

《香港地产业百年》

图书基本信息

书名：《香港地产业百年》

13位ISBN编号：9787801661890

10位ISBN编号：7801661893

出版时间：2007年1月第1版

出版社：东方出版中心

作者：冯邦彦

页数：377

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com

《香港地产业百年》

内容概要

内容简介

在任何国家、任何城市里，房地产业都占有极为重要的地位。它的盛衰，牵涉到大批关联的行业，左右经济的升降；反过来，经济的情况对房地产也会起决定性的作用。而且，房地产的起跌也与居民的生活素质息息相关。香港也是同样情况。

自开埠以来，香港的房地产已经历了不少的起落，也取得了许多成果和宝贵经验。前事不忘，后事之师。我们在工作上与房地产业有关联的人士及楼房使用者，都可以从冯邦彦教授的杰作《香港地产业百年》里窥见和领会到许多珍贵的资料与指引，协助我们预测及面对未来的转变。

目录

序言

前言

第一章 土地制度的确立和早期城市建设

1 香港土地制度的形成和确立

2 早期的城区建设和规划

3 战前地产业的发展概况

第二章 战后地产业的繁荣与危机

1 地产革命：“分层出售、分期付款”

2 50年代初至60年代中的地产繁荣

3 战后的主要地产发展商

4 60年代中期的地产危机

第三章 70年代地产业的证券化和集团化

1 60年代末至80年代初的地产热潮

2 商厦重建和大型私人屋邨兴建

3 新兴地产集团的崛起

4 80年代初地产市道的崩溃

第四章 公屋的大规模兴建和香港的城市发展

1 50至60年代公屋的大规模兴建

2 新市镇开发和“十年建屋计划”

3 80年代城市发展模式和公屋政策的转变

第五章 过渡时期地产经营的集中性和“泡沫”的形成

1 过渡时期的地产大升浪

2 地产业巨擘：十大上市财阀

3 1997年：地产“泡沫”形成

第六章 金融危机中地产业的调整及发展前景

1 特区政府的目标：85000个单位

2 金融风暴袭击下的地产危机

3 地产业：香港经济的“寒暑表”

香港地产业大事记

参考书目

鸣谢

《香港地产业百年》

作者简介

冯邦彦，广东鹤山人，经济学教授，博士研究生导师，现任暨南大学经济学院院长、暨南大学特区港澳经济研究所所长、暨南大学学位委员会委员及学术委员会委员，以及广东经济学会副会长、广东国际经济学会副会长、广东港澳经济研究会副会长、广东省第三产业研究会副会长、广东体制改革研究会副会长、广东华南经济发展研究会副会长、广东城镇化研究会副会长，同时担任第九届广东省政协委员、广东省政协港澳台侨外事委员会委员、广东省社会科学联合会常务委员。

曾于1987年至1994年期间应聘赴港，任香港东南经济信息中心有限公司经济分析员等职，长期从事香港经济、香港经济史、资本与财团等领域的研究。主要著作有《香港英资财团》(1996年)、《香港华资财团》(1997年)、《澳门概论》(1999年)、《香港地产业百年》(2001年)、《香港金融业百年》(2002年)、《香港产业结构研究》(2002年)和《百年利丰——从传统商号到现代跨国集团(繁、简体中文版)》(2006年)等，以及主编《CEPA与“泛珠三角”发展战略》(2005)和《经济全球化格局下的两岸产业分工与合作》(2006年)。曾在《经济研究》、《世界经济》、《经济学动态》、《当代亚太》、《学术研究》等内地学术期刊发表100多篇学术论文。

精彩短评

- 1、老少咸宜
 - 2、对于香港地产一个概括性的解读。如果内容上编排更更有条理就好了
 - 3、很不错啊
 - 4、反正看了之后比没看之前好像知道得多了点
 - 5、个人感觉，1951-1997年的历次地产业周期是这本书的核心所在
 - 6、读完对香港的地产业发展有了基本认识，大陆好多政策都是照着学的。不足之处是把很多问题简单化了，但用于梳理脉络还不错。
 - 7、写的很详实，把历史资料写得不枯燥，还有照片。
 - 8、很棒，值得反复读的好书。
 - 9、97年前香港房地产信息很详尽
 - 10、很好的香港地产发展史，对目前的中国指导意义很大
 - 11、挺好的书，没有时间看
 - 12、待我再去香港
 - 13、相见恨晚
 - 14、住了5年的地方，第一次清楚地了解它的历史。
 - 15、我觉得我看的电子版是缩减版，里面的图表都省略了
 - 16、详细介绍，还不错吧
 - 17、有点记流水账
 - 18、很棒！不知为何我突然觉得股权结构、公司结构是件很复杂的事情.....
 - 19、史料太多，供以后查阅
 - 20、数据详尽，事件描述很仔细
- 缺点一，按主题写作，有些同时发生的事，最好能讲述他们之间的关系；
缺点二，类似光荣与梦想，叙述为主，作者没有体现自己的观点。当然这不算缺点，本书的目的，或许更在于忠实地记录。
- 21、内容翔实的一部地产发展史
 - 22、一部不错的历史
 - 23、@顾洪波 @陶文杰 认为是地产圣经，必须要读。2013/8/27-9/3读完第一遍，了解整个的历史。
 - 24、借鉴
 - 25、据说首富李总已经推出港澳转战欧洲，那么，本身落后于港澳多年的内地地产又会何去何从呢？
 - 26、公司里一位投资高手推荐的。
 - 27、垃圾流水账
 - 28、很好，了解了香港地产的发展以及各大投资公司和地产公司。写作方法也值得学习。
 - 29、只能说是一种历史的白描，没有太精深的分析，单纯对于历史的探求。预期太高，或者因为找这本书费了不少劲，所以总觉得差了点什么。
 - 30、了解香港地产股必读
 - 31、把握行业发展趋势和周期。地产低价时囤地，高价时IPO，抓住机遇。
 - 32、楼市的沉浮消灭了香港的几代中产，以其终身劳动财富支撑债务和抵押物价格。这种这么惨烈的去杠杆方式，我相信会在未来的大陆上演。
 - 33、地产是香港支柱，经济晴雨表，股地拉扯，佳宁集团倒闭，地产价格下降50-60%，并购，弯道超车。
 - 34、香港各大地产公司的前世今生都有提及，只是未免过于蜻蜓点水。且本书内容止于2000年前，这些香港公司在大陆大展拳脚的故事皆未涉及，参考价值不免打折！
 - 35、分析不见得多深入，但资料宝贵，绝对是留存得下来的文献书
 - 36、不错，比较详细的介绍了香港土地制度的沿袭，地产市场的发展过程，几次大的周期性循环，并对每次地产周期循环的原因进行了一定分析。还是觉得挺有参考价值的，详见笔记。
 - 37、是本好书，有很好的借鉴意义。就是书的后面部分关于首届特区政府的评价，明显偏离事实，不过也难怪，毕竟大陆可以出版。

