

香港樓市的七個輪回

一、1945年-1952年軍運造成樓市震盪

戰後，香港樓市的第一個循環週期起步於1945年，到1952年。由於受到朝鮮戰爭爆發，新加坡對中國實行禁運的影響，香港傳統的轉口貿易一落千丈，經濟不景氣迅速波及地產市場。

二、1953年-1958年過度投機招致樓價花限制

朝鮮戰爭結束後，香港經濟開始轉機，邁向工業化道路，刺激了樓市的復甦，出現了戰後樓市的第二個循環。從1953年開始起步的房地產，到1957年達到頂峰。1958年卻開始從高峯下跌。新加坡的樓宇門前貼滿招租廣告，甚至中區落成的大廈，也有過半面積未能租出，底層只好租給賣宵夜的攤販。究其原因，主要是前幾年動工的樓宇大量落成，但市民購買力仍然有限。當時香港地產商熱衷買樓花，香港政府為保障買家的利益，

圖的基礎。當時，香港的銀行條例並不嚴格，沒有存貸比的規定。過度投機地產引起了銀行危機。1965年，恒生、永隆、道亨等銀行都發生過擠兌，恒生為挽救困局，被迫將51%股權出售予匯豐。

三、1969年-1974年國際石油危機引發樓市低潮

在國際石油危機中被賤價拋售的花園洋房和高級住宅率先反彈。1968年起，於港島半山區、淡水灣和九龍塘的高級住宅，租售價均開始急升，兩年間升幅超過1.5倍。商業樓宇方面，由於供不應求，租售價格亦全面回升。

四、1975年-1983年嬰兒潮時代的樓市狂瀾

中東石油危機過後，香港經濟開始轉機，成為亞太區國際性的金融中心。大批跨國公司在香港開設分公司，大大增加了香港商業樓宇和高級住宅的需求。新移民的湧入也帶來香港人口的急劇膨脹。五十年代是香港人口出生的高峯期，這批人在70年代後期和80年代初進入結婚年齡。商業樓宇市場中，環、尖沙咀等繁華商業區都掀起重建高級商廈的浪潮，新興商業區如灣仔、銅鑼灣、尖東等地各類商業樓宇紛紛落成。

五、1975年-1983年嬰兒潮時代的樓市狂瀾

中東石油危機過後，香港經濟開始轉機，成為亞太區國際性的金融中心。大批跨國公司在香港開設分公司，大大增加了香港商業樓宇和高級住宅的需求。新移民的湧入也帶來香港人口的急劇膨脹。五十年代是香港人口出生的高峯期，這批人在70年代後期和80年代初進入結婚年齡。商業樓宇市場中，環、尖沙咀等繁華商業區都掀起重建高級商廈的浪潮，新興商業區如灣仔、銅鑼灣、尖東等地各類商業樓宇紛紛落成。

六、1984年-1997年過渡期三大升浪

1984年12月，中英兩國政府正式簽訂關於香港前途問題的《聯合聲明》。自此，香港步入回歸中國的過渡時期。隨著政治前景的明朗、經濟的蓬勃發展，樓市進入新一輪循環週期的上升階段，時間長達10年之久。實際上已打破了戰後數十年來香港房地產市場每八九年經歷一次週期的舊有規律。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

多商住單位、嚴厲打擊投機活動等。樓價經歷下降。從1994年第二季至1995年第三季，香港樓市從高峯回落。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。



圖為1955年中環

在1957年制定新條例，對售賣樓花進行限制，如規定發展商要投資足數額的資金於發展中樓盤，才可向買家賣樓花，賣樓花的錢必須專款專用，不得用作其他用途。

三、1959年-1968年嬰兒潮引發樓市危機

香港樓市經過短暫調整後在60年代中期再度繁榮。出口加工工業的蓬勃發展推動了香港樓市的起飛。60年代初，香港地產業公司已從50年代中期的五六百家公司增加到1500多家，60年代中期更超過2000家。這些公司除經營樓宇外，一般兼營工程建築業務，不過，絕大部分都是小公司，“樓一公司”的情況相當普遍。

60年代中期，香港先後爆發銀行危機和政治動盪，觸發戰後以來最嚴重的一次地產危機。危機中，部分看好香港遠景的新興地產商趁機大量吸納賤售的地皮物業，一舉奠定日後在地產界大展宏圖的基礎。

六、1984年-1997年過渡期三大升浪

1984年12月，中英兩國政府正式簽訂關於香港前途問題的《聯合聲明》。自此，香港步入回歸中國的過渡時期。隨著政治前景的明朗、經濟的蓬勃發展，樓市進入新一輪循環週期的上升階段，時間長達10年之久。實際上已打破了戰後數十年來香港房地產市場每八九年經歷一次週期的舊有規律。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

