

<<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：9787801866189

10位ISBN编号：7801866185

出版时间：2007-1

出版时间：上海东方出版中心

作者：冯邦彦 著

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，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<香港地产业百年>>

前言

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质素息息相关。

香港也是同样情况。

我们都知道，香港的人口不断增加，而且，近年的增长率比过去还高，其中大部分因素都不是我们可以控制的。

我们的人口规模和结构，都在不停地转变，带来对房地产业的需求亦急速地改变；但是，可供发展用的土地和适合住用的楼房，必须经过冗长的规划、设计及建造工程程序才能提供给社会使用。

不管我们使用多少资源，我们也只可以把这个程序略微缩短。

这就是香港楼房供应工作中的一个难点：我们需要利用很难更改的硬件来应付急变的实况。

在香港，因为人口的高速增长和城市发展土地的短缺，房地产业的困难会比其他城市严重。

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。

潘国城博士 2001年2月

<<香港地产业百年>>

内容概要

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。

<<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。

<<香港地产业百年>>

书籍目录

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

<<香港地产业百年>>

章节摘录

1.4 香港土地制度的基本特点 自1841年首次“卖地”以后的100多年间，香港政府在仿照英国土地制度的基础上，根据当时的历史环境和香港的具体情况，逐步形成了一套有效而独特的土地管理制度。

这套土地制度的基本特点主要是：（1）两权分离。

土地所有权属英国王室，土地使用权允许自由有偿转让。

根据法例，香港一切土地的所有权属英国王室，港督根据英王授权代表王室处理香港土地，故称为“官地”（Crown Land）。

香港政府对全港土地（港岛花园道圣约翰大教堂土地例外，新界和新九龙属英国政府向中国政府强制租借土地，为期99年）拥有最终业权。

这是香港土地制度的基础。

与此同时，香港政府把土地使用权以一定期限和条件批租给承租者或地产发展商，并允许该土地使用权在期限内可自由转让、抵押、继承或赠送。

因此，香港俗称的“卖地”准确说是批租，私人土地买卖只是买卖有关土地的租用权。

香港俗称“业主”的房地产拥有者，其真正身份只不过是政府的租客。

（香港土地业权关系，见图1.1）香港政府的批租方式，主要是公开拍卖，价高者得。

后来对涉及社会公益、公共事业、教育、宗教及其他特殊用途的土地，则采取公开招标或私人协议的方式。

批租的年期逐渐形成75年、99年两种。

新界及新九龙土地的批租期，从1898年7月1日起计算，为期75年（可续期24年）或99年，但减去最后3天。

土地使用期满后，承租者须将土地连同上盖建筑物一并交还香港政府，并无赔偿。

承租者若要续期，需征得港府同意并补交地价。

土地使用权有偿自由转让，是香港土地制度的核心。

透过它，“官地”转化为可自由买卖的商品，形成房地产一、二级市场。

“价高者得”的批租方式，使香港稀少的土地资源落在最有效率的经营者手中，充分发挥了市场机制对土地资源的配置作用，使香港土地制度在土地所有权属英国王室的基础上，有机地融入香港的自由经济之中。

（2）政府对土地发展保持有效的管制。

香港政府对经济的管理，素来奉行积极不干预的自由经济哲学，但对房地产业的发展，却以土地所有者和行政管理当局的双重身份，保持着有效的管制。

它的管制手段主要是：（i）批租契约。

香港政府批地时，以土地所有者身份与承租者签订一份批租契约，即地契或官契，列明各项条款和租用条件，包括批租年期、土地用途，以及规定承租者必须在一定期限内兴建一定价值的建筑物等。

早期批出的土地，地契条款通常比较简单，但二次大战后港府批出的地契便逐渐详尽，限制条款亦有所增加，如规定可建面积比率、车位数量、每层楼的用途及高度等，以加强政府的管制。

（ii）建筑物条例。

香港开埠初期，港府即制订《建筑物条例》（Buildings Ordinance），后来经过多次修订，逐步完善。建筑物条例对土地发展的限制更加细致，包括地积比率、楼宇覆盖率及建筑物投影等，此外还规定所有楼宇建筑动工前，须将图纸送交建筑物条例执行处审批等。

（iii）城市规划条例。

1939年香港政府制订《城市规划条例》，授权成立一个城市设计委员会（即现时的城市规划委员会），专责制订有法律效力的分区发展大纲图则，以协调市区内的各项发展。

二次大战后，城市设计委员会逐步制订香港“分区发展大纲图”，除为各区制订基本建设，例如道路、学校、医院等计划外，还为大面积土地编配用途、楼宇高度和发展密度等，从宏观上管制香港土地的发展。

<<香港地产业百年>>

(3) 制订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。

开埠100多年来, 香港逐步形成一套完整的地权法, 主要包括《房屋条例》、《房产转让及业权条例》、《土地登记条例》、《政府(收还)地产权条例》、《官地收回条例》、《业主与租客(综合)条例》、《差饷条例》、《建筑物条例》、《城市规划条例》等等。

这些条例都有极详尽的细则, 清楚界定土地交易中各方的权益, 有效保证了市场的正常运作。

以《土地登记条例》为例, 该条例清楚阐明业权(包括拥有权、抵押权、分租权及其他各种土地房地产业权)的登记办法, 授权政府立田土注册署, 规定所有与土地、房产有关的法律问题, 必须有文字记录和和田土注册署登记才有效。

任何人, 包括律师、测量师、建筑师、房产经纪, 以及一般从事房地产买卖的市民均可在注册署查阅任何地段房产的业权所属。

这就有效保障房地产交易者的利益。

(4) 在土地管理中建立起的一套税收制度, 为政府财政收入提供了一个经常性的重要来源, 并成为香港低税制的基础。

政府的土地税项主要有: (i) 卖地收入。

这是最重要的土地税收。

(ii) 地租。

政府在批地契约中订定, 租期内的地租维持不变, 每年征收, 目的主要体现港府所拥有的最终业权。

由于通货膨胀的影响, 旧地契下订定的地租已变得所值无几, 仅具象征意义而已。

(iii) 差饷。

港府自1848年开始征收, 按户抽取, 主要用来维持警察的开支, 故称“差饷”。

据《香港杂记》记载, 开埠初期维多利亚城的差饷, 按屋租每百元收13元5角, 山顶每百元收8元7角5仙, 九龙及各小村则收7元。

在一、二次大战时期, 差饷则增至每百元屋租收17元5角, 至大战平息才按旧例征收。

二次大战后, 港府逐步改为每三年根据房地产租值和通胀调整一次。

差饷遂成为政府在土地税收中一项重要的来源。

(iv) 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。

公司或企业如经营房屋出租的可选择缴交公司利得税而不缴交物业税。

地价、地租、差饷和物业税是香港政府的一项重要财政来源, 即使在地产业起步之初, 港府已从中获得可观的财政收入。

据统计, 1881年, 港府的卖地收入是20.36万元, 地产税收是22.17万元, 而当年鸦片公卖烟不过21万元。

这就是说, 地产收益已超过鸦片收入的一倍以上。

当时鸦片税收约占香港财政收入的1/6, 以此推算, 地产收入已占香港财政收入的1/3左右。

P14-17

<<香港地产业百年>>

编辑推荐

《香港地产业百年》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。

<<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:<http://www.tushu007.com>