

香港楼市崩盘始末（深度好文）

2016-04-25 投资中国



更多精彩内容，点击题目下方[投资中国](#)关注我们

»»» **今日微信号力荐 (长按红色字复制)**

P2P网贷圈

p2pmoney

2001年，当我们刚踏入这行时，我们听说得最多的是“楼市泡沫”。几乎所有的舆论媒体，厌倦不休地向我们教育“日本房地产泡沫”“香港房地产泡沫”。日本房地产怎么崩盘的，香港房地产大跌七成。当年的荷兰郁金香泡沫啊，老吓人呢，我告诉你。

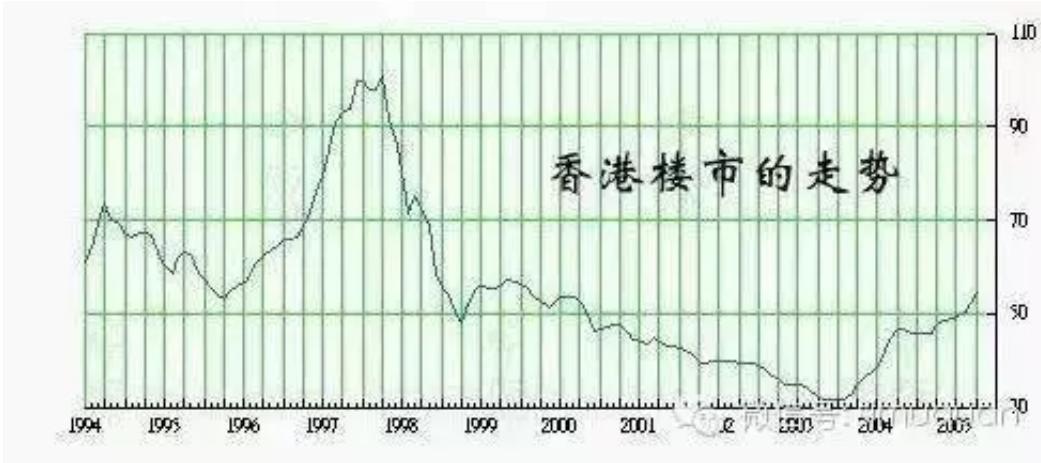


作者：yevon_ou (资深地产投资人)

来源：水库论坛 (ID : Shuiku-net)

--上--

香港房价最低谷，也就跌到1995年的价格，Over。



一、郁金香泡沫

2000年，有一个古怪的德国老头Peter Garber，突然心血来潮。决定去考察一些著名的历史事件来源与出处。

细究的结果让人大吃一惊，以最为著名的荷兰郁金香狂热而言（1634～1637）。该事件常作为典型案例，告诫人们不要投资冲动，避免于追涨杀跌投机性市场。

综合所有的郁金香故事，辗转抄录，但最早的起源，都来源于1929年再版的一本回忆录《荷兰往事》，由股神巴鲁克作序。当时因为股灾不久，投资人亲历悲剧始末，所以对书强烈共鸣。

而这本回忆录，最初是由苏格兰律师兼诗人，查尔斯·马克，在1841年将十一则投资往事集合成书。名为《回忆录》。1850年再版，并改名《公众的幻想与疯狂的公众》，畅销一时。值得注意的是，这是本故事书！

再之前的追溯，是荷兰政府在18世纪印刷的一本基督教单行宣传册《贪心不足与实话实说》。当然，这是一本追求“新闻导向”的小册子。

德国教授继续追踪下去。发现所谓的“郁金香花茎”，其实有很多种，从最贵的100万美元一支，到最便宜的1美元一枝，种类繁多。如果将最贵和最便宜的品种混合在一起，自然得出了崩溃1000000倍的结论。

事实上，早从14世纪起，欧洲荷兰，比利时，德国，奥地利等宫廷贵族，就喜欢用鲜花装饰衣料。上流社会的贵妇人，用郁金香花瓣打扮衣物或者帽子，在当时是很平常的一种举动。

2001年，阿姆斯特丹，鲜花拍卖市场，一株非常罕见的郁金香花球，成功地拍出了60万英镑的天价。这样的价钱，可以在全世界任何一个地方，买一幢顶级别墅。

传说中的1633~1637年，郁金香价格从几十荷兰盾飙升至万余荷兰盾。荷兰盾是金币，50盾大约含有1盎司黄金，按今日排价，折合8万美金。对于当时的公爵侯爵夫人来说，这仍只是一瓶香水的价格。

