

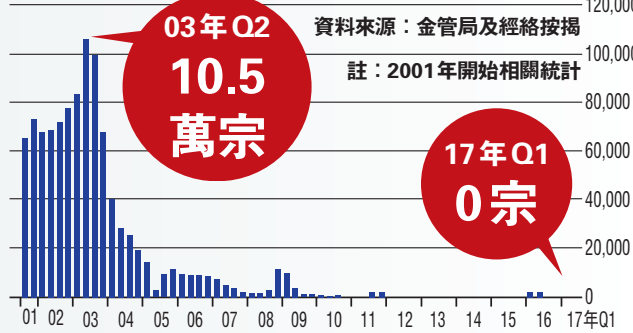
中原樓價指數20年來走勢



回歸20年樓市大事記

- 1997年3月，96/97年度最後一次土地拍賣，信置以破紀錄118.2億元投得小西灣住宅地，高底價87%，樓市自此盛極而衰。
- 1997年10月，CCL衝上102.93點高位。港府當月推「八五」建屋計劃。
- 1997年亞洲爆發金融風暴，2000年科網股爆破，樓價跌勢急劇下挫。2002年11月，港府推「孫九招」，包括取消拍賣土地及即時結束居屋計劃等。
- 2003年「沙士」爆發，負資產大量出現，當年6月共有約105,697宗，佔所有按揭22%；中產上街遊行。
- 2003年8月，中原指數低見31.77點，較1997年高位暴瀉七成。「沙士」重災區淘大花園E座有371方呎單位以55萬元沽出，呎價1,482元。
- 中央政府陸續推個人遊、CEPA等措施，加上美國於2008年底推出首次「量化寬鬆(QE)」，樓價於2009年收復失地，全年升幅近三成。
- 低息環境刺激樓價攀升，「摩貨」、「炒籌」重現，港府由2010年11月起連番推出辣稅措施；金管局至今推出八輪周期措施。
- 2013年2月，港府宣佈取消地產商勾地機制，恢復主動賣地。
- 2014年以來內房積極來港投地，海航集團2016年11月以88.3億元「超高價」購入啟德發展區住宅地，創東九龍新高。其後5個月內再投得三幅區內住宅地，涉資逾272億元。
- 2017年5月，恒地以232.8億元投得中環美利道商業地王，每呎樓面地價逾5萬元，呎價創政府賣地紀錄；同月，南豐以246億中環啟德商業地王，成交價創政府賣地紀錄。

樓市負資產情況



20年來住宅買賣合約統計 (宗)



越高山低谷 樓市再攀峰

港人磚頭文化蒂固 20年累升六成



■中原集團主席兼總裁施永青指，目前本港樓價已與市民購買力脫節，期望新一屆政府可以早日試行推港人首置上車盤。香港文匯報記者劉國權攝

香港回歸祖國轉眼20年，如果要找一樣東西來反映其間香港經濟及社會民生的發展變化，樓市可說是最佳歷史寫照。中原集團主席兼總裁施永青接受香港文匯報記者訪問時形容，伴隨過去20年本港經濟及社會問題的演變，樓市數度起伏，破天荒連政治冷感的中產也上街遊行，曾一度6年間急跌70%，其後至今反彈4倍，回歸20年計仍上升60%。他表示，本港資金充裕，過去的起伏反令市民的磚頭文化加強，樓價或還會向上，但入市時機則已過。

■香港文匯報記者 梁悅琴

施永青3歲由上海來港，1978年辭掉地產公司職務後自立門戶，與中學同學王文彥共同創立中原地產，每人投資5,000元於港島中環萬宜大廈分租一張寫字樓作為辦公室，1981年在北角和富中心附近開設首間分行，至今已成為香港最大地產代理公司，網絡更擴展至內地、澳門及台灣。去年中原集團佣金收入約192億元，由1萬元變192億元的創業故事，他可謂是香港樓市的傳奇人物。