《香港地产业百年》

- 38、殖民地的一百年，也是香港地产业的百年，所有权与使用权的分离，演变的香港地产的沉浮。一般科普系列。
- 39、小清新们对香港趋之若鹜，背后的东西是这本书所讲的内容。
- 40、凡事皆有引爆点；大家的名字都很像
- 41、<https://book.douban.com/review/5165510/>
- 42、地产循环有周期。地产与资本市场向来是进行财富洗牌的场合。
- 43、开阔一下视野
- 44、中国一线城市还处于80-90年代的香港的发展水平
- 45、比较吸引我看下去的一种历史述说方式
- 46、阿球归还，更多精彩书籍请至朋歌书房：<http://site.douban.com/pongo/room/529268/>
- 47、虽然对地产不了解 但是总体觉得作者从全局上分析得很让人信服 对香港过去的地产行业的发展有了初步了解 里边涉及到一些引用文献值得去追读
- 48、站在分扣上，一只猪也能飞起来
- 49、以香港百年为鉴。这也是香港的一部城市发展史，图文并茂。
看书里图片，香港的环境其实还蛮好的呢，不是意想中的那么拥挤不堪，人家60年代的城市就那么美了。
还有万科现在吹捧的“十字单体”的建筑，看图片人家70年代就有了。
- 50、2013/9/1--2013/9/23 第一遍

1、兴衰百来载，香港地产业的景气此起彼伏，快的时候2、3年就是一个盛衰轮回。对比现在的房价，颇有似曾相识之感。果然太阳底下没有任何新的东西。6年前，俺认为天津3000圆1平方算是暴利，总价30w几乎是无法想象的巨大数额。6年过去了，房价以1年至至少1000圆的涨幅抽了我6回脸.....这种巨大的牛市会持续到什么时候呢？香港在战后到97以前，房价被预言（并且某种程度上确实）崩盘了至少30年，然后才有了一个漫长的熊市。在这期间，也曾有过半年就30%的涨幅，被认为是必破的泡沫，但实际呢？崩盘了10年，最大回撤也不到70%呐.....而我们又熬上几个10年？而且国内这几年发了疯一样的印票子，09年的M2增幅是24%，M1是37%，前几年M2也基本在15%以上，M1则在20%以上，就算按照统计局的增长率标准（8%以上），长期来看，平均通胀最少也在7%以上，假设再挤一些水分的话，10%的年通胀率是跑不掉了，也是就说，7年就要翻番，从这点来说，俺是loser了，04年的薪水到现在也没翻1倍。拉了人民的后腿，对不起国家啊.....回到正题，现在国内的房价到哪一步了？直接跟香港比是不可能的，香港的人口密度和人均的生产力毕竟高太多了。1997年香港房价顶峰时期，1个平方10万港币上下，1997年的综合物价消费指数是113，去年（2009）是109，基本上可以认为没有通胀——也就是说，国内的房价的极限大概也是10w人民币左右，当然，这个是一线城市的市区中档住宅的极限。考虑到人口的流动性、密度以及生产率的差异，这个数字还要打个折，不过考虑到必将到来的恶性通胀时的保值，这个折扣未必能大到哪儿去呐。不妨在这儿跳一下大神，北京的市区房价上5w（2010年的人民币）...

...=====看这本书，其他的想法也有，最明显的一点，就是地产的水太深了，基本上，上峰有个想法，之后几十年的大势就定下来了，这个市场的规范制造者和裁判都是zf，除此以外的因素，对长期的影响几乎为0，一个打算依靠自身竞争优势而非上峰好恶来挣钱的人显然不该涉足。还有就是看到5、60年代港人挤唐屋，睡6层床的时候，深刻发现，这个世界的穷人，没有最惨，只有更惨。还有就是排队炒楼（花），想到国内，太阳底下真的没有任何新东西！！

2、非常适合对地产有兴趣的人阅读，虽然我还没来得及阅读完整本书，但整体感觉非常不错。该书从历史的发展轨迹出发，理清了很多地产发展的脉络，对于从更深层的理解地产发展的现状，有非常好的帮助！推荐大家阅读。回头共同讨论~~

3、看书之前，先看了DOUBAN上的评论。难得都给了很高的评价，让我对这本书平添了许多的期待。果然，这是一本很珍贵的香港地产业的历史资料。香港百年来的地产业的变迁，都给了很客观的反映。看书之前，我也希望能通过这本书，了解地产业的规律。听说中国的地产业的发展是借鉴了香港地产业的经验，那么，这本书对我了解房产走势，会不会有帮助？中国房产经过这几年的凌厉升势，我想知道未来将何去何从？这些都是我很想知道的。不过，所谓，内行看门道，外行看热闹。我这个大外行，除了看香港数家地产公司在时间的潮流里起伏跌宕，看那些能够把握市道循环的大地产公司玩的风生水起外，能收获的东西其实很少。其中，我特别注意二点，一是地产市道的循环，与宏观因素的关系。可以说，香港这顶级的数家地产公司，无一不是经过时间潮流大浪淘沙般的筛选留下来的，并在每一次的市道循环中反潮流低吸高抛而成就几何数增长的。在所有人看淡市场时，凭什么保持对地区未来的信心，这成为掌握潮流的关键点。几乎每次地产业的大幅震荡，都与历史大事件紧密相连。如1973年的股市崩溃，中东石油危机，1982年的中英关于香港前途问题的谈判，1989年的政治风波，1998年的金融危机。几乎每隔六七年，香港地产都会经历一次一二年的低潮调整，然后持续升势。如此螺旋上升的方式，正是所有生命都遵循的基本规律。特别是60年代末至80年代初的地产热潮，我几乎觉得，我们现在房地产业就处于这样一个升势凌厉的后期阶段。香港在这一时期，也同时在进行新市镇的开发和十年公屋计划的实施过程。与我们的经济适用房和廉租房何其相似。不过，最大的区别在于香港后来做到了全民就业，而在大陆这是基本不可能的。所以，大陆的房价必定也不能再如同香港一般无节制的上涨至中产阶层都不能承受的地步。最遗憾的是，我们的经济适用房和东扩西进的政策都在实施的过程中大打折扣。发展的后期也还在发展。矛盾毕竟还没激化。重要的是应该关注宏观因素了。另一个，是融资并购。每块地皮的拍卖价动则十几亿、几十亿。上市融资、发行新股的时间、技巧。还有他们让人眼花缭乱的并购、换购。长江实业、新鸿基地产、恒基兆业都是各中高手。外行也毕竟是外行。也许多年以后，我再回来看这本书，收获会更多。

