

iMONEY 智富



社交網絡第四代



LIVE



直播

時代



學民女神 周庭：
網上開講壯大聲勢



17創辦人 黃立成：
直播平台成未來電視



插畫師 Johnee：
Live畫畫發掘商機

Contents Issue 437

字裏行間 P.02

M+億萬藏品 衝擊視覺與知性

新聞潮語 P.04

一條蹺的誕生 P.06

昂坪360搞大澳深度遊
地道文化吸客

Cover Story 封面故事

封面故事 P.08

社交網絡第四代 直播時代

見人見智 P.20

港人繃緊唔識笑

詹瑞文 舞台發放笑能量

Wealth Management 理財



精明理財

港漂變業主 開班授上車心法 P.26

理財聯盟

首張熊本縣海外信用卡3大優惠 P.30

理財筆記——林本利

股息威力 計算回報懶人包 P.32

百萬Blogger——止凡

投資外行人的成就 P.34

潮學積金——金教授

積金投資4大啟示 P.36



Columns 專欄

一名經人——羅家聰

貨幣戰 P.38

荷馬學人集——荷馬學人

當醫療變成生意 P.39

都市診療室——李厚道

酗酒開快車 因患ADHD? P.40

歐洲快拍——Michelle

香港創新在哪裏? P.41



P.08 封面故事

社交網絡第四代 直播時代

Facebook教主朱克伯格 (Mark Zuckerberg) 最近在巴塞隆拿世界移動通訊大會上直言，網絡世界由10年前以文字為主，變成圖片、影片，甚至今天人人直播，社交媒體均見證着這四次的時代革新。他預告由現在起未來數年，大家將進入一個以影片為主的網絡世界，人人手上就如有個私人迷你電視台。本刊隨了在巴塞直擊fb教主講話，亦專訪了幾位網絡直播達人，講述如何把直播化成個人宣傳或賺錢的平台。



P.20 見人見智

港人繃緊唔識笑 詹瑞文 舞台發放笑能量



P.06 一條蹺的誕生

大澳深度遊 地道文化吸客

80後樓市新星 授上車3堂課

踏入2016年，樓市下行成勢，連說好的農曆年後小陽春也未見蹤影，情況愈見險峻。過去數年，不少年輕人也期待樓價有所調整趁機上車，好不容易等到最近跌勢初現，大家又猶豫不決擔心押錯注，相信未來一段日子，「買不買樓」仍會是港人熱議的話題。

iMoney由今期起將一連兩期推出「80後樓市新星」系列，由年輕投資者分享他們的買樓經驗、投資攻略，以及他們因一個「樓」字而開拓不一樣的事業和人生。

阿醒

格價專家，警惕陷阱
P.26
8大上車必學秘技



阿慳

精明消費，慳錢着數
P.31
卡通信用卡
好玩又着數



理財聯盟

80後
樓市新星系列上

港漂變業主 開班授上車心法

今期主角「樓市小將」蔣一洪 (Lucy)，當年受一個跨國培訓集團的買樓課程影響，令她由港漂變成業主，過程中她發現買樓非一般港人想像那麼遙遠，遂決定將課程引入香港，由目標、能力、心態至實戰技巧，逐步改變港人「上車難」的想法。

撰文：郭麗安 • 攝影：梁健騰 • 美術：高卓威



3年內由無殼蝸牛變持有10個物業，
一件全香港都覺得很難的事，原來只
要你肯做，總會有辦法做到。



蔣一洪叫自己做「樓市小將」，原
因是作為一個物業投資導師，
她年紀的確小，今年只得30歲。另
一原因是她投資的年資也不算長，僅
得3年。但就在這短短3年間，她以
個人及合資公司的名義等買賣過13
項物業，現時手上仍持住宅、寫字樓
及海外單位共10個，其中個人資產
總值超過1,600萬元。

大馬報讀課程繼而實戰

這個湖北女孩，10年前從上海來
港讀書，本科、碩士唸的都與工程有
關，但畢業一刻突然醒覺「喜歡對人
多過對機器」，於是便跑到公私營機
構及NGO打工。直至4年前，一個突
如奇來的想法閃現：「雖然份工很有
意義，但有時都會想，有無機會自己
做生意呢？」