廿載兩迎低谷被迫縮編

然而，施永青的事業並非一帆風順，他的起伏亦是香港樓市演變的印記。他一度要門近一半分行及裁員數百人。1997年10月亞洲金融風暴席捲東南亞，香港樓市泡沫隨之爆破，加上2003年香港又爆發沙士(SARS)疫潮，到處「疫」，香港樓市跌至低谷，由高位計跌達70%，逾10萬名小業主的物業淪為負資產。中原地產被迫大幅減舖，本港分行數目由1997年9月的320間大減近一半至2003年底只有172間。

亦在2003年，中央對香港推出個人遊

及與港簽署CEPA，令香港樓市及經濟重現曙光，樓市開始拾級而上。中原2004年初起再擴充，分行由172間增加至2006年年底的280間。但由於擴充速度過快，其後又將分行數目減至2007年年底的245間。2008年又遇上金融海嘯，樓市急凍，成交較沙士時期還差。

施永青回憶：「我捱過幾個寒冬，97年、03年，但係呢次可能唔止寒冬咁簡單，而係冰河時期！」同年7月中原更向600名營業員及區域經理發出警告信，未能達標者「冇得留！」

樓價與市民購買力脫節

年關難過年過過，金融海嘯近十年後的今日，中原分行數目再增至380間，樓市亦再創新高，據該行的CCL樓價指數，1997年6月30日為100點，至2003年8月24日低見31.77點，六年間下跌68.23%，最新報158.26點，十四年間由低位反彈3.98倍，而以回歸二十年計上升58.26%。但施永青坦言，目前本港樓價已與市民購買力脫節，經濟環境亦大不相同。現時香港經濟增長亦只有2%至3%，不如以往有雙位數字增長，人口增長速度減慢，又無利用好自己的優勢來分享中國經濟增長的一杯羹，同時又排外、仇富，令資本主義變質，令外人卻步。

九七泡沫破滅

重塑樓市生態



■布少明不諱言今日樓市氣氛與97年相似。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)廿年來樓市高低起伏，另一本地龍頭代理掌舵人、美聯物業住宅部行政總裁布少明，對於1997年至2003年之間的樓市泡沫感受至深，當年樓價插水、新盤劈價、發展商委託銷售，均是樓市轉捩點的印記。

全民炒樓 泡現現破產潮

1997年金融風暴樓市泡沫破滅，時為荃灣區主管的布少明，見證着地產界的轉變，並經歷種種新秩序的誕生。「當時樓價落得好深，做咁多年地產都未見過，都估唔到樓價會跌七成。睇家睇返97當時嗰個樓價係非常之癲，當時嗰人都仲覺得有得升，九成幾嘅樓價負擔比率，大家都仲覺得無問題啱啱，甚至代理都炒埋一份。」惟及後樓市一轉向，銀主盤隨即湧現，並爆發破產潮。「今日個氣氛都似97嘅，就係大家都會覺得樓價係會繼續上升，幾大都要上到車買樓。」不過，他補充，有賴近年政府出辣招，現時炒賣風氣不及當年瘋狂，令1997年每月逾千宗「摩貨」情況不復見。

對於布少明來說，1997年至2003年間亦堪稱是「一手盤新紀元」的誕生。他憶述，1997年前發展商無須委託代理賣樓，「佢地揀支旗賣樓就已經排晒隊，唔使搵代理。」不過，樓市泡沫後，發展商搵客難，於是開始委託代理行全天候搵客促銷。其中，較早期委託代理銷盤有青衣曉峰園，布少明形容當時十分誇張，「晚晚賣樓賣到半夜兩三點，雖然泡沫係爆破咗，不過發展商劈價兩三成，仲有人追捧，點知係仲未見底，發展商要不斷劈價，買一個輸一個。」