4、非赏值得读的一本书，中国房地产制度基本上是从香港学来的，从中我们可以了解中国未来地产

走向。但中国不同与香港，中国应该向美国学习，最优秀的企业和最赚钱的企业不应该是房地产企业，而应该出更多的通用、微软和高盛，而不是长江实业

5、香港地产业百年内容简介在任何国家、任何城市里，房地产业都占有极为重要的地位。它的盛衰，牵涉到大批关联的行业，左右经济的升降；反过来，经济的情况对房地产也会起决定性的作用。而且，房地产的起跌也与居民的生活素质息息相关。香港也是同样情况。自开埠以来，香港的房地产已经历了不少的起落，也取得了很多成果和宝贵经验。前事不忘，后事之师。我们在工作上与房地产业有关联的人士及楼房使用者，都可以从冯邦彦教授的杰作《香港地产业百年》里窥见和领会到许多珍贵的资料与指引，协助我们预测及面对未来的转变。目录序言前言第一章 土地制度的确立和早期城市建设1 香港土地制度的形成和确立2 早期的城区建设和规划3 战前地产业的发展概况第二章 战后地产业的繁荣与危机1 地产革命：“分层出售、分期付款”2 50年代初至60年代中的地产繁荣3 战后的主要地产发展商4 60年代中期的地产危机第三章 70年代地产业的证券化和集团化1 60年代末至80年代初的地产热潮2 商厦重建和大型私人屋邨兴建3 新兴地产集团的崛起4 80年代初地产市道的崩溃第四章 公屋的大规模兴建和香港的城市发展1 50至60年代公屋的大规模兴建2 新市镇开发和“十年建屋计划”3 80年代城市发展模式和公屋政策的转变第五章 过渡时期地产经营的集中性和“泡沫”的形成1 过渡时期的地产大升浪2 地产业巨擘：十大上市财阀3 1997年：地产“泡沫”形成第六章 金融危机中地产业的调整及发展前景1 特区政府的目標：85000个单位2 金融风暴袭击下的地产危机3 地产业：香港经济的“寒暑表”香港地产业大事记参考书目鸣谢从香港开埠至产业繁荣成熟的历史中，历次地产业的周期轮回在香港，地产业通常是指地产和房产这两个相互联系的经营部门的总称。地产并非泛指所有的土地，而是指在法律上有明确权属关系的，并且能给所有者、经营者和使用者带来效益的土地，是指作为商品能够进入市场的这部分土地。房产也是指在法律上有明确权属关系的房屋建筑物，是房屋的社会经济形态。地产和房产都是固定在特定的领域、不可移动的，故在经济学上又称为“不动产”。房地产不仅是最基本的生产要素，而且是最基本的生活资料，是社会经济生活中最重要的财富之一。地产业在香港已有悠久的历史。1841年英国占领香港后即开始拍卖土地，并逐步形成和确立香港的地权制度和土地批租制度，从而揭开近现代香港地产业的发展历史。不过，直到二次大战前，香港地产业基本上仍处于萌芽起步之中。二战至1960年代，香港人口急剧膨胀，经济起飞，“房荒”成为当时社会经济中一个严重问题。当时，新兴的地产商吴所泰、霍英东等先后提出“分层出售”、“分期付款”的售楼方式，推动了地产经营方式的革命，促进了地产业的迅速发展。及至1970年代初，香港证券市场进入空前牛市，大批地产公司纷纷借此时机挂牌上市。他们通过发售新股、配股以及将股票在银行按揭贷款，筹集大量资金发展业务。这一时期，由于人口持续增长、经济欣欣向荣以及受到中国内地实行改革开放政策的影响，香港地产市场呈现战后以来空前的繁荣景象。1984年12月，中英两国签署关于香港前途问题的《联合声明》，香港进入1997年回归祖国的历史性过渡时期。随着政治前景的明朗化和香港经济复苏，地产业再次进入新一轮循环周期的上升阶段，时间长达10年之久，打破战后数十年来香港地产市道每八九年经历一次周期的规律。在过渡时期的地产大潮中，随着市区土地资源日渐短缺，地价、楼价不断上涨，地产发展项目的规模越来越大，经营房地产所需资金也日见庞大，大批早年从事地产业的中小型地产公司逐渐被淘汰。经过激烈的竞争、收购、兼并，十数个规模宏大、实力雄厚的地产集团逐渐成为市场的主导力量。这一时期，香港地产业寡头垄断的局面逐渐形成。地产业也成为了香港经济的最重要的支柱产业之一，在香港经济中具有举足轻重的影响，并关系到千家万户的生活，被誉为香港经济的“寒暑表”。不过，1997年亚洲金融风暴之后，香港地产市道从高位大幅下跌，受到重创，其发展前景正受到社会各界的密切关注。本书试图在香港开埠150多年以来经济发展和人口增长的宏观背景下，展示并深入剖析香港地产业在特定的地权制度下从萌芽、发展、到成熟的整个历史轨迹，从中发现香港地产业发展的一般规律，它和整体经济与市民生活的互动关系，它在香港经济中的地位和作用。与此同时，也深入研究了香港各主要地产发展商的成功投资策略及失败教训。对内地的广大读者而言，本书不仅是一部全面、深入了解香港地产业发展的著作，而且在当前中国房地产业蓬勃发展的时期，可以从中得到许多有益的借鉴和启迪。阅读本书，可以通过香港的经验，更深刻地认识中国房地产市场的发展现状、存在问题，以及未来发展趋势。从60年代末至80年代初，香港地产业又经历了两次循环周期。第一次从1968年起步，受到热钱流入、股市急升和新市镇开发等利好因素的刺激，地产业再现繁荣，可惜好景不长，1973年至1974年间接连受到股市崩溃、中东石油危机的冲击，地产业又陷入另一次低潮。第二次循环从1975年起步，当时由于人口持续增长、经济繁荣和中国的改革开放政策的影响，地产业呈现了战后以来空前繁荣景象，并在1980年代初达到巅

