

「物業投資教練」蔣一洪： 趁市淡鋤價兩成買細價樓

名人樓市論壇

年僅30歲的蔣一洪（Lucy Jiang），在2012年借九成按揭以270萬元買入黃大仙新麗花園個人首套物業後，跟着3年投資12項本港及海外物業，當中不乏速賺的例子，近年更開設教授買樓的收費課程，成為「物業投資教練」，自稱至今已有數千名學生。Lucy在訪問中教路，買樓也需要累積經驗，經驗增加便會愈買愈好，她認為年輕人可以趁近月樓價回調向業主「鋤價」，若能買到低於市價一成至兩成的筍價細價樓，長線贏面甚高。

Lucy是上海人，母親是大學講師，父親是專業人士。2005年她19歲時考取獎學金來港入讀城市大學，2008年畢業後在港從事行政工作，月薪8000多元，與內地友人合租實用面積200多呎的小單位。當時Lucy母親來港探望，看到女兒的「蝸居」景況差點感觸落淚，Lucy回憶道，「在內地普通家庭也住千呎單位，媽咪來港探望我時，覺得我與室友2個人住200幾呎很陰功」。

蝸居一段時間後，Lucy與幾名朋友到馬來西亞進修，由Freeman Education舉辦的地產投資課程，學成歸來後於2012年首次踏上置業路，她回憶說：「該課程的重點是如何以物業作為投資工具。我上完堂後，決定嘗試實戰看看這些理論是否真的可行，於是很勤力去研究、睇樓及講價，結果以約270萬元買入黃大仙新麗花園的細單位，與銀行估值330萬元比較，屬低市價逾18%。」

欲執筍盤先搞好經紀關係

2012年樓市已加速升溫，Lucy回憶道，當時睇樓亦曾試過「10拾客排隊睇1個單位」，她講價時被經紀冷嘲：「蔣小姐，你等等啦，我哋仲有9拾客等緊」。那她最後何以能夠執到筍盤呢？Lucy解釋，緣於她與地產經紀建立的良好關係，「很多買家覺得要畀佣金經紀，所以當經紀是下人，但我自己一向視經紀為朋友。筍盤的出現，往往是由於業主出現經濟困難需要急讓，經紀何以要介紹該筍價給我，而非其他客戶呢？因為我睇樓前已做足功課，讓經紀知道我是有準備的，又講明一旦到價就即買，不會猶疑。這樣的話，即使你是經紀也會鍾意與我合作，因為我夠爽快」。她笑說，目前仍然視某幾名曾為她買入筍盤的經紀為朋友，路經其地舖便會與他們吃飯敘舊。

另外，Lucy當時屬第一次買樓，除了向銀行借傳統七成按揭外，亦透過按揭保險計劃向銀行再額外多借兩成，即借足九成按揭，以27萬元首期上車；她又將按揭供款年期拉長至30

年，即使按揭貸款額逾240萬元，每月供款亦只需8000多元。對於這種「借到盡」的策略，她有一套理論，「過去很多朋友覺得至少要有100