二手萎縮 代理賣新盤紀元

回想香港臨近回歸時，每月二手成交量均逾萬宗，但隨着樓市泡沫、交投萎縮，代理行轉向新盤市場。布少明憶述，「好多嘢要學習，日日同同事開會討論點樣做。亦於此時起出現『街霸』，於街頭邀客參觀示範單位，甚至衝出馬路攔車。有喇同事接受唔到，認為好似扮樹、咁鬼死。隨着二手唔夠養，部分代理就逐漸被淘汰，有喇做到嘅，響呢行繼續做，甚至上位。」

展望新政府上台，布少明期望可盡快回應首置人士需求，「做家社會最大的怨氣在於上車難，我認同林鄭主張『首置樓』，提供較優惠的價錢，讓首置客上車。」他又建議設限制，例如10年內不准轉售，避免資源遭濫用，從而令首置需求得以消化。



■今年新盤銷售持續興旺，不少年輕人需要「靠父幹」上車。資料圖片

有樓自住 千萬不要賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價目前又升至高峰，仍是入市良機嗎？施永青表示，1999年至2005年樓市低潮期是買樓良機，可惜當時樓價平卻少人買，反映本港樓市是作為保值多於居住需要。事實上，至去年底全港有270萬個住宅單位，但家庭住戶只有251萬戶，反映香港人並非真的無樓住，而是部分人將物業作投資收租用，「買磚頭」仍是港人

覺得最穩陣的投資。他認為，目前買樓自住價位已偏高，入市亦要按能力及需要；有樓自住者則千萬不要賣樓。若是投資者，現時一定不是入市好時間。不過，由於本港資金充裕，銀行體系總存款達11.7萬億元，比1997年時2.7萬億元升3.3倍，同期樓價只升52%，遠低於1984至1997年期間樓價逾10倍的升幅。從資金角度看，相信本港樓價仍是向上趨勢。

沙士重創樓價 十萬負資產最難忘

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)總結回歸二十年來的樓市，施永青指可以分為兩個階段來闡述。首階段是大落市，時間稍跳前到1997年3月25日，當日為港英政府1996/97年度的最後一次土地拍賣，由信和置業以破紀錄的118.2億元投得小西灣住宅地皮，亦即現時

藍灣半島，成交價較底價高出87%，焉知此時卻是樓市下跌的序幕。
灑景灣買樓人龍排到紅隧
越接近7月1日的回歸日，樓市越瘋狂。6月5日，青衣灑景灣截止認購，當日排隊人龍由銅鑼灣世貿中心排到紅隧出

口的公園天橋，一日沽清700伙。6月29日，中原樓價指數高見102.51點，創歷史新高。當年的按揭雖然逾10厘以上，但人人心中有個字，供款佔家庭入息比率高達106.8%，槓桿之高令人咋舌。

香港回歸中國後，時任特首董建華提出八萬五建屋計劃，務求十年內全港七成家庭可自置居所，但碰上1997年亞洲金融風暴和2000年科網股爆破，樓價從97高位呈現跳崖式下跌。

樓價插七成 中產上街遊行

到2002年11月13日，時任房屋及規劃地政局局長孫明揚宣佈9項穩定樓市政策(即「孫九招」)，減少土地供應和避免干預市場，以穩定市場信心。2003年爆發沙士，進一步重創樓價，疫症重災區的牛頭角淘大花園，當年有單位成交價低見55萬元，

呎價1,482元。

由1997年高位至2003年8月，樓價大跌近70%。資料顯示，2003年第二季，全港共錄得105,697宗負資產個案，涉及未償還貸款金額超過1,600億元。結果當年的「七一大遊行」有超過50萬名市民上街，包括成為負資產的中產，這是20年中香港樓市最壞的時期。

及至2008年全球金融海嘯後，由於美國聯邦利率趨近於零，已無法以傳統貨幣政策改善經濟問題，美聯儲於2009年3月開始推出量化寬鬆(QE)政策。在超低利率的環境下，導致美元大幅貶值，資金流向商品市場，引發全球性通脹，本港樓價亦重拾升軌，進入本輪的大升市階段，2009年至今上升1.63倍，由2003年低位計更升達4倍。



■負資產遊行是過去20年香港樓市最壞的時期。資料圖片