

數說·20年

之：樓市篇

20 香港回歸

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，目前香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年香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，香港資金充裕，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歲從上海赴港，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（港元，下同）於港島中環萬宜大廈分租一張寫字枱作為辦公室，1981年在北角和富中心附近開設首間分行，至今已經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。

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，成交較非典時期還差。

施永青回憶：“我忍過幾個寒冬，97年、03年，但是這次可能不止寒冬那麼簡單，而是冰河時期！”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“不能留下！”

樓價與市民購買力脫節

年關難過年，金融海嘯近十年後的今日，中原分行數目再增至達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，目前香港樓價已與市民購買力脫節，經濟環境亦大不如前。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，令外來人卻步。

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年香港又爆發非典（SARS）疫潮，到處“疫廈”，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，香港分行數目由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

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，反映香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”仍是港人覺得最穩妥的投資。

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，由於香港資金充裕，銀行體系總存款達11.7萬億港元，比1997年時2.7萬億港元升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，相信香港樓價仍是有向上趨勢。

非典重创楼价 十万负资产最难忘

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（港元，下同）投得小西灣住宅地皮，亦即現時的藍灣半島，成交價較底價高出87%，焉知此時卻是樓市下跌的序幕。

灝景灣買樓隊伍排到紅隧

越接近7月1日的回歸日，樓市越瘋狂。6月5日，青衣灝景灣截止認購，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套。6月29日，中原樓價指數高見102.51點，創歷史新高。當年的按息雖然逾10厘以上，但人人心口有個勇字，

供款佔家庭入息比率高達106.8%，槓桿之高令人咋舌。

樓價插七成 中產上街遊行

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。

到2002年11月13日，時任香港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9招”），減少土地供應和避免干預市場，以穩定市場信心。2003年爆發非典，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，每平方呎呎價1,482元。

由1997年高位至2003年8月，樓價大跌近



■負資產遊行是過去20年香港樓市最壞的時期。
資料圖片

70%。資料顯示，2003年第二季，全港共錄得10萬5,697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，香港樓價亦重拾升軌，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。