七、1998年-2008年10月沒有回到家鄉

1997年，一場醞釀已久的金融風暴倏然而至，並三度衝擊香港，作為香港貨幣金融政策的基準和核心的港幣聯繫匯率制度經受了嚴峻的挑戰，處於崩潰狀態的股市、地產市場暴跌，香港經濟經歷了戰後以來最嚴重的衰退。香港樓市隨着恒指於1998年8月觸底反彈，一度出現了“小陽春”，但隨着網絡泡沫破裂，9.11事件、美國對伊拉克動武的影響，香港樓市在2002年二度觸底。SARS過後，香港樓市開始緩慢反彈，與2006年、2007年加速上漲。

上海豪宅未見海外大資金“抄底”

高收入者受金融危機影響，無錢購買；部分豪宅降價推出小戶型的投資房。一些豪宅報價價下調。

上海豪宅市場的火爆了麼？是否有海外資金入滬“抄底”購買豪宅？記者從上海房地產交易中心“網上房地產”上瞭解到，從8月開始，本市豪宅的總成交量呈下降趨勢。業內人士認為，受金融海嘯的影響，豪宅的主要買家和租客——外企金領和高管收入受到影響，確實有少部分海外買家入市。但想買豪宅市場回暖則尚待時日。

最近三個月成交逐月下降

許多豪宅的成交自8月到10月逐月減少。上海市房地產交易中心“網上房地產”的數據顯示，8月到10月3萬餘元/平方米以上豪宅成交前三甲：翠雲園、11和4套、仁恒

上海豪宅未見海外大資金“抄底”

高收入者受金融危機影響，無錢購買；部分豪宅降價推出小戶型的投資房。一些豪宅報價價下調。

上海豪宅市場的火爆了麼？是否有海外資金入滬“抄底”購買豪宅？記者從上海房地產交易中心“網上房地產”上瞭解到，從8月開始，本市豪宅的總成交量呈下降趨勢。業內人士認為，受金融海嘯的影響，豪宅的主要買家和租客——外企金領和高管收入受到影響，確實有少部分海外買家入市。但想買豪宅市場回暖則尚待時日。

最近三個月成交逐月下降

許多豪宅的成交自8月到10月逐月減少。上海市房地產交易中心“網上房地產”的數據顯示，8月到10月3萬餘元/平方米以上豪宅成交前三甲：翠雲園、11和4套、仁恒

上海豪宅未見海外大資金“抄底”

高收入者受金融危機影響，無錢購買；部分豪宅降價推出小戶型的投資房。一些豪宅報價價下調。

上海豪宅市場的火爆了麼？是否有海外資金入滬“抄底”購買豪宅？記者從上海房地產交易中心“網上房地產”上瞭解到，從8月開始，本市豪宅的總成交量呈下降趨勢。業內人士認為，受金融海嘯的影響，豪宅的主要買家和租客——外企金領和高管收入受到影響，確實有少部分海外買家入市。但想買豪宅市場回暖則尚待時日。

最近三個月成交逐月下降

許多豪宅的成交自8月到10月逐月減少。上海市房地產交易中心“網上房地產”的數據顯示，8月到10月3萬餘元/平方米以上豪宅成交前三甲：翠雲園、11和4套、仁恒

張強 John Zhang
北京清華大學土木系
南加大工程碩士
新建加建，商業和住宅。
申請施工許可證
施工迅速，經驗豐富。
價錢公道，信譽第一

Harvest Realty Development
滙豐地產公司: 5738 Agnes Avenue,
Temple City, CA 91780
建築施工執照IC#923182
歡迎來電查詢: 手機626-203-2877
Johnz_168@yahoo.com 或 johnzhang@harvestrealtydevelopment.com

高收入者受金融危機影響，無錢購買；部分豪宅降價推出小戶型的投資房。一些豪宅報價價下調。

上海豪宅市場的火爆了麼？是否有海外資金入滬“抄底”購買豪宅？記者從上海房地產交易中心“網上房地產”上瞭解到，從8月開始，本市豪宅的總成交量呈下降趨勢。業內人士認為，受金融海嘯的影響，豪宅的主要買家和租客——外企金領和高管收入受到影響，確實有少部分海外買家入市。但想買豪宅市場回暖則尚待時日。

許多豪宅的成交自8月到10月逐月減少。上海市房地產交易中心“網上房地產”的數據顯示，8月到10月3萬餘元/平方米以上豪宅成交前三甲：翠雲園、11和4套、仁恒

英國“富人”也有貸難 豪宅市場受到金融風暴波及

遇到貸款難題的還有英國的富人們，英國房地產價格今年迅速下跌，而那些被認為是最能承受經濟衝擊的富人亦出現損失慘重。在被認為全球最昂貴居住地區之一的英國多塞特郡桑德班克斯半島，一些價值上億英鎊的豪宅已經因為業主未能及時交付款項被收回。

當地一處豪宅兩年前以160萬英鎊，約合250萬美元的價格購得，如今業主投資遇到重創，難以支付每月6000英鎊的月供，房產由此被收回。這幢價值十幾年來第一次出現這種情況，而到目前為止，當地房價也下跌了將近10%。英國在過去3個月中房產遭回收的案例激增71%。

