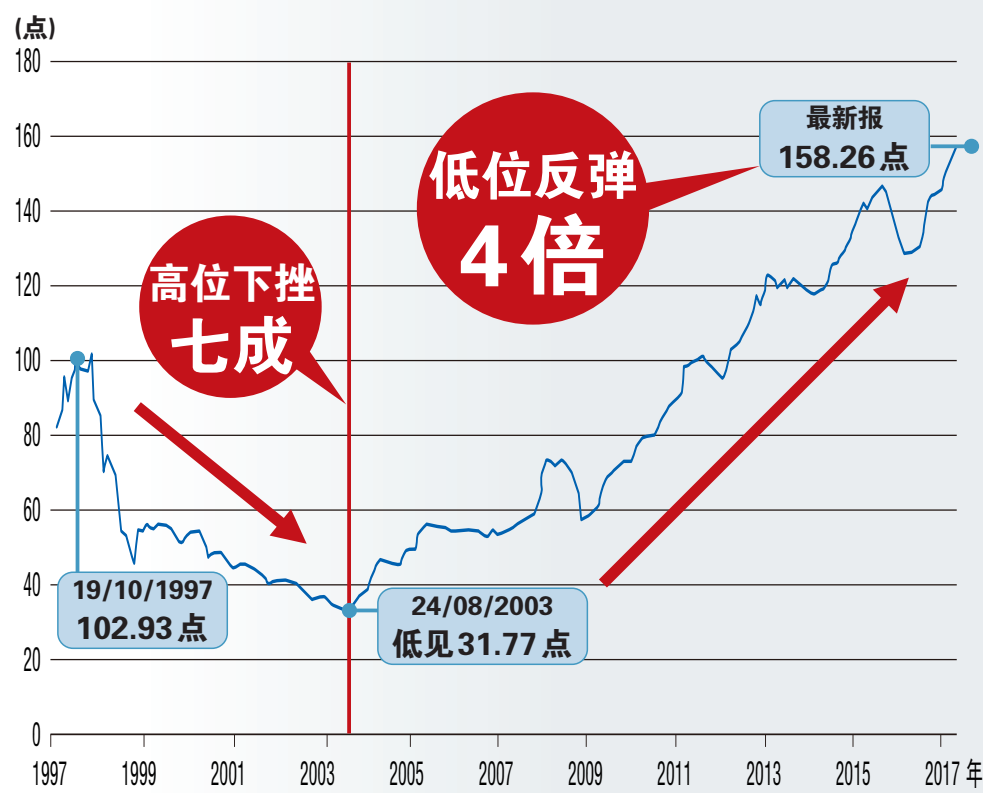




中原楼价指数20年来走势

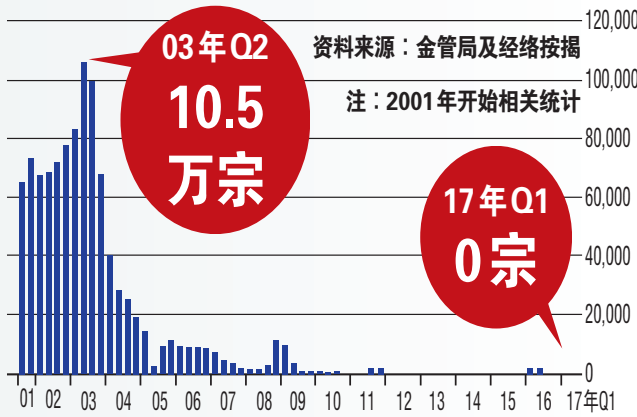


回归20年楼市大事记

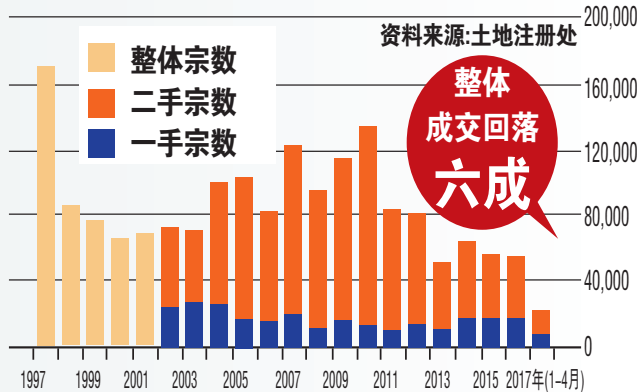
- 1997年3月，96/97年度最后一次土地拍卖，信置以破纪录118.2亿港元（港元，下同，约合1.7万亿韩元）投得小西湾住宅地，高底价87%，楼市自此盛极而衰。
- 1997年10月，CCL冲上102.93点高位。港府当月推“八万五”建屋计划。
- 1997年亚洲爆发金融风暴，2000年科网股爆发，楼价跌势急剧下挫。2002年11月，港府推“孙九招”，包括取消拍卖土地及即时结束居屋计划等。
- 2003年“沙士”爆发，负资产大量出现，当年6月共有约105,697宗，占所有按揭22%；中产上街游行。
- 2003年8月，中原指数低见31.77点，较1997年高位暴泻七成。“沙士”重灾区淘大花园E座有371方呎单位以55元万（约合7,959万韩元）沽出，尺价1,482元（约合21万韩元）。
- 中央政府陆续推个人游、CEPA等措施，加上美国于2008年底推出首次“量化宽松(QE)”，楼价于2009年收复失地，全年升幅近三成。
- 低息环境刺激楼价攀升，“摩货”、“炒筹”重现，港府由2010年11月起连番推出辣税措施；金管局至今推出八轮周期措施。
- 2013年2月，港府宣布取消地产商勾地机制，恢复主动卖地。
- 2014年以来内房积极赴港投地，海航集团2016年11月以88.3亿元（约合1.3万亿韩元）“超高价”购入启德发展区住宅地，创东九龙新高。其后5个月内再投得三幅区内住宅地，涉资逾272亿元（约合3.9万亿韩元）。
- 2017年5月，恒地以232.8亿元（约合3.4万亿韩元）投得中环美利道商业地王，每尺楼面地价逾5万元（约合724万韩元），尺价创政府卖地史纪录；同年，南丰以246亿（约合3.6万亿韩元）中标启德商业地王，成交价创政府卖地史纪录。