峰。这是香港地产业的快速发展时期。60年代后期以来，香港市区的商住土地日渐短缺，地价节节跃升，建筑楼宇的土地成本日益昂贵。地产发展商为“地尽其用”，纷纷向高空发展，在繁荣商业区内策动大规模的商厦重建、兴建计划，大批摩天贵重商厦相继落成。部分发展商更瞄准市区内一些大幅非商住土地，向港府申请更改土地用途，兴建大型私人屋邨。一时间，商厦重建、兴建大型私人屋邨的建设蔚成潮流，成为这一时期香港地产业发展的一个显著趋势。70年代初，香港证券市场进入有史以来的大牛市，呈现空前繁荣，大量地产公司纷纷藉股市高潮在香港各证券市场挂牌上市，并充分发挥股市功能，透过发售新股、配股，将股票在银行按揭贷款，以筹集大量资金发展业务。其中，以“地产五虎将”为首的一批新兴地产集团及时把握良机，实力作三级跳，逐渐成为香港股市中光芒四射的蓝筹股。一时间，香港地产业形成群雄并起的局面。香港地产市场自70年代中后期起大幅攀升，到1981年中达巅峰状态，地价、楼价、租金相继创历史纪录，投机炽热。这时，地产业的种种利淡及不稳定因素实际已相继浮现：世界经济衰退已令香港经济不景气，利率持续高企，港元不断贬值，内部消费萎缩，公司利润下降，其后更爆发银行危机，而香港前途问题亦已逐渐提上议事日程。在这一系列因素的冲击下，徘徊不前的楼市终于掉头下跌，酿成80年代初期的地产崩溃。1984年12月，中英两国政府经过长达22轮的艰苦谈判之后，终于在北京正式签订了关于香港前途问题的《联合声明》。自此，香港步入1997年回归中国的过渡时期。随着政治前景的明朗、经济的蓬勃发展，香港地产业进入新一轮循环周期的上升阶段，时间长达逾10年之久，实际上已打破了战后数十年来香港地产市道每八九年经历一次周期的旧有规律。在过渡时期的地产大升浪中，随着市区土地资源的日渐短缺，地价、楼价的不断上涨、地产发展项目的规模愈来愈大，经营房地产所需要的资金也日见庞大，大批早年从事地产业的中小型地产发展商逐渐被淘汰。经过激烈的竞争、收购、兼并，为数约10个规模宏大、实力雄厚的地产上市集团逐渐成为左右市场的主导力量。其中，著名的大地产发展商主要有：长江实业、新鸿基地产、恒基地产、新世界发展、信和集团等，而大地产投资商则有九龙仓、太古地产、希慎兴业、置地等。这一时期，香港地产业寡头垄断的局面正渐趋形成。香港的地产市道自1985年进入过渡时期以来，便进入一个长周期的上升阶段。特别是自1991年起由住宅楼宇带动，其价格连年大幅跳升，香港舆论曾形容为“像装上一级方程式引擎马达般一发不可收拾”。据香港著名的测量行——仲量行的住宅指数计算，从1984年1月到1997年7月的13年半期间，香港住宅楼价整整上升了3倍，升幅之大令人咋舌！（见表5.6）在住宅楼价的带动下，写字楼、商铺等市场均有可观升幅。地产市道的价格水平已日渐与市场的实际承受能力脱节。1997年7月1日，香港在全球注目之中顺利回归，迈进一个历史新纪元。新成立的特区政府首先面对的一项重大挑战，就是如何制订合理、平衡的房屋政策，逐步除去“地产泡沫”这一重大隐患。毋庸置疑，高地价、高楼价、高租金已对香港经济的竞争力及社会发展构成相当大的危害，不能等闲视之。但是，由于地产市场牵动着香港经济的各个行业、各个环节、各大财团以至数十万小业主的利益，一旦采取过激的政策或措施，则可能危及香港经济，并造成社会不稳定的因素。因此，房屋政策的制订，成为特区政府所面对的一个相当棘手的问题。就在特区政府制订新的房屋政策的同时，一场酝酿已久的金融风暴悄然掩至，并三度冲击香港，作为香港货币金融政策的基石和核心的港元联系汇率制度经受了严峻的挑战，期间，香港银行同业隔夜拆息利率一度飙升至280厘的历史高位，处于巅峰状态的股市、地产连番暴跌，香港经济经历了战后以来最严重的衰退。而特区政府希望使地产市场实现“软着陆”的种种努力，亦就此被击得粉碎。亚洲金融风暴之后，香港地产业的发展前景受到了社会各界普遍的关注。长期以来，地产业与香港整体社会经济同步发展。尤其是经过近30年来的迅速发展，地产业已成为香港经济的重要支柱之一，在香港经济中具有举足轻重的作用，被誉为香港经济的“寒暑表”。因此，地产业的平稳发展，符合香港经济的整体利益。地产业对各行业的影响地产业对香港经济的各个主要行业都有重要影响。与地产业关系最密切的是建筑业，地产业兴旺必然带动建筑业的繁荣，而地产业的调整则首先影响建筑业的发展。如20世纪70年代中到80年代初，香港地产业持续兴旺，使建筑业也相应出现了长达8年的繁荣期，建筑开支从1975年的39.96亿元增加到1982年的247.87亿元，7年间增幅达5.2倍。然而，1982至1984年间地产业衰退，使建筑业陷入困境，开工地盘大幅减少，政府工程也因财政困难而收缩。1984年成为该业10年间首次出现衰退的年份。踏入过渡时期以后，地产市道复苏，建筑业再次获得迅速发展。1997年，建筑业的生产总值达731.39亿元，比1985年的120.38亿元增长了6倍。由此可见地产业与建筑业关系之密切。地产业与金融业的关系也相当密切。自50年代地产业逐渐风行“分层出售，分期付款”的售楼制度以后，金融业在地产业发展中所扮演的角色愈来愈重要，地产业对金融业的影响亦日益扩大。在金融业贷款业务中，房地产业和建筑业历来占有很高的比重。进入90年代以后，随着地产业的迅速发

展，金融业对地产、建筑业的贷款亦大幅上升。据统计，从1992到1998年，建造及物业发展及投资、楼宇按揭贷款总额就从3688亿元增加到10058亿元，其在金融业在香港使用的贷款总额中所占比重更逐年上升，从40.5%上升到51.4%。（见表6.9）由此可见地产业对金融业影响之深。每逢地产市道景气，楼价攀升，地产业对银行贷款需求就急剧增加，给金融业带来了丰厚利润和繁荣景象，而一旦地产业调整，楼价大幅下跌，银行业就会出现大量呆、坏账，甚至触发金融危机。这种密切关系已经被近数十年香港经济发展史所反复证明。地产业与香港股票市场的密切关系可概括为“股地拉扯”。自70年代初大量地产公司在香港股票市场上市以后，地产业便与股票市场紧密结合，形成地产业与股票市场互相扯动的特殊现象。根据1996年底股市资料，地产建筑股总市值为10793亿元，占股市总值34760亿元的31.05%，在各类股票中比重最高，远在综合企业股（25.98%）、金融股（23.17%）、公用事业股（10.28%）、工业股（7.25%）以及酒店股（1.98%）之上。〔11〕据仲量行估计，香港股市总值中，房地产价值约占八成。香港股市这种结构反映了地产业在香港经济中的重要地位。每当地产市道高涨，地产股价上升，便会带动整体股市向好，上市地产公司乘机通过发行新股、认股权证等方法集资拓展，进一步推高大市。相反，一旦地产市道不景，地产公司盈利就会下跌，股价下滑，就会拖低大市。这就是“股地拉扯”背后的原因。地产业透过与金融业、股票市场的密切关系，影响着香港经济的各个领域、各个环节，因此，它成为了香港经济的“寒暑表”。香港地产业的发展前景1950年代以来，在人口急剧膨胀、经济持续高速发展，社会对楼宇物业需求急切的历史背景下，香港地产业透过首创“分层出售、分期付款”的售楼制度、将地产公司上市集资、资产证券化等一系列制度性变革取得了迅速的发展。到90年代中后期，地产业不仅成为香港经济的重要产业之一，而且在整体经济中亦占有愈来愈重要的地位。这一时期，在种种特定历史因素的作用下，房地产市场供求严重失衡，地产物业已成为整个社会的一种看涨的金融投资以及投机工具，大量资金的涌入令地产“泡沫经济”逐渐形成。1997年香港回归后，新成立的特区政府提出“八万五”的建屋目标，用意是要增加房屋供应，实现地产市场的“软着陆”。然而，一场亚洲金融风暴袭来，股市连番暴跌，地产泡沫破灭，香港地产业的发展深受重创，市场的供求也逐步恢复平衡，“八万五”的目标因而受到了质疑。展望前景，未来一段时期内，地产业似乎难以再出现90年代中期的那种异常繁荣的情景，然而，由于地产业在香港经济中所处的特殊地位，市场价格的持续大幅下跌，并不符合香港经济和市民的利益。也正是基于这点，行政长官董建华表示已于1998年将“八万五”的建屋目标搁置。总体而言，未来地产业的发展很有可能是平稳推进，正如长实集团主席李嘉诚在2000年初所说：“事实上，楼价现已稳定下来，经济好转，楼市就会一步步好起来。楼市随经济发展，向好是正常，但我向来强调，楼价大上大落，对任何人都是不好，最好是跟随通胀平稳发展，市民可以负担，发展商也有合理利润。楼价太高与市民的负担能力脱节，香港的竞争力必定受到削弱，整个社会都会有问题。以目前的楼价水平，是有一个安定的基础了，这是处于通缩阶段的情况。当经济发展重现通胀时，楼市也必然是向上发展。展望前景，可以乐观。”