Peter Garber考证了大量的历史资料，最后写下了《泡沫的秘密——早期金融狂热的基本原理》一书。由MIT Press出版。

这个故事告诉我们的教训是，不要盲信传统，其实很多事纯属以讹传讹。

二、香港楼市泡沫

2001年，当我们刚踏入这行时，我们听说得最多的是“楼市泡沫”。

几乎所有的舆论媒体，厌倦不休地向我们教育“日本房地产泡沫”“香港房地产泡沫”。日本房地产怎么崩盘的，香港房地产大跌七成。当年的荷兰郁金香泡沫啊，老吓人呢，我告诉你。

当然，很多年以前你没有被唬住。在炒楼的这一条道路上走了下去，然后房价翻了十几倍。

随着见识阅历的增长，我们渐渐地知道了身边存在一种空气叫做“毒教育”。

“毒教育”的意思，当你还在懵懂无知的时候，直接把你带到沟里去。直接把你洗脑掉，把你三观洗掉。

以致于许多人20岁之后，并不知道自己生活在一个Matrix谎言时空之中。意识到“幻相”是最关键的一步，所有的觉悟均由怀疑开始。

我们的一个怀疑，“到底有没有香港房地产崩盘”。

荷兰的郁金香故事，我们现在知道是假的。是一个基督教修士会捏造出来的“净化风气”宗教宣传小册子。

而香港房地产崩盘呢，到底是不是跌了70%？

三、香港楼市泡沫

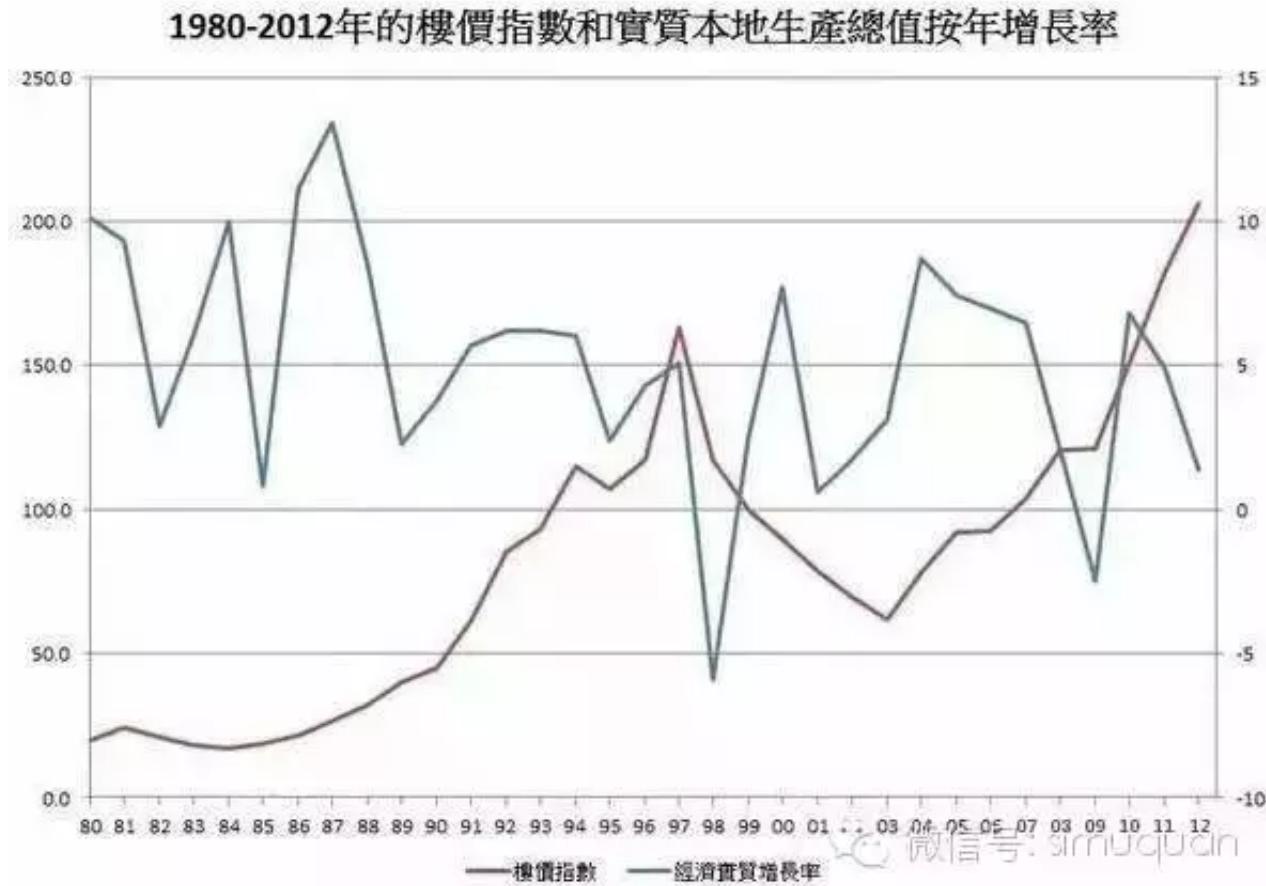
* 首先申明一下，20年前本人亦未入行。只能追求大致精准。下同。

香港的房地产，从1960年开始起飞。如果从“起步价”开始计算，则一共大概升了200倍。

你将它平摊到56年的时间中，平均每一年正好涨约10%

但是，毫无疑问的一件事。一般认为1991~1997这六年中，楼市升得特别厉害，大概升了四倍。或每年25%。

事情的真正高潮，发生在1995年。仅仅最后的十八个月，楼价就升了+50%



1995年，英国人大肆抛售在香港的资产，并形成一个向下缺口（如图）。英资怡和，置地，太古，嘉道理家族，大规模抛出手中核心资产，渡海西游。

而这些资产谁在接手呢。华人大亨接了一部分，更多的是有很多“红筹”在接。