制表：记者 涂若奔

楼市负资产情况



20年来住宅买卖合同统计



越高山低谷 楼市再攀峰

港人砖头文化蒂固 20年累升六成



■中原地产主席兼总裁施永青，目前香港楼价已与市民购买力脱节。期望新一届政府可以早日推行港人首置买屋置业。

香港回归祖国转眼20年，如果要找一样东西来反映其间香港经济及社会民生的发展变化，楼市可说是最佳历史写照。中原地产主席兼总裁施永青接受香港文汇报访问时形容，伴随过去20年香港经济及社会问题的演变，楼市数度起伏，破天荒连政治冷感的中产也上街游行，曾一度6年间急跌70%，其后至今反弹4倍，回归20年计仍上升60%。他表示，香港资金充裕，过去的起伏反令市民的砖头文化加强，楼价或还会向上，但入市时机已过。

■香港文汇报记者 梁悦琴

施永青3岁由上海到港，1978年辞掉地产公司职务后自立门户，与中学同学王文彦共同创立中原地产，每人投资5,000元（港元，下同，约合72万韩元）于港岛中环万宜大厦分租一张写字台作为办公室，1981年在北角和富中心附近开设首间分行，至今已经成为香港最大地产代理公司，网络更扩展至内地、澳门及台湾。

去年中原地产佣金收入约192亿元，由1万元变192亿元（约合2.8万亿韩元）的创业故事，他可谓香港楼市的传奇人物。

廿载两迎低谷被迫缩编

然而，施永青的事业并非一帆风顺，他的起伏亦是香港楼市演变的印记。他一度要关近一半分行及裁员数百人。

1997年10月亚洲金融风暴席卷东南亚，香港楼市泡沫随之爆破，加上2003年香港又爆发沙士（SARS）疫潮，到处“疫厦”，香港楼市跌至低谷，由高位计跌达70%，逾10万名小业主的物业沦为负资产。中原地产被迫大幅缩编，香港分行数目由1997年9月的320间大减近一半至2003年底只有172间。

亦在2003年，中央对香港推出个人游及与

港签署CEPA，令香港楼市及经济重现曙光，楼市开始拾级而上。中原地产2004年初起再扩充，分行由172间增加至2006年年底的280间。但由于扩充速度过快，其后又将分行数目减至2007年年底的245间。2008年又遇上金融海啸，楼市急冻，成交较沙士时期还差。

施永青回忆：“我捱过几个寒冬，97年、03年，但是那次可能不止寒冬那么简单，而是冰河时期！”同年7月中原更向600名营业员及区域经理发出警告信，未能达标者“不能留下！”

楼价与市民购买力脱节

年关难过年年过，金融海啸近十年后的今日，中原分行数目再增至达380间，楼市亦再创新高，据该行的CCL楼价指数，1997年6月30日为100点，至2003年8月24日低见31.77点，六年间下跌68.23%，最新报158.26点，十四年间由低位反弹3.98倍，而以回归二十年计上升58.26%。

但施永青坦言，目前香港楼价已与市民购买力脱节，经济环境亦大不如前。现时香港经济增长亦只有2%至3%，不如以往有两位数字增长，人口增长速度减慢，又无利用好自已的优势来分享中国经济增长的一杯羹，同时又排外、仇富，令资本主义变质，令外来人却步。

九七泡沫破灭

重塑楼市生态



■布少明不讳言今日楼市气氛与97年相似。资料图片

香港文汇报讯（记者 苏洪锵）廿年来楼市高低起伏，另一香港龙头代理掌舵人、美联物业住宅部行政总裁布少明，对于1997年至2003年之间的楼市泡沫感受至深，当年楼价下跌、新盘劈价、发展商委托销售，均是楼市转捩点的印记。

