五十年代末期的萬宜大廈才首次出現；而上海外灘一帶建築亦比香港中環地區要宏偉壯觀得多，連匯豐銀行上海分行的大樓亦比香港總行要漂亮豪華。不過在房地產的第二市場上，香港卻比上海活躍，因為香港的房地產業基本上是在空地上移植英國的土地制度的，而上海則須在舊制度的基礎上改變。

1. 第二次世界大戰前，香港房地產業的發展過程

第二次世界大戰前，香港經濟發展與居民生活水平都

較今天為低，因此房地產的發展還是處於低水平，但比起貿易、工業以及通訊、旅遊等行業，還是相對地快許多。

香港房地產業的發展，首先當然滿足當時轉口貿易的需要，跟着是英國人與外國人生活享受的需要，再其次是華人工商界經營及生活的需要，最後才是一般勞苦大眾居住的需要，所以，開埠初期，主要是建設倉庫、寫字樓、洋房別墅，跟着是南北行與蘇杭街一帶華人工商業中心及水坑口一帶飲宴玩樂之地，而大部分居民則只能居住在狹隘陰暗的舊式樓房之中。王韜亦曾敘述兩類屋宇的強烈對比：一是水坑口的煙花之地：“上環高處為太平山，兩旁屋宇參差如雁翅，碧窗紅檻，畫棟珠櫺，皆妓女之所居也”；而一般居民則“一屋之中，多者常至七八家，少亦二三家，同居異爨，尋丈之地，而一家之男婦老穉眠食盥浴鹹聚處其中，有若蠶之在繭，蠖之蟄穴，非復人類所居”。

在這個時候，也有不少華人購置房地產：一是為了自住或作收租以維持家庭開支之用，這些多屬官僚、地主及清朝的遺老遺少，購買房地產如在鄉間購買田地收租一樣，傳統思想多於資本主義意識；另一類是在經營中誕生的房地產經營者，他們從事地產是為了追求利潤，是資本主義的經營思想支配下從事這個行業的，如當時的余廣昌、李福林、李祥興、余仁生、余道生、陳廉伯、劉少白以及利希慎等人。

香港剛開埠時，地產業是英商佔優勢，因為那個時候購買土地的都是些大型英商公司，如上文講的渣甸、九龍碼頭貨倉公司、太古船塢，其他如顛地公司（Dent &

Co.) 林賽洋行、端拿洋行 (Turner & Co.) 等商行，也是參與香港的第一次投地的有巨大實力的商行。不過作為專門從事地產業經營的則以香港置地公司 (Hong Kong Land Investment Agency Co. Ltd.) 為標誌。這間公司是由英國資本所組成的，它集資500萬元，成立於1889年，購買了中環中心地帶約20萬平方英尺的土地 (1平方米=10.7639平方英尺，20萬平方英尺約等於18,580平方米) 年期都是999年，在這些土地上置地公司建築了一幢幢的維多利亞式大廈，成為香港形象的標誌。這些大廈即今天的太子大廈、公主大廈、亞歷山大大廈及置地廣場的所在地。這些心臟地帶的建築物，其價值當然比一般地點上的建築物的價值要高出許多，英商在地產界處於舉足輕重的地位。

不過，如果從整個香港地產界的投資數量來看，則華商還是佔更大的比例，只是華資所控制的地產都在上環及西營盤一帶，位置並不重要，物業價值亦較低，對香港房地產業的發展影響不大。

儘管房地產業剛起步不久，但香港政府已獲得很大的財政收入。1881年香港房地產稅收為221,700元，開投官地所得為203,600元，而當年鴉片煙公賣稅不過21萬元，這就說明房地產收益已經超過鴉片收入的一倍以上。當時鴉片收入為香港財政總收入的六分之一，依此推算，房地產的收入已佔香港財政總收入的三分之一左右。

第一次世界大戰期間及以後，列強放鬆對東方的控制，香港的工商業有所發展，香港的房地產漸向港島中心以外