当时，出于“天朝”形象，以及一贯的要面子传统。1995年红筹大肆托盘，接了英国人不少工商铺大厦。并给市场留下深深的“土豪”印象。

随着97临近，市场开始狂热。香港人的口号是什么呢，“大陆一定会接盘的”。

不要怀疑，这句话你们的确没在任何中国媒体上听见过。

于是香港人拼命地炒高楼价，熊心豹子胆。当时最著名的是沿着九铁沿线，矗立着一幢

幢“省长楼”联排别墅。约一千多万/套（97物价）。

市场传言，中国有31个省，每个省都有十几个省级干部。每个干部都要在香港置一套别墅。这是数不清的需求。

我们知道，香港在1995~1997，是一个急剧上升的曲线。涨幅接近+50%

你甚至可以换一句话说，“**香港楼市之后的跌幅，都是1995~1997二年内涨出来的”。**

四、三个70%

$70\% * 70\% * 70\% = 33\%$

香港楼市从顶峰下跌到最低处，大约跌剩三成。按照我个人粗浅的看法，他大致可以划为三波。每一波都是七折，跌去-30%

当然，香港不是我的主场。谈上海楼市我能确信100%符合历史，香港毕竟隔远了一层。若有更专业大师，轻打勿拍。

三个30%，“**CEO 30%**” + “**暴涨30%**” + “**真跌30%**”

它楼市中的第一个-30%，是CEO盘-30%。

我们知道，所有的楼盘，并非同步同涨同跌。楼盘之中，本身有笋盘有洼地，也有CEO盘和严重高估的陷阱。

香港的第一个-30%，是CEO盘跌30%

市场并非完美协和。尤其是大势急升的时候，会有一些区域一些板块“炒风”特别炽盛。这些板块和楼盘，或许是KFS特别擅长炒作搞话题，或许是目标人群特别无理性，或许是外来人口刚需急。

我们综观香港1997下跌，发现跌得最狠的是“伪豪宅”。具体的定义是：**新晋社区想要开发成高档住宅区但又未完工尚未被市场接受的原有烂泥地郊区**。譬如当时九龙塘，石硖尾，东涌，乃至深水湾都跌幅十分严重。这些区域以新盘为主，人口填入。本身的凝聚力不强。