適逢其時她透過朋友認識了跨國
培訓集團Freemen的增值課程，專
門教授創業、生意營運及投資物業
等，Lucy貪得意報了一課，結果被
其「Empowerment」的概念所吸引，
透過投資提升解難能力，後來更飛
往馬來西亞參加另一個投資課程。
「3天的課程，主要教我們一個No
money down的投資物業方法，由
做Reserach教起，一路到揀樓、講
價，計算收益成本以及再投資。」

2012年底回港後，Lucy和同學
們在老師的越洋指導下，開始「落
區」實戰搵樓，結果翌年3月，她率
先與友人合資買下一個200多萬元、
300多平方呎的單位，其後兩個月

內，另外兩位同學也榮升業主，尋得
的筭盤都低於市價逾一成。「一個人
買到就是好彩，咁多人買到就不是巧
合，即係呢套買樓攻略是Work的。
由那時起，我就好想同人分享呢個投
資法。」其後兩年，Lucy一直以同一
理論投資物業，即使面對額外印花
稅，只要計好數一樣照出貨入貨。賺
到第一桶金後，慢慢將投資版圖擴至
寫字樓及海外樓。

另一方面，她在2014年成立了
培訓公司，將在馬來西亞學回來的一
套投資法引入香港，並因應本地實況
設計出為期3個月的投資實戰課程，
當中包括定期講學及市況分析，也有
導師跟進揀樓、議價及買樓等流程。

父母探望燃起買樓決心

10年前從上海來港的Lucy，坦
言從沒想過有天會在香港當上業主，
更沒想過因緣際會在港開展了一門
與「樓」有關的事業。第一次想到買
樓，是因為父母來探親。

「畢業後無Hall住，我與朋友租
了個佐敦200呎單位同住。房間連兩
米床都容不下，搵來搵去最後在宜家
買了張梳化床，攤開剛好1.8米。爸
媽來探我，看到這樣的環境都呆了
眼。那是我人生第一次想到買樓：
如果自己有一個大少的地方就好
了！」後來幾經波折終成業主，她說
當時感受很深：「一件全香港都覺得
很難的事，原來只要你肯做，總會有
辦法做到。」

給準業主的三堂課

【心態課】

Lucy說，3天課程中，需專開一個時段處理學員在買樓的心態問題及謬誤。解決了，無論上堂還是買樓也事半功倍。

謬誤1：一世只買一層樓？

年輕人覺得上車難，因為他們往往覺得自己一世只會買一層樓，所以要求面積要大、地點交通要好，最好有會所……這些樓動輒要六七百萬，首期已經很難儲。扭轉心態的第一步，是告訴他：「你呢世人一定唔只買一層樓。你現時好難一步登天去到Dream House，但你可以透過換樓、增加資產去達到目標。」接受了，他們就會將要求降低，銀碼低至200至300萬的樓，最高可做到九成按揭，首期只是二三十萬，距離近得多。

謬誤2：升唔買跌又唔敢買

升市多年，大家上不到車；現在樓市開始

跌，大家又怕繼續跌，說再跌些先入。我會問：升又唔買，跌又唔買，到底幾時先買？論經驗，我認為最好跌市入貨，因為找到筍盤的機會大很多。問題是你沒經驗沒訓練，即使有筍盤你都不敢下注，所以如何踏出第一步是重要的。

謬誤3：一屋萬能Key

很多人買一層樓想滿足所有願望，想能力負擔到、有升值潛力、可以賺租，必要時還可自住……但事實上沒這回事，所以每買一層樓只可選定一個目標，然後朝着目標進發。買樓投資，最主要按回報、利潤下決定，若還要兼顧他日能不能自住、方不方便，就會壞大事。換句話說，若自住的話，只要能力許可、住得舒服便可下決定了。

找到較市價低水兩成；租金回報4厘的筍盤，就可到蝕本門。



【準備課】

Step 1: 了解基本資料

清楚自己可付多少首期、每月供款能力及通過壓力測試的所需收入、認識不同銀行的按揭計劃及相關息口、翻查信貸紀錄等。Lucy表示，上述大部分資料也可從網上直接找到答案或查詢途徑。若已有心儀的地區或樓盤，可嘗試到地產舖逛逛，認識附近地產經紀，從中獲得更多資訊。

