

香港樓市一路走來半世紀

要談香港樓市，就讓我們從60年代中期開始說起，回顧一下過去半世紀的香港樓市，以分段周期細說！

第一周期（1960年代中至1980年代初）：香港從二次大戰結束走出陰霾，人口急劇膨脹，至1965年樓價達到頂峰。翌年內地爆發文化大革命，香港無可避免受到波及，局勢動盪，繼有1967年暴動等，樓價一路下調至1960年代末。政府隨後不斷推行民生政策，漫長的牛市隨之展開至1981年。

97後曾現十萬個負資產

第二周期（1980年代初至1997年）：1981年，樓價再次達到頂峰，但80年代初美國為壓抑通漲大幅加息，導致全球息率暴升。還記得舅舅購買『沙田第一城』第一期單位時的按揭利息是22厘。這時再加上中英就香港前途談判處於拉鋸局面，樓價急劇下調約40%，到1984年才走出谷底上升。期間就算是1987年環球股災、1989年六四事件、1990年海灣戰爭，樓價都大致沒有受到影響，一路上升至1997年。

第三周期（1997年至2003年中）：1997年樓價見頂後，隨着亞洲金融風暴下跌達7成，而且是跌了6年之長，期間會出現的『小陽春』都一一被科網股爆破及沙士肆虐所淹沒，這時曾出現高達10萬個負資產家庭。

第四周期（2003年尾至現在）：從2003年尾開始，樓市再重新起步，期間就算是經歷了2008年金融海嘯及政府推行辣招震懾炒家及外來投資者，樓價都只是大漲小回，勢頭不但從未逆轉，而且承接力強勁。

很多人會問，那麼本次樓市的周期何時才見頂呢？筆者認為「順其自然」是永恆的定律，只要大家記着「樓是用來住的」的至理名言，在能力範圍內買樓住是可以的。相信政府亦會傾盡全力維持樓市健康發展及穩定供應，並且創造更有效的置業階梯，這才是大家正確的思想方向及值得期待的東西。

撰文者：[香港測量師學會](#)

副會長[林力山](#)博士測量師

香港樓市一路走來半世紀

高深可測

要談香港樓市，就讓我們從60年代中期開始說起，回顧一下過去半世紀的香港樓市，以分段周期細說！

第一周期(1960年代中至1980年代初)：香港從二次大戰結束走出陰霾，人口急劇膨脹，至1965年樓價達到頂峰。翌年內地爆發文化大革命，香港無可避免受到波及，局勢動盪，繼有1967年暴動等，樓價一路下調至1960年代末。政府隨後不斷推行民生政策，漫長的牛市隨之展開至1981年。

97後曾現十萬個負資產

第二周期(1980年代初至1997年)：1981年，樓價再次達到頂峰，但80年代初美國為壓抑通漲大幅加息，導致全球息率暴升。還記得舅舅購買『沙田第一城』第一期單位時的按揭利息是22厘。這時再加上中英就香港前途談判處於拉鋸局面，樓價急劇下調約40%，到1984年才走出谷底上升。期間就算是1987年環球股災、1989年六四事件、1990年海灣戰爭，樓價都大致沒有受到影響，一路上升至1997年。

第三周期(1997年至2003年中)：1997年樓價見頂後，隨着亞洲金融風暴下跌達7成，而且是跌了6年之長，期間曾出現的『小陽春』都一一被科網股爆破及沙士肆虐所淹沒，這時曾出現高達10萬個負資產家庭。

第四周期(2003年尾至現在)：從2003年尾開始，樓市再重新起步，期間就算是經歷了2008年金融海嘯及政府推行辣招震懾炒家及外來投資者，樓價都只是大漲小回，勢頭不但從未逆轉，而且承接力強勁。

很多人會問，那麼本次樓市的周期何時才見頂呢？筆者認為「順其自然」是永恆的定律，只要大家記着「樓是用來住的」的至理名言，在能力範圍內買樓住是可以的。相信政府亦會傾盡全力維持樓市健康發展及穩定供應，並且創造更有效的置業階梯，這才是大家正確的思想方向及值得期待的東西。

撰文者：香港測量師學會
副會長林力山博士測量師

 THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS
香港測量師學會