然而，手頭不應變的富人也因貸款而喪失抵押權而轉售實讓人費解。業內人士解釋說，這是因為富人的貸款方式有時更加激進，因為他的太多，一旦經濟條件惡化，反而更加絕望。相比之下，英國普通住宅下跌幅度更淺。

英國建築行業公佈的最新報告現實，過去一年，英國平均房價已經從18.6萬英鎊跌去了2.7萬英鎊，跌幅達到創紀錄的14.6%，英國人的平均年薪是2.4萬英鎊，這意味著，英國人每天賺的錢不夠彌補自己房屋一天的貶值。

源自：央視網

美林證券：加國房市讓人膽戰心驚

【本報綜合報導】美林證券(Merrill Lynch & Co Inc)跟蹤數據顯示，加拿大房市正在緊縮美國房市的2年滑波，經濟師們每天提心吊膽。

美林證券經濟師 David Wolf 和 Carolyn Kwan 在一份調查中指出，加拿大房價不斷下滑，建築量、掛牌量過多，近似美國12年前經濟大蕭條時會出現的跡象。而比其他很多經濟師則認為，明年加拿大房市會穩步下滑，但是與美國不同，因為加拿大對購房者和開發商均有更審慎的貸款政策。加拿大豐業銀行資本市場部(Scotia Capital Inc)經濟師指出，「該年加拿大房價的降低只是市場的矯正平衡。」

美林證券的觀點更為悲觀，最近大字標題指出過高的家庭赤字表明加國大開始走向美國的房產崩潰。報告稱，「我們一個月的調查顯示，加拿大房價走勢與美國2年前的有加高相似性，似乎正在跟隨美國房市滑波。」

相似於美國式2年前崩潰的觀點，今年由美銀銀行時證券公司(BMO Nesbitt Burns)的首席經濟師 Douglas Porter 提出。在報告中他稱，雖然有很多因素可以表明加國房市不同，但美國房市的滑波肯定會影響加拿大。

中華總商會副會長廖澤雲：澳門樓市出現下滑屬於正常的市場調整

【澳門日報報導】中華總商會副會長廖澤雲否認按揭投資有限公司年初高價投得的銀禧基北灣兩幢住宅用地“撻訂”的傳聞，指該公司已按照規定繳交首期訂金，一直與特區政府商討兩地的規畫事項。他認為澳門樓市受到金融海嘯影響出現下滑，屬於正常的市場調整。

對於地產界傳聞，年初以廖借雲為代表的按揭投資有限公司，以高價投得銀禧基北灣兩幢地的按揭投資有限公司“撻訂”，其地產界人士出席公開場合時表示，並沒有聽聞。他指該發展商一直與特區政府商討有關土地的開工事項，並按照規定繳交了第一期訂金，目前正等待特區政府批地動工。廖澤雲指出本地樓市雖受全球經濟影響，短期內難以回復原來水平，但他認為樓市“有上落”屬於正常情況。他無法預知未來的經濟情況，但對本樓市仍有信心。

台37%民眾認為現在房價趨於合理

據台灣“今日新聞”報導，由於台灣房產業賣方心態變化，加上優惠房貸，讓原本猶豫不決的買方踴躍，10月份房市呈現價跌量增，根據房仲業者所做調查顯示，有37.5%民眾認為，目前房價已趨於合理。業者也表示，如果第4季房市仍會受股市影響，有意購房者與其待低點，還不如花時間找好地段的房子。

景氣下滑，房地產市場也受到影響，由於買方在價格上也開始讓步，終於使得島內房市交易量在連續數個月下滑後，在10月止跌。根據台灣房屋10月的調查，全台有37.5%的民眾認為目前房價趨於合理，有19.9%認為房價仍然過高，認為偏高的民眾占23.3%。

據分析，回答房價過高或偏高的民眾中，有67%是居住在台北市，顯示台北市高房價的情形依舊存在。另外，全台只有少部分，1%的民眾認為目前房價已經跌至谷底。

台灣房屋局的統計數據也顯示，

美國本土市場銷售通路建設
如何在美國建設產品品牌
進口商電子商務營銷
專業商業計劃書撰寫
中國商家美國融資渠道

美國中小企業商務解決專案
多年美國商業實戰經驗，深刻瞭解美國市場特性，為中國中小企業拓展美國市場出謀劃策，解決實際問題。

諮詢電話：626-410-3185 或 626-618-0100

想提高您網站的曝光率嗎？
想提高您網站的流量嗎？
想提高您網站的訪問/銷售轉化率嗎？
想提高您網站上的銷售額嗎？
如果您想達到以上幾點，您需要馬上做SEO

我們有多年的豐富經驗 眾多的成功案例
請電：626-975-0590

請找tabledesigner.com 我們會分析您的網站，提出優化方案