6、从本书可以了解香港各大地产集团的发展历程，各大楼盘的渊源等知识。本书从历史角度对香港地产业的发展进行了比较系统的阐述，是比较好的香港地产业知识普及书，但对各个历史阶段房地产起落除历史外的其他原因，诸如经济，社会，人口结构等缺乏深入分析，对证券及地产的拉扯效应也着墨不多，缺乏具体数据的支持。单从了解历史角度值得一读，学术性平平。

7、房地产，绝不仅仅是房子。对于一个还在租房上班族来说，地段就是一切。上班是否快捷，周边是否有地铁站，餐馆，商场，医院，银行，电影院。对于一个寻求改善的人来说，地段是第一位，还要考虑户型（噪音，采光，通风，房间够大够合理），房子密度（越低越好），小区环境（都希望自己住在奥林匹克公园）。以上太多的因素，都体现成了一个数字，那就是房价。所谓稀缺性，从根本上来讲是房子带来的居住环境品质的稀缺。这是任何一个地方的房地产都有的特点。香港，一个交通便利，商业发达，大陆联系外界的纽带，地少人多。从根本上决定了香港房地产的发展。香港政府卖地，盖保障房，收物业税。所以香港政府的收入有20%多来自房地产。这也决定了香港是一个低税率的地方。香港的地不是永久产权，依然很贵，同时还要收物业税，香港有保障房，商品房依然卖得很贵。这说明需求在那里，没钱的本地老百姓，靠保障房解决。商品房，是为做生意的人，跨国公司的高官，明星们准备的。这里保障房的户型品质不会太高，密度高，高到富人根本不想住，另外就是保障房的审批制度要公正透明，让真正需求的人能住得上，而不是都让相关部门徇私舞弊了。书中另外一点就是周期，房地产是一个周期性的行业，上涨周期，泡沫破裂周期，再酝酿下一个上涨周期。上涨皆因利好，世界在变化，变大，变好。这个周期上涨的点，可能高于上一个周期的泡沫破裂点。所以

有泡沫并不是对每个人都是坏事，李嘉诚的长江实业就是在低点吸收土地发展起来的。中国房地产，似乎只有08年出现过小小幅的下降。对于普通老百姓来说，投资房子，稳定，保值性好，同时能解决自身的居住需求，一举n多得。

8、本书对香港土地制度的沿革，地产市场的发展过程，几次大的周期性循环，并对每次地产周期循环时兴盛和衰退的原因进行了一定分析。但在过去的百年里总体上还是看好香港作为东西方贸易和文化交流的关键地位，以及相应的地产行业的发展机会。

1.香港土地制度的沿革1841年以前清政府的土地私有制-1842年《南京条约》签署后，形成香港本岛+界限街以南九龙半岛土地整个归属英国皇室的“官地”+港督代理的土地批租制度-1856第二次鸦片战争所侵占九龙+新界等地，依据《北京条约》，港英政府承认新界原居民的土地契约（“红契”）的法律地位，未纳入“红契”范围的土地仍然归英王室所有。1849年以前土地批租年限一般为75年，1849年后经申请，英国政府允许港岛大部分土地以99年期限批租，象征承购者可享有的永久业权。但九龙半岛大部分土地仍以75年批租出去。1985年中英《联合声明》，土地契约依照特区法律予以承认、保护。85年后批出，超过97年的契约，无须补地价，只需按照3%交差饷。特点：1）土地所有权和土地使用权分离，但港岛很多土地给予了99年的土地使用权年限。2）政府对土地发展的有效管制，主要手段有：i.批租契约，对于用途，使用年限以及承租者必须在一定年限内兴建一定价值的建筑物等，二战后增加可见面积比率，车位数量等内容。ii.建筑物条例，包括容积率，楼宇覆盖率以及投影面积。所有楼宇建筑动工前，需送交建筑物条例执行处审批。iii.城市规划条例，由城市设计委员会负责制定有法律效力的分区发展规划大纲图则，以协调各区发展。二战后，委员会制定了“分区发展大纲图”，拟定各区基本设施如道路，学校，医院以及楼宇高度，发展密度等内容。3）制定各项法律以保证土地交易各方的合理权益以及市场的正常运作。包括《房屋条例》，《房产转让及业权条例》，《土地登记条例》等一系列的法律和详细细则。任何人均可查询任何地段房产的权属。4）土地管理中的完善税收制度，政府重要财源。i.卖地收入 ii.地租，政府于批地契约中约定，体现政府对土地所有权，但因通胀而变得仅具象征意义。iii.差饷，1848年开始征收，主要维持警察开支。二战后改为每三年因通胀和房产租值而调整一次。iiii.物业税，出租物业税金扣除一定支出后应付溢利税，每年一次，自住者免。

2.香港地产市场的发展过程早期作为贸易港口，初期建设的地产物业大多为商行，货仓，船坞这一类直接和贸易相关的设施，以怡和洋行，黄埔船坞公司，九龙码头及货仓有限公司为代表。创办于1889年的置地及代理有限公司为现代意义的第一家地产投资公司，定位香港作为世界重要商贸中心，兴建了大量商行投资出租，1905年即拥有30万元以上价值物业。置业同时抓住1930年代萧条期大幅扩张并发行200万元债券，收购太子行等一系列物业，于1930年代后期完成了中区物业王国的初步布局。----本时期主要经营模式：置业出租50-60年代，战后经济复苏，人口骤增，社会上形成严重的房荒。大量低收入人群居住在城区周围搭建的棚屋木屋中。地产革命“分层出售，分期付款”（前项发明者吴多泰，后项为霍英东首创）。充分释放了购买力，在这之前因为房产需要整栋买卖，仅有少数归国华侨有势力进行地产投资。----本时期主要经营模式：开发后销售+“分层出售，分期付款”特点：1）地价楼价上涨，特别是地价上涨；2）拆迁成风，楼宇向高空发展；3）地产置业公司激增，银行业开始积极参与对地产业的投资。地产按揭开始成为银行重要业务。70年代地产业的证券化和集团化新兴地产公司充分利用股市融资功能，筹集大量资金拓展业务，同时在股市中进行并购重组，迅速壮大公司的资产规模，以长江实业和新鸿基地产为例。----本时期主要经营模式：商厦重建+大型私人屋屯（现代化小区理念，物业管理+完善配套设施+安保清洁+绿化）80-90年代公屋的大规模兴建和新市镇发展。最终回归“都会计划”，重点发展中环，湾仔城区。

3.香港地产市场几次大的周期1870年代后期到1880年代初，华商大举收购地皮物业及破产的商行令地价大幅上升，引发地产投机热潮。据估计，1877年到1881年上半年最高峰时期楼价上升幅度高达6倍。1881年英国殖民地部赴港调查，拟取缔华人旧室屋宇（卫生差，压抑，采光通风极差）。消息传开后，地价和楼价大跌，破产者极多。1911年民国政府成立后，中国处于军阀割据混乱状态，不少华人拥入香港谋生，转口贸易不断扩大，香港经济日趋蓬勃，对商业楼宇的需求随之增加，同时推高地价、楼价和租金的攀升。1920年代末到1930年，世界经济危机爆发，百业萧条。地产业进入低潮。1945-1952年，受朝鲜战争爆发，联合国对中国实施禁运等引述影响，香港的传统转口贸易一落千丈，经济不景气迅速波及地产市场。1953年，朝鲜战争结束，香港经济开始转型，迈向工业化道路，刺激地产业复苏。1958年由于过度投机，几年前建成的楼宇开始建成，地产投资远超购买力，政府限制卖楼花，地产循环从高峰开始下跌。60年代初开始，随香港工业化的迅速步伐再度繁荣，市民尤其是专业人士的收入开始增加，刺激了他们对自住住房的需求。60年代中期，香