而到了1998~1999下跌第一年，KFS集体“劈价抢跑道”，一手盘最多的地方又是受害重灾区。

另外三个方面，“学区房”跌幅也十分严重。1997.6月最著名的一件事，就是有豪客坐直升飞机睇楼，全港轰动。“何文田”卖22000/尺。其结果自然是跌得惨不忍睹。

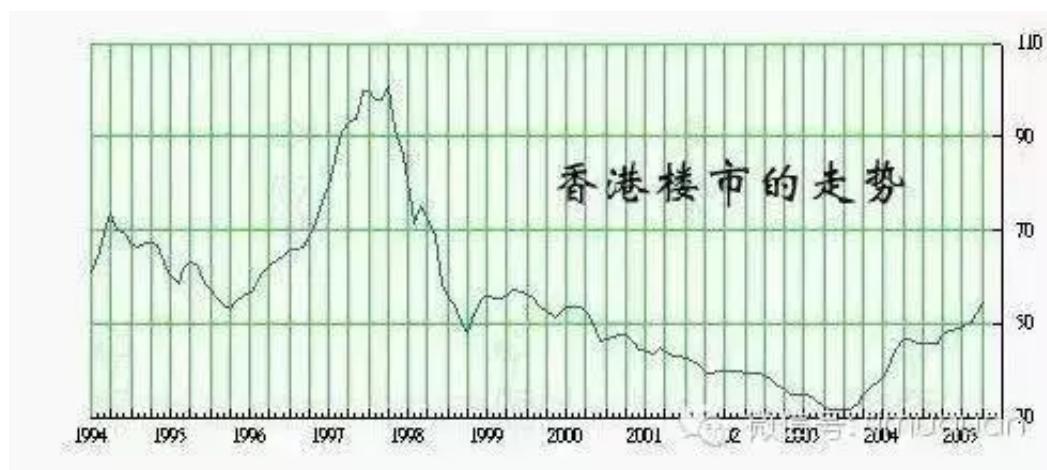
五、第二个-30%

第二个-30%，是抹去了“去年的涨幅”。

我们知道，56年平均，香港算大牛市了，年均涨幅不过10%。

而1996~1997最后一年，受“红筹托市”的感染。仅仅最后一年就涨了约+50%。其中，普通的大盘大势仅涨了约30%，还有30%是特别的“明星爆炒盘”额外涨上去的。也就是部分盘涨了60~70%。

楼市下跌的第二个-30%，是把这一段涨幅抹去。我们看回第一张图。



我们可以看见，1995年的这一个价格，形成了一个明显的“底部”，或者称之为箱体。也就是1995年的价格，原本是经过充分换手，市场充分接纳，是“夯实”的。

所以我们看图中这个图形，他从1995~1997是“急升”。但是1997~1999是“急跌”。

急跌的时候，怎么升上去就怎么跌下来，图形几乎是完全对称的。

可是到了1995=1999的这个价格平台，他就跌不下去了。就获得了喘息。因为这个价位是有“支撑位”的。是经过充分换手市场比较接受的。所以在这个位置足足盘了二年。

六、第三个30%

从2001年开始，市场终于开始破位。跌掉了第三个-30%。

这第三个-30%，是“真跌”。

因为从1997~2001，市场已经阴跌了四年。人气和野望低迷之至。终于是会有人“熬不住”，撑不住的。

从2001年开始，逐渐有一些资金链崩裂，或者对前途极度悲观的人士，开始按照“亏本价”抛售手中房产。并形成了一个破位下跌走势。

这个走势的最大下跌大约是-30%。持续的时间大约是二年。

这一段是真跌。真刀割肉。

七、分析与解读

如果你是一名房东。你每天晚上都睡不好觉。你每天思索三个问题

“吃早饭的时候房价会不会下跌”。

“吃午饭的时候房价会不会下跌”。

“吃晚饭的时候房价会不会下跌”。

好了，那我现在反过来问你几个问题。

问题一，你是买在传统成熟地段，还是“新兴”开发地段。你是买的二手老破旧，还是一手CEO。

如果你的回答是“新兴”地段。好比6W的唐镇，7W的张江，6W的森兰。买的又是仁恒，万科，绿地之类磨刀杀粉KFS。则你很有可能是“CEO盘”的牺牲者。你很有可能会比别人多跌一个-30%。

