

Midland Club 美聯會

會員參加中秋月餅製作坊費用全免

誠邀會員與好友在專業導師指導下，親手製作出美味的傳統及冰皮月餅，讓您與親朋好友一起分享，共渡佳節！

日期：2015年9月11日（星期五）
時間：晚上7:30至9:30
地點：Easy123（尖沙咀河內道18號K11商場221號舖）

報名方法：www.midlandclub.com.hk
或致電 **2844 8280**
名額有限 額滿即止

火速登記成為美聯會會員
www.midlandclub.com.hk

金鑽會員優先報名 每位會員須與一位好友一同參加
#經本會確認報名後，會員需於9月2日前郵寄面額HK\$200之支票至本會作座位之用，支票將於活動當日發還予出席者；
如缺席活動，本會將收取其座位費作行政費。

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

80後女生 兩年投資7物業

「只求樓換樓 調低要求易上車」

「先不要有自己一生人只買一次樓的心態，並且要為上車先做足準備，了解市況。」80後女生蔣一洪在短短3個月時間成功上車，兩年內先後持有7個物業。她認為買樓前要多分析、做功課。 ■本報記者 戴雪穎

今時今日人人歎上車難，10年前隻身從上海來港的讀書的蔣一洪指，自己不是富二代，只是積極在市場尋找低市價「筍盤」上車，「目標筍盤價碼大約在200萬至300萬元，價錢要低於銀行估價1至2成，而租金回報率大約有4厘。」

她認為，要上車先要調整心態，拋開一生人只買一次樓的觀念，「不少人覺得一生人只是買一個單位自住，用來結婚，要求自然高，面積要夠大，要有會所，交通方便等等，若要滿足以上要求，價錢相信要600萬元以上，年輕人當然難上車。」她指，要明白自己的目標只是樓換樓，調低對上車單位的要求，有了第一次上車的機會才能成功。

不迷信權威 做足功課反應快

歸納上車經驗，她指上車客可以從5方面着手，首先，不盲從，多分析。她認為要學會分析資訊，「可能同一日有專家認為樓價會升一成，另一個認為會跌半成」，要多方面吸收有關信息，不盲目迷信權威，多看有關投資樓市的書籍，自我增值。

其次，要透徹了解目標區域的市場信息，「筍盤可能在兩個小時內已經被人買下，所以要隨時了解行情，一有低市價的盤就要立即反應



蔣一洪指：「買樓不容易，但亦不難。」

（張永康攝）

到」，因此，要先了解目標區域的平均呎價、投資前景，以免錯失筍盤。

發現筍盤亦要實地視察，除了上樓參觀，還要走遍大街小巷了解環境及同區住戶質素。「我自己鍾意睇完樓，去茶餐廳同老闆、茶客傾偈，留意餐牌價錢等等，了解實際情況。」而參觀單位最好相約3至4名家人朋友，人多好辦事，可以留意物業不同的細節。

另外，能夠與地理代理合作更能事半功倍，一方面，要運用之前的資料蒐集，避免代理托價，另一方面，讓代理感覺自己是投資者，可建立長期關係，為自己爭取更好的價錢。「代理都比較喜歡投資者，因為大多目標清晰，代理不需

蔣一洪小檔案

80後，19歲由上海隻身來港求學，先後在香港城市大學攻讀電腦工程學士及理工大學應用數學碩士課程，畢業後在機緣巧合下到馬來西亞參加物業投資課程，將所學所得應用，3個月成功上車，兩年內合共投資7個物業，並創立Pepper & Salt Concept分享物業投資心得。

上車小攻略

1. **不盲從，多分析**：學會分析資訊，多方面吸收有關信息，不盲目迷信權威，多看有關投資樓市的書籍，自我增值
2. **透徹了解目標區域的市場信息**：早早了解目標區域的平均呎價、投資前景，以免錯失筍盤
3. **實地視察**：除了睇樓，還要走遍大街小巷了解環境及同區住戶
4. **慎選地理代理**：要運用之前的資料蒐集，避開托價代理
5. **人多好辦事**：相約3至4名家人朋友一同睇樓，留意物業細節

要講一大輪，最後買家又轉睇第二區。」

各區仍有 200至300萬物業

地區方面，蔣一洪認為，現時香港在不同地區仍有不少價碼介乎200萬至300萬元的物業，她舉例，若然鍾情港島區，可留以柴灣、西灣河等；九龍區有深水埗、太子、旺角、大角咀，新界區在屯門及元朗等地的選擇更多，她強調，充足準備才是最重要。

總結兩年來的投資經驗，蔣氏認為，「買樓不容易，但亦不難。」她透露，手頭上亦正處理4個海外物業，並有意在今年內再在香港投資2至3個物業。

內地回報低 馬國買樓慎選地方



除了在香港投資，蔣一洪在海外亦積極發掘筍盤，進軍內地及馬來西亞。

她認為內地樓價相對低，「可以投資少少，小試牛刀，感受下買樓的流程，即使投資失利，損失相較香港動輒幾百萬要來得輕。」對於不少人都認為海外投資是「隔山買牛」，風險大，蔣氏亦同意在海外投資要下的工夫，做的資料蒐集要更多。

而且每個地方要注意的地方亦有不同，她現時在內地有3間物業，分別在上海及廣西，她認為在內地投資看長綫，不要希望在3至5年能大幅升值。而且與香港不同，內地的租金回報遠不及香港，「香港可以息口兩厘至3厘，租金回報有4厘，但相反內地息口可能4厘至5厘，而租金回報卻只有兩厘。」至於如何選擇適合的地點，她指，要了解現行政策方向，留意整個區域的長遠發展，例如國家「一帶一路」的政策，長遠有利廣西的發展。

成立公司 開班授徒

至於在馬來西亞，「在馬來西亞的租金回報可能可以達至8厘，但要慎選揀區份，與香港各區住屋需求皆大的情況不同，在馬來西亞部分地區的入住率可能好低，之後要租出有難度。」她建議若到當地投資，入住率最少達約70%或以上。

其他在海外投資要注意的問題，包括匯率風險及物業管理問題，例如屆時買賣、租賃及保養等。

蔣一洪19歲隻身來港唸書，其後花3個月的時間運用在馬來西亞短期課程學到的物業投資理論，斥約270萬元成功在黃大仙買入一個約380平方呎的物業，一年後以360萬元賣出，帳面獲利近100萬。今年更辭去正職，全身全心投入自己創立的Pepper & Salt Concept物業投資課程公司，向有意上車的人分享投資策略，她透露，公司成立約兩年，每年大約69%的學員達成目標。

望天打卦 不能成功

對於自己是否人生勝利組，她指，當地成功買到第一個物業，做到其他人口中的不可能，為她帶來邁向成功的要素，「當覺得Everything is possible，在心態上覺得任何機會都可以一試，望天打卦是不可能成功的。」