港先后爆发银行危机（部分银行过度投放贷款给地产业，过度投机的地产市场）和政治骚动（贫富差距，对工人的严苛压榨），银行之后进行信贷收紧，大量富豪专业人士，外国公司高管抛售物业，移居海外，触发了战后最大一次地产危机，同时也成为看好香港长远前景的新兴地产商的一次绝好扩张机会。1968-1973年，危机过后，香港经济稳定，工业化进程日趋完成，旅游、金融及商业服务业等服务行业开始勃兴，良好的投资环境吸引了不少海外资金。1973-1974年间，因股票过度投机导致股市危机（恒生指数从1973年3月1774.96点下跌至1974年12月，150点左右）+1974年中东石油危机，受世界经济衰退影响，银行进一步紧缩信贷，地产业再次陷入一个低潮。1976年，香港经济经过短暂调整，全面复兴，该年香港gdp增幅达到17.1%，香港工业多属轻纺工业对能源需求小，能较快度过能源危机。同时香港开始转型成为亚太区国际性的金融中心。香港政府放宽对银行业牌照，外汇，黄金管制，大批国际投资银行，商人银行在香港开设分支机构。大批开设的跨国机构分公司，增加了对商业楼宇和住宅的需求。同时50,60年代的人口潮分别于70年代后期和80年代初进入结婚年龄，推高房屋需求。另一个因素为中国大陆1979年十一届三中全会召开，改革开放开始，香港成为国际经济和中国内地的经济枢纽。1981年地产市场到达阶段性顶峰，地价，房价，租金均创历史新高，投机炽热。后续出现的不利因素包括：世界经济衰退令香港经济不景气（第二次石油危机），利率高企，港元不断贬值，内部消费萎缩，公司利润下降，其后爆发银行危机。以及香港回归的前途问题亦拿上议事日程。楼市开始崩溃，跌幅约30%。1985年到1989年香港地产第一次升浪，中间遇上1987年10月全球股灾，但楼市短暂修正后大幅攀升。1989年地产价格普遍比1981年顶峰最高价格高30%，约相当于1984年上一波低潮时期价格的一倍。主要原因包括，香港前途明朗化，经济增长强劲，利率持续回落，海外资金大量流入。1989年受国内政治风波影响，香港经济陷入困局，地产价格普遍下调约30%，香港移民潮骤起。1991年至1994年一季度第二次升浪，1990年海湾战争，通胀高企，增强了民众通胀预期，加上股市2,3月走势良好，积累多时购买力爆发。1991年香港全年房价升幅逾55%，与市民实际承受能力脱节。港府将9成按揭上调为至少7成按揭。升势放缓，本次特点住宅带动地产价格上涨。上涨主要原因：经济持续繁荣，市民收入增加，中外资公司大量赴港投资，银行存款利率低通胀高即负利率，市场预期心理和投机因素。1994年在香港政府调控措施以及美国连续7次调高利率等因素影响下，香港地产市场一度进入调整期，住宅楼价下跌约三成。1995年第四季度至1997年，政治前景明朗，中外资回归香港，按揭利率大幅下调，在豪华住宅带动下，香港地产业开始进入第三次升浪。1997年亚洲金融风暴时期，恒生指数从1997年8月7日16673点下跌至1998年8月13日，6600点水平，跌幅逾60%。地产市场方面住宅价格比97年高位下跌逾50%。1998年8月，香港政府入市成功击退国际炒家，后1998年10月，美元由强转弱，美联储减息，楼价开始走稳。4.香港地产业百年来经过多次周期，总体趋势向上的原因。1) 较为完备的土地制度，灵活的批租形式允许市场对土地资源的自由调节。2) 香港经济活动的发展和人口增加，作为转口贸易重镇，经济发展，工商活动频密，人口增加所促进的需求。包括中国大陆动荡时期，相当数量富商和平民移居香港避难。3) 香港华商对于地产投资的特殊偏好，多数来自内地，“有土斯有财”观念严重。5.地产“泡沫”对香港经济造成的隐患1) 社会投机风气猖獗，积极投机，不务正业思潮泛滥。2) 推高经营成本，严重削弱香港经济竞争力。3) 加剧社会贫富悬殊，成为香港社会不稳定的重要因素。

9、中国房地产的政策框架，关键内容基本是参考香港模式，包括土地固定年限的出让方式、商品房期房预售方式等，因此香港房地产的发展史对中国现在的房地产发展有不小的借鉴作用。重点推荐书中对百年香港房地产业百年内涨跌原因的归纳，能让读者对未来中国房地产前景预测提供参考，而香港五十年代以来公屋政策的介绍，对中国目前一直未完善的保障房制度，也能起到借鉴作用。推荐。10、历史总有惊人的相似，香港50-00年50年房地产也的发展和大陆有何其形似之处：1.50年中房地产的走势螺旋向上2-5年上升期，1-2年下降期。上升期中每年房价涨幅30%~100%，下降期中跌幅一般不超过30%（50年以前有少数几次回调幅度达到70%，50年代后每次回调基本都为50%左右），每次新的上升期中的房价，均超过上次上升期房价的最高点。2.稀缺房源的价格抗跌性和涨幅远大于普通住宅；3.房地产企业的垄断性增强，房地产企业数量减少；4.城市中心地位的稳固，不管其他位置增加多大的投资，香港开埠100多年以来依旧无法动摇中环的中心位置；反观大陆房地产市场，上升和调整周期小于香港，上升和下降幅度和香港类似。从投资角度来看，可以比较安全地做出这样的假设，90年代初中国住房商品化开始后的30年内，任何一次房价回调30%左右的时候，都是投资房产最好的时机，比如说比较近的两次是05-06年的回调，以及08年的回调，时间是1-2年，幅度都接近30%。香港巨无霸型房地产企业的成长，最关键的有两点：发达的资本市场及合适的融资时机，以及对房产形势大