而如果你回答7W买的小陆家嘴。恭喜你，你过去本关了。

问题二，你是在2015.10之前买的，还是2016.02之后买的。

众所周知，2015.10~2016.02是一场+50%的巨型涨幅。当然，我并不是说这是我们的最后一个涨幅。

但是，套入到“三个70%”理论中去。如果你是大涨之后刚刚买入的“高位接盘”，则你会

比别人多一个-30%的危险。

如果你不是顶峰买入的，恭喜你，第二关你也过去了。

问题三，如果回撤-30%，你能扛二年么。

如果问题一，问题二都难不倒你。则你的风险应该说已经不大了。

我们可以认为，房地产市场，最大的回撤大约可能估计或许每比不超过-30%。

房东并不愿意降价卖。

最寒冷的严冬，也不过下跌-30%，持续的时间约二年。

此后就逐步回升。而且回升的速度还不慢。跌下来用了六年，升上去也只用了六年。连泡带沫全都还给你。

-- 下 --

真正让人印象深刻的，反而是跌下来之后“既得利益集团”的嘴脸。

一、负资产

1997~2003，香港楼市最低潮时，大概产生了106000名“负资产”人群。按照香港240万套房产，占总人口的5%。

这些人是怎样产生的呢。在房地产市场，要形成“负资产”其实殊为不易。

首先你要在市场最狂热的时候冲进去，而且要买那种“严重高估”的盘，一般情况下是一手CEO。其次你首付要足够低，香港允许“二按”。首付5%，贷款可贷95%。

那么，你反过来想一想，什么样的人，会在“最狂热的时候，用最小的首付买入一手CEO盘呢”。一般只有两种答案：

重度投机者

菜鸟

2002年时去香港公司考察内务，听取述职。有一个司机叫做阿伟。40岁的夫妻俩，没有孩

子养了条狗。

“我为什么不养孩子呢。因为生了孩子他也买不起房子，不如别让他生下来受苦。”

“我一直忍不忍等等等，到97实在熬不住了。没想到就接了最后一棒”。

“先生你让我怎样加班，怎样骂人发脾气都可以。我只求你不要把我炒鱿鱼，否则我就真的没有活路了”。

在我们看来，这种劳动人民司机就属于“菜鸟”类型的。当他最终冲进去时，他却完全不懂选筹。以至于买了贵货。

买楼这种事，当然是要买着买着，久病成医才能攒经验值。

老兵和新兵绝对不是同一类生物。

你弱你有理啊。

二、你弱你有理

在我们看来，认赌服输。看错了走势，只能怨你自己“学艺不精”。

但是后来事实的走向，远远超乎大陆人上海人的想象。

“**负资产者受到了普遍的同情**”。如果我们说今天Donald Trump川普在美国和“政治正确”作殊死搏斗的话；

那么当时在2000年的香港，“负资产者”就是绝对的政治正确。

几乎所有的政治团体，都对“负资产者”表示同情。几乎任何一个民意“立法会”议员，一开口就是要解决负资产问题。

尤其当1998.11发生了第一例“烧炭”[1]事件。白左圣母心被彻底击碎了。苹果日报的标题是“惨，惨，惨，惨，惨”。小白左娘们一边流着眼泪，一边发誓让这样的惨剧再也不要发生。

这些事情的合力是什么。合力就是“救市”成了绝对绝对政治正确的事情。

当中国傻空还在为“调控降房价”欢呼之时，他们其实也正在掘自己的坟墓。

政府干预，请走得越远越好。

三、救市

1997年金融风暴一发生，那群家伙就希冀“联系汇率”被击溃取消。

很多人不明白“联汇”的意义是什么。联系汇率的意思，就是港府失去了“印钞权”。

本来楼市崩溃，对于政府及政治特权群体而言，只要我开动印钞机，把港币印成日元，韩元，津巴布韦元。哪一个价格位稳定不住。无论10W，8W单价都小菜一碟。

可惜当时的香港政府还是有一点操守的。坚决拒绝了房东们的要挟。

于是就爆发了2003.07.01的“大游衍”。董伯伯站在中环城楼上，面如土色。

大游衍的目标是什么，目标就是中产们反对“楼价下跌”。

董伯伯当时搞了“八万五”。他的心思是好的，97时香港楼价已是全球第一高。过高的楼价并无好处，而且也削弱香港长远竞争力。既然已经回归了，“中英联合声明”中大陆提出的50公顷用地限制自然作废。