全民炒楼 泡爆现破产潮

1997年金融风暴楼市泡沫破灭，时为荃湾区主管的布少明，见证着地产界的转变，并经历种种新秩序的诞生。“当时楼价跌得好深，做这么多年地产都未见过，都猜不到楼价会跌七成。现在回头看97年那个楼价是非常之癫，当时的人都还觉得有得升，九成几的供楼负担比率，大家都觉得无问题，甚至代理都炒上一份。”惟及后楼市一转向，银主盘随即涌现，并爆发破产潮。“今日个气氛都似97的，就是大家都会觉得楼价会系会继续上升，无论如何都要上车买到楼。”不过，他补充，有赖近年政府出辣招，现时炒卖风气不及当年疯狂，令1997年每月逾千宗“摩货”情况不复见。

对于布少明来说，1997年至2003年间亦堪称是“一手盘新纪元”的诞生。他忆述，1997年前发展商无须委托代理卖楼，“他们拆支旗卖楼就已经排好队，不用找代理。”不过，楼市泡爆后，发展商找客难，于是开始委托代理行全天候找客促销。其中，较早期委托代理行有青衣晓峰园，布少明形容当时十分夸张，“晚晚卖楼到半夜两三点，虽然泡沫是爆破了，不过发展商劈价两三成，还有人追捧，怎么是还未见底，发展商要不断劈价，买一个输一个。”

二手萎缩 代理卖新盘纪元

回想香港临近回归时，每月二手交投量均逾万宗，但随着楼市泡爆、交投萎缩，代理行转向新盘市场。布少明忆述，“好多东西要学习，日日同同事开会讨论怎样做。亦于此时起出现‘街霸’，于街头邀客参观示范单位，甚至冲出马路拦车。有的同事接受不了，认为好似扮扮、很反感。随着二手不够养，部分代理就逐渐被淘汰，有的人做的到，这行就继续做，甚至上位。”

展望新政府上台，布少明期望可尽快回应首置人士需求，“现在社会最大的怨气在于买屋置业难，我认同林郑主张起‘首置楼’，提供较优惠的价钱，让首置客买房。”他又建议设限制，例如10年内不准转售，避免资源滥用，从而令首置需求得以消化。



■今年新盘销售持续兴旺，不少年轻人需要“靠父干”买房置业。资料图片

有楼自住 千万不要卖

香港文汇报讯（记者 梁悦琴）楼价日前又升至高峰，仍是入市良机吗？施永青表示，1999年至2005年楼市低潮期是买楼良机，可惜当时楼价平却少人买，反映香港楼市是作为保值多于居住需要。

事实上，至去年底全港有270万个住宅单位，但家庭住户只有251万户，反映香港人并非真的无楼住，而是部分人将物业作投资收租用，“买砖头”仍是港人觉得最稳阵的投资。

他认为，目前买楼自住价位已偏高，入市亦要按能力及需要；有楼自住者则千万不要卖楼。若是投资者，现时一定不是入市好时间。不过，由于香港资金充裕，银行体系总存款达11.7万亿元（港元，下同，约合16,932万亿韩元），比1997年时2.7万亿元（约合3,907万亿韩元）升3.3倍，同期楼价只升52%，远低于1984至1997年期间楼价逾10倍的升幅。从资金角度看，香港楼价仍有向上趋势。

沙士重创楼价 十万负资产最难忘

香港文汇报讯（记者 梁悦琴）总结回归二十年来的楼市，施永青可以分为两个阶段来阐述。首阶段是大落市，时间稍跳前到1997年3月25日，当日为港英政府1996/97年度的最后一次土地拍卖，

由信和置业以破纪录的118.2亿港元（港元，下同，约合17,106万亿韩元）投得小西湾住宅地皮，亦即现时的蓝湾半岛，成交价较底价高出87%，焉知此时却是楼市下跌的序幕。

香港回归中国后，时任特首董建华提出八万五建屋计划，务求十年内全港七成家庭可置居所，但碰上1997年亚洲金融风暴和2000年科网股爆发，楼价从97高位呈现跳崖式下跌。

楼价插七成 中产上街游行

到2002年11月13日，时任房屋及规划地政局局长孙明扬宣布9项稳定楼市政策（即“孙九招”），减少土地供应和避免干预市场，以稳定市场信心。2003年爆发沙士，进一步重创楼价，疫症重灾区的牛角湾淘大花园，当年有单位成交价低见55万元（约合7,959万韩元），尺价1,482元（约合21万韩元）。

由1997年高位至2003年8月，楼价

大跌近70%。资料显示，2003年第二季，全港共录得105,697宗负资产个案，涉及未偿还贷款金额超过1,600亿元（约合23万亿韩元）。结果当年的“七一大游行”有超过50万名市民上街，包括成为负资产的中产，这是20年中香港楼市最坏的时期。

及至2008年全球金融海啸后，由于美国联邦利率趋近于零，已无法以传统货币政策改善经济问题，美联储于2009年3月开始推出量化宽松(QE)政策。在超低利率的环境下，导致美元大幅贬值，资金流向商品市场，引发全球性通胀，香港楼价亦重拾升势，进入本轮的大牛市阶段，2009年至今上升1.63倍，由2003年低位计更升达4倍。



■负资产游行是过去20年香港楼市最坏的时期。资料图片