Step 2: 定立搵樓目標

怎樣才稱得上穩陣盤？大家可按能力和風險承擔能力去定義，而Lucy的投資法則，是單位需低於市價20%，且有4厘租金回報。「當然這些盤不易找，但達到這兩點已是個很大的緩衝，跌少少不會輸入肉，可靠收租作緩衝，當捱過跌市，假設層樓回升

10%，加起來已是30%，回籠的錢已是Double。」

Step 3: 查找回報及市值

以目前議價空價較大的情況，搵樓應先聚焦租金回報。可先查出屋苑最近3個月的成租金額，然後再分別以業主、租客的身份向經紀查詢，甚至可以向大廈保安等打聽，從而得出一個約數。若以此數計出的回報已有4厘，即屬筍盤。

此外，亦應查清屋苑現時供應如何、一般放租需時多久，亦可於放工時間親身前往視察，了解居民質素及環境。

至於單位市值方面，可參考最近3個月的成交價，若屋苑成交少，則可參考附近同類型單位的成交價，另外再拿取3至5間不同銀行的估價，從中得出平均金額。

【實戰課】

Q: 如何說服經紀幫你找到低於市價兩成的盤？

作為沒經驗的上車客，這要求仿似「不可能的任務」，甚至令人難以開口。首先也是要調節心態，他幫你買到樓他才有錢賺，所以不必覺得自己麻煩；其次是態度誠懇，甚至道明自己是投資者，然後再清楚交代要求和預算，慢慢經紀知道你是「實客」，便會多加照顧。普遍經紀也不願意多花時間在人一些無稜兩可、「唔知想點」的客人身上。當然，亦會有經紀認為找低水兩成的盤是「玩嘢」，若得不到回應，惟有找另一家。全港那麼多經紀，總有人可以做到你的要求。

Q: 應選擇甚麼地區？

很多投資者也會看重地區發展潛力，例如新界西未來有港珠澳、啟德有大型基

建等。不過穩健投資其實也有不同的着眼點，Lucy揀樓則不把未來因素放在第一位，反而着重現在區內環境配套所帶來的租金回報，因此她會選擇一些發展較穩定的區份。「我較喜歡黃大仙，因為交通方便，而且公屋居屋分支家庭多，租盤需求比較穩定，變相較安全。區內穩定中又有現崇山、鑽嶺等發展，算是慢慢地更新。新樓現時呎價兩萬元，代表旁邊8000呎一呎的，仍有上漲空間。」

其次，她建議可多留柴灣區，同樣該區資助房屋及分支定庭較多，加上大部分人也較喜歡住港島，租不起灣仔、北角的人，自然會流向東區。



▲除黃大仙外，Lucy認為柴灣也是個穩陣買樓投資選擇。



跳出框框 買樓非難事

Lucy表示，現時公司每月會舉辦最少一次講座形式的簡介會，向參加者講解樓市近況及基本買樓知識，每次吸引約四五十人到場。至於較正規的3天課程及3個月實戰課程，至今已開辦了4次，每次人數分別約為50人及25人。至於學員完成課程後，最終是否真能完成上車夢，她謂同學表現頗參差：「每次開班也有近半數人未能完成課程，而留到最後的，八成也可在3個月內買得心儀筍盤。」

樓市相隔多年再現跌勢，不少人也認為是次機不可失，故Lucy預計報讀課程人數會上升。「教書後，發覺身邊多了好多朋友，做生意、事業甚至做人都有些突破。有時就只係差一種心態，開始時覺得無可能無希望，但跳出框框之後，人生就唔同晒。慢慢地，買樓變成好小事，甚至只係工具，我的課程當然希望大家上到車，但更希望他們可透過這件事重新了解自己，找出更多可能性，令自己變得更好。」

下期預告

人氣投資Blogger Starman靠投資物業30歲已達財務自由，但認為現時投資住宅不可取，「有錢都唔好買」，何解？