都是亲爹政府了，董伯伯好不容易申请了扩大供地。

在7月1日的那一天，董伯伯心里悔啊。我想他是把肠子都悔青了。

“别看游衍有50W人口，我的八万五政策可是惠及了500W底层市民”。

“屌丝，屌丝人呢”。

“屌丝，屌丝人呢。我为你们谋取了地价下跌。现在你们倒是跳出来为我说句话啊”。

“屌丝们出来，我为你们降了房价地价。现在我需要你们的声音和帮助”。

屌丝们没有出来。那些受了“八万五”恩惠的人，没有一个跳出来，为董伯伯说二句话。在他最脆弱的时候，没有一个“楼价下跌”受益者跳出来为董辩护。

屌丝，它就不配让你待他太好。

屌丝，就活该生活在政治生物链最底层。

因为屌丝只有自私和贪婪，而丝毫都不懂感恩。

四、孙九招

事情后来的发展结果呢，董伯伯以“健康原因”黯然下台。

后来人接位。整个政治生态已经看得很清楚了，什么能做，什么不能做。哪些人可以得罪，哪些人不可以得罪。

有兴趣的人，可以去搜一下“孙九招”。指的是当时“房屋及规划地政局”局长孙明扬。

政治风向明确之后，他一开始是“孙一招”，收紧土地供应。后来则扩展到“孙九招”，包括土地房屋地铁基建的全面收紧。

当“房东阶层”发起疯来，那真是极其可怕的。

严格地说，香港2003~2005年那一段时间，根本就没有供地。土地供给量为零。人为地制造了一段大冰河期。

长期以来，香港每年的新建都在45000套左右。董建华所谓“八万五”，也不过五万私营，三万公营。

可是近年香港供应逐渐衰弱，最近二年甚至都徘徊在15000套的水准。这样香港年轻人才是真的“买不起楼”“买不到楼”。

2013及2014年一手住宅買賣合約

	2013年	2014年	升幅
宗數	11,046	16,857	52.60%
成交金額 (百萬元)	95,872	176,157	83.70%

資料來源：土地註冊處

微信号: shenghuoquan

2013及2014年二手住宅買賣合約

	2013年	2014年	升幅
宗數	39,630	46,950	18.50%
成交金額 (百萬元)	203,070	257,260	26.70%

資料來源：土地註冊處

微信号: shenghuoquan

供应为什么会下降，是因为各大KFS手中“土地储备”在下降。土地储备下降，是因为之前有一段非常漫长的“冰河期”。

五、房东凶猛

我们可以复盘一下香港1997“楼崩”之后发生的事。下半场才是真正精彩之处。

当房价下跌时，房东阶层才作为一个“政治庞然大物”浮出水面。

房东迅速地获得了“政治正确”权。

政府连轻微的几十例“烧炭自杀”都承受不起。

很多人或许还不体会“政治正确”这个词有多凶猛。

如果你了解当年这段历史的话，香港房东们的要求，基本是“100%回到九七巅峰原价”。100%，只有100%回到，才能消灭负资产。才能让有产阶级满意。

这是一个非常没有道理的要求。

因为97的房价，根本就是“急升”的。这是非常虚的。根本没有经过充分的换手和市场承认。

打个比方，2016.4月上海楼市目前价位，大致是8/5/4格局。

可是回归前最后一段时间，1997升旗前的最后六个月。他就从8W，一口气拉到了20W。廿万一平米，相对于工资或者物价，就是这个比例。

然后这个价格是肯定站不住的。明显的违反了价值原理。

他肯定要跌下来，经过三个70%，最后20->14->10->7，最后跌到了内环六七万的样子。其实这还是一个很合理的数字。并不算贱卖的数字。

可是“房东”阶层已经坐不住了。整个社会价值，舆论导向，政府态度，已经极大地偏向了同情怜悯房东。

相应地18W，19W冲进去的那些菜鸟，会套牢一批人。会形成负资产。

负资产在政治上，简直就象残疾黑人同性恋一样，是“无敌铁金刚”。

然后你再在负资产的倒霉鬼里面，选出大约0.5%的人，让他们“烧炭”。

于是圣母婊少女心顿时被感动得不行了，尤其遇见几例带小孩回家铲的。照片一发，简直横扫大杀器啊。

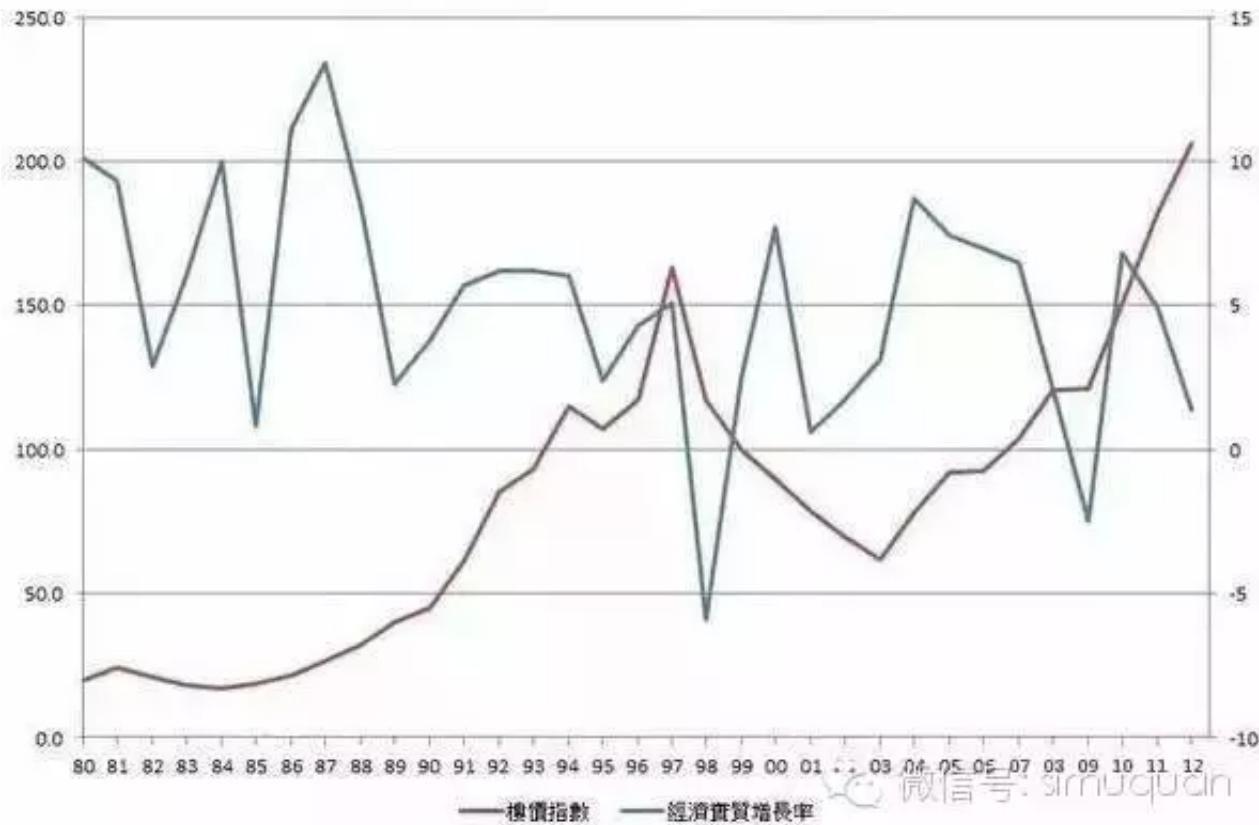
所以房价一定要“救市”。救市的目标，不是要恢复合理价。而是要恢复“最高价”。

中国人的国民性，想象力不足，而坚毅不拔。

一旦20W这个价格被“刷”出来，他们就会说6W的价格是打了三折。而以20作为政治奋斗目标。而丝毫不管公平与正义。

六、求仁得仁

1980-2012年的樓價指數和實質本地生產總值按年增長率



	1991	1995	1997	2003	2016
价格	25	60	100	35	160
持有到今	7.7%	4.8%	2.5%	12.4%	

按照官方的数字，香港房价在2012年正式回复97高点。到了目前2016年，价格大约是160%

上表列出了你从1991, 1995, 1997, 2003几个关键节点，如果你“买入---持有”。

经过了十年浪潮，笑看风云，最后获得的复合回报是多少。

按照这个价格，你几乎可以说“炒楼永不败”。哪怕将香港经济扭曲扭曲再扭曲。

因为有一个巨大的可怕的“房东阶层”。

我实在没有勇气和这股政治力量对抗。

声明：本文仅代表作者个人观点，不构成投资意见，并不代表本平台立场。文中的论述和观点，敬请读者注意判断。

投资家个人交流微信：[investjia](#)，如有问题及时解答，有兴趣的朋友也可以互相交流学习哦！

专注于股市早盘，为您提供第一时间股市消息↓↓



投稿：879250066@qq.com

股市早盘点

你炒股的朋友都关注我们了



长按识别图中二维码关注我们

活跃于股市，每天早晨帮你推送一些股市消息，让您一大早就能获得第一手资料，运筹帷幄，掌握股市走势，收益多多。

点击“阅读原文”查看：私募操盘手自述：炒股仅用MACD就足够，越简单越好！

[阅读原文](#)