方向的准确判断。趋势的判断对于物业的投资也是最重要也是唯一的重点。

11、开端：1841年，大英帝国对清廷发动鸦片战争，武力占领香港，随即宣布开辟香港为自由港，允许船只自由出入，香港正式开埠。随后《南京条约》、《北京条约》正式签订标志香港成为英国殖民地，其境内土地都归英国王室所有，英国王室为了牢牢掌握其土地的所有权，因此开发出土地所有权与使用权分离的土地批租制度，以此来彰显其“最终业权人”的身份。（PS：目前大陆所实行的土地制度就是参考香港的批租制演变而来的）地产革命：1841-1941年，近百年时间中，大陆政局不稳，战争频繁，导致大量内地人口移居香港，另英国等外籍人口因香港持续开发开放，此类人口也逐渐增加，但从总体上来说，由于当时经济发展水平等因素所限，房地产作为一个现代产业在香港经济中的发展基本上仍处于萌芽状态。当时的香港的房地产业主要的经营方式还是置业出租，且买卖或租赁的标的都是整栋楼，资金周转率慢且老百姓无雄厚资本难以参与其中，主要参与人群为英资洋行或少数华商。时间一直走到40年代末50年代初，后来在香港地产业的两位风云人物吴多泰以及霍英东先后发明影响至今的“分层出售”，“分期付款”（俗称卖楼花）的买卖方式，真正将地产业与金融联系在了一起，从此以后房地产业，金融，社会环境，政治格局等多因素纠葛在一起，形成了一荣俱荣，一损俱损的态势。历次地产业的周期轮回：1、50年代初至60年代中，地产繁荣期；60年代中，地产低潮期。利好成因：a) 朝鲜战争期间，香港随宗主国英国加入西方对大陆的经济封锁，导致香港转口贸易及各种商业普遍萧条，社会上游资乱窜。东南亚资金因国际环境有战争风险亦涌入香港避险。如此一来，社会上充斥着各类游资，除部分外移至伦敦套息，部分进入工业外，大部分进入地产，股票市场，尤其是地产市场。b) 期间，发明卖楼花的买卖方式，将普通老百姓亦纳入炒卖房产的序列中，一下子将参与面成几何倍数放大，银行业也积极参与投资房地产业。c) 因朝鲜战争等因素，导致香港经济结构逐步转向工业化道路。时值朝鲜战争结束，香港工业化成效显著，经济增长快（1956年到1966年，香港制造业从2944家增加到8941家，雇佣工人从12.9w增加到34.7w），同时因香港各方面趋稳，人口这一阶段激增至300w，欧美资金亦大量流入香港，投资设厂办公司。地产危机：a) 银行业因此前大量参与到地产投资过程中，且当时的银行没有硬性规定必须保持多少股本用于应付挤兑，结果在60年代中期因明德银号现金短缺向法院申请破产，接着广东信托银行业爆发挤兑风潮，两者事件叠加促使存户信心动摇，直接波及其他银行，同时此类银行又过度投资地产，导致连锁反应，集体出现挤兑现象，后经官方努力，事态终于平稳。但是危机过后，银行业集体反思并重新调整投资策略，大幅收缩对方地产业贷款，加紧收紧银根。b) 1967年5月，香港爆发空前规模“反英抗暴”，港府出动军警镇压左派群众，一时间政局动荡，经济不景。许多洋行的高级外籍人员，达官富豪，医生，律师等中产阶级纷纷变卖物业，套取资金移居海外，大量资金外流，此时很多新落成的高级住宅根本无人问津，原价13w住宅，最后很多以4w左右脱手。总结：这一阶段的地产繁荣得益于香港外围环境的趋好，同时辅以金融工具，令炒房抄地等首次真正出现在香港，但是在60年代中期又受银行危机与左派激进思潮影响最后导致在港资金紧缩或外逃，社会有效购买力急剧下降，最后导致地产首次危机出现。2、60年代末至80年代初，地产繁荣期，期间虽有小波动，但是总体不影响这10年的牛市；80年代初，地产低潮期。利好成因：a) 1968年，危机过后，香港政局转趋稳定，市民对港前景信心恢复，在1967年间因政治骚动期间离开香港的人士纷纷回流香港。同时，这一时期，香港工业化进程亦趋完成，金融，商业服务亦开始兴旺。良好投资营商环境吸引了不少海外资金流入香港，这些资金和热钱大量进入股市，地产市场。b) 1978年，大陆开始改革开放，受此大格局变化影响，香港经济每年都以15%+以上的增速进行增长，直至1981年，香港地产业已进入一个巅峰状态。80年代初地产崩溃原因：a) 地价楼价大幅上升，投机炙热。自1978年起，香港的地产市道已开始脱离正常的发展轨迹，如火箭般上升，其价格已非建立在经济发展水平和一般市民支付能力之上。b) 负利率严重。70年代后期，香港经济开始过热，通胀率已达15%以上，但1978年香港的优惠利率平均只有6.68%，而房产按揭利率平均为10.62%，形成市场对资金的需求有增无减。如此情况下，为遏制通胀，银行收紧银根也是在情理之中。c) 美国实行紧缩政策。1980年，美国里根上台，为应对美国国内高通胀，美联储采取加息，一直加到20%+才压制住国内通胀。而香港为应对美国此类货币政策，也必须紧跟脚步拉升本港利率，到1981年10月7日，香港最优惠利率升至20%的历史高水平，楼宇按揭至21%，对置业者产生了加大的吓阻力，同时港府也修订卖地政策，取消开发商“分期付款买地”政策，令发展商热情骤减。d) 1982年，英国撒切尔夫人携马岛战争余威来京谈判，希望继续管理香港，但遭北京方面拒绝，至此香港前途问题凸显，直接打击香港地产业。总结：这一阶段，香港政局趋稳，人口激增，外资也大量进入香港进行投资营商，后又受大陆改革开放惠泽，经济实力得到进一步提升，也因此造就了

近10余年地产辉煌，但时值80年代初，受本港经济过热与美国货币政策双重影响，不得不采取加息等紧缩政策来压制通胀，同时加之香港前途问题不明，其结果就直接导致了1985年前的地产业萧条。3、85年-97年的三次大升浪：第一次升浪：1985年至1989年1984年12月，中英两国政府经过22轮艰苦谈判之后，终于在京签订关于香港前途问题的《联合声明》。自此，香港步入1997年回归中国的过渡时期，随着政治前景明朗，经济又开始蓬勃发展，香港地产业进入了新一轮循环周期的上升阶段。这一阶段利好成因：a) 香港前途明朗化；b) 经济增长强劲。1985年后，港元随美元贬值，带动香港出口大幅增加，并刺激香港经济恢复强劲增长，各业繁荣，实际增长率10%+；c) 利率持续回落。从高峰20%下调到高峰的一半以下，为置业人群提供了良好的融资环境；d) 海外资金大量涌入。地产市场趋向国际化，东南亚资本，澳洲，日本财团纷纷涌入香港。第一次升浪调整期：1989年至1990年1989年中，受到大陆的“政治风波”和紧缩经济的影响，香港经济陷入疲弱局面，从1985年起步的楼市升势受阻并掉头下跌，平均跌幅三成。当时，香港移民潮骤起，中小型住宅楼价普遍被看淡。然而经过半年调整，到1990年中，香港楼价绝大部分又恢复到“政治风波”前水平。同年，中东第一次海湾战争爆发，市场转持观望态度，不过后因政府给公务员置业以及降息刺激，楼市未跌。1991年2月，海湾战争结束，时局从紧张趋向平和。同期，通胀高企又增加了市民的预期通胀心理，加上前期股市表现良好。种种原因终于触发积累多时的购买力，香港地产业进入第二次升浪。第二次升浪：1991年至1994年这一阶段利好成因：a) 香港经济持续繁荣，市民收入不断增加。踏入90年代，在亚太经济，尤其是在92年春邓公南巡、中国全方位对外开放的推动下，香港经济保持持续繁荣，增长率平均每年达5%。b) 外资公司和中资机构大量来港投资。中国扩大对外开放，香港作为国际资本进军内地跳板的战略地位更显重要，西方投资者对香港经济前景看好，海外资金和雇员注入，早期外流资金与移民也源源不断回流，对香港楼市造成庞大需求。c) 负利率情况严重。d) 市场预期心理和投资因素。第二次升浪调整期：1994年至1995年与第三次升浪：1995年至1997年1994年第一季，香港地产市道走势已与市场实际承受能力脱节，社会上要求政府加以干预的呼声日高。而此时，大陆方面，也因经济发展过热实施宏观调控，香港经济因此也转疲弱，但经过短短一年多调整，随着大陆方面经济趋好，香港经济表现也趋好转，同时配合银行利率下调，又触发第三次升浪1995年-1997年。1997年地产“泡沫”形成原因：a) 香港房地产市场供求严重失衡。中英联合声明中，有规定在85年-97年过渡期间，每年土地管理部门对外售地有严格限制，这一措施直接导致了土地供应骤减，土地价格飙升。b) 香港地产业逐渐形成高度经营局面。长实，新鸿基，恒基，新世界，恒隆/淘大，信和，会德丰/九龙仓，太古，希慎，置地，十大上市开发集团截止至96年底，其市场占有率达76%。c) 美国降息。因美国降息，大量资金涌向地产市场而形成“资产通胀”。从1989年6月到1994年3月期间，美国因经济衰退或不景气连续多次宣布降息，最优惠利率从11厘减至6厘，香港因受制于港元联系制被迫跟随降息，期间，香港通胀高企，形成银行负利率时期。在负利率环境下，大量资金从银行体系流入地产，股票市场，大幅推高地产，股票价格，形成“资产通货膨胀”。1997年亚洲金融风暴对香港的冲击：1997年7月2日，泰国政府被迫放弃维持了13年的泰铢与美元挂钩的固定联系率制度，转而实行浮动率制。7月11日以后，菲律宾，印尼，马来西亚也相继被国际投机势力征服，相继采取浮动汇率制，导致本国货币大幅下挫。10月下旬，国际投资者开始将目标转向香港。而作为香港货币金融政策的基础和核心的联系率制度首当其冲，曾先后于97年10月，98年1月及8月受到多次严重的冲击，其中，又以97年10月与98年8月两次所受到的冲击最为猛烈。尤其是97年10月下旬，香港银行的同业拆借利率一度被扯高到280厘的历史高位，后来虽大幅回落，但银行同业拆息利率在相当一段时间仍高企在10厘以上，对银行业造成严重冲击。在这种情况下，银行普遍采取“现金为王”的策略，以高息吸引港元存款，谨慎放款，逐渐形成整体经济的通缩态势。对港元的冲击以及利率的高企，直接导致香港股市迅速下跌，从97年8月到98年8月，恒指下跌10000w，下跌超60%，香港股市总市值损失超2万亿。随着整体经济收缩，香港各大小公司财务普遍恶化，部分过度冒进公司被迫清盘，倒闭或大幅收缩业务，银行被挤兑，财务公司，证券公司被清盘，给香港投资者造成了相当大的心理震撼。受到金融风暴的影响，香港投资，消费急速萎缩，香港经济的各个环节，包括香港百货零售，饮食，酒楼，酒店以及旅游业，均受到严重影响，整体经济急转直下，从97年中的空前繁荣迅速步入衰退，98年开始经济陷入负增长，失业率急升至6%以上。香港陷入战后以来最严重的衰退中。在此情况下的香港地产也是不可幸免，楼市呈现出一浪低于一浪的跌势，相比97年上半年，最低点时已经下跌超6成，其价格只有97年的4成。总结：香港自50年代初开始至97年，地产业经历了多次周期来回，而每次的周期繁荣必与当地人口增长，政局稳定，经济平稳发展，金融良好融资环境相关。相反每次低潮期又分别与政局不稳，经济增

《香港地产业百年》

长乏力，通胀高企，银根紧缩，外资外流等相关。因此若希望在此一展身手则需紧密贴近社会一线，感知社会变迁，深谙银行融资现况，方能游刃有余，为他人不可为之事。我的微博 @ 霍亨索仑 欢迎互粉欢迎加入 心灵创富上海官方群 273896783 探讨财务自由，了解最新活动：)

章节试读

1、《香港地产业百年》的笔记-第1页

恒隆的发展成功原因:
地铁物业

问题:上海沿线地铁物业是哪些公司?上海地产发展状况

香港第五大地产商:大昌地产 与英资公司合作发展地产

大昌地产这种经营方式,虽不吃大亏,但却失去大事扩展的良机。

3.7新世界发展:尖东新世界中心的兴建者

1967年郑裕彤和好友趁地价急跌购入地产物业。

新世界在经营策略上,是兴建写字楼作出租用途,兴建住宅物业以出售为主,两者互相配合。正因为如此,新世界的综合纯利逐年稳步上升。

3.8恒基兆业:小型住宅之王

3.9其他几个地产

信和地产:

70年代中期,香港地产受中东石油危机及世界经济衰退的影响而陷入低潮,但黄婷芳父子却在香港作出重大投资决策,购入尖东大片土地。

2、《香港地产业百年》的笔记-第52页

吴多泰首创了分层销售,霍英东开创了分期付款。

1953-1957年香港地产业发展的特点:

原因:外来人口的激增,外部环境不稳定,而香港区域相对稳定,所以人口数量增长自然带动房地产发展。

地价、租金上涨较快;

政府拆迁改造较多;

银行提供长期贷款;

3、《香港地产业百年》的笔记-第174页

恒基主席李兆基认为,由于香港人口增长迅速,而且随着经济的蓬勃发展,市民收入增加,置业观念日浓,但土地供应有限,小型住宅楼宇的发展前景大有可为。

4、《香港地产业百年》的笔记-第59页

投资地产，最重要的，就是要观察关注地产市场的循环周期，并作出相应配合的策略

5、《香港地产业百年》的笔记-第4页

香港土地制度的特点：

- 1、两权分离，及土地所有权与土地使用权的分离。香港土地使用权有偿自由转让，是香港土地制度的核心。
- 2、政府对土地发展保持有效的管制，主要手段有
 - (1) 批租契约，相当于中国政府出让土地时的系列规划指标。
 - (2) 建筑物条例，相当于咱们的详规。
 - (3) 城市规划条例，政府部门宏观的土地发展规划。
- 3、制定各项法律以保障土地交易各方的合理权益和市场的正常运作。
- 4、完整的税收制度，提供了一个经常性的重要来源，成为香港低税制的基础。包括
 - (1) 卖地收入。最重要的
 - (2) 地租。主要为了体现港府所拥有的最终业权，但目前仅具有象征意义。
 - (3) 差饷。按户抽取的税，应该相当于正在做的房产税。
 - (4) 物业税。这是出租物业税金扣除一定支出后应付的溢利税，每年缴付一次，自住者免。

6、《香港地产业百年》的笔记-第280页

以1994年初为例3个月定期存款利率仅3.5厘，最优惠利率6.75厘，住宅按揭利率8.5厘，而通胀率则高企85%换言之，存款人的存款每年实质侵蚀5%贷款的实质利率接近零

7、《香港地产业百年》的笔记-第28页

1939年香港正式制订及颁布《城市设计条例》，一直成为香港城市规划的主要法律依据，制约着相仿土地发展的总体模式。

8、《香港地产业百年》的笔记-第155页

当市道高涨时，股市亦被推高，这正是地产公司上市或发行新股的良机，时机把握得准，可在股市高潮中筹得大量资金用以发展，并趁地产低潮时大量购入地盘物业，几个回合，实力和资产即可膨胀数倍。

《香港地产业百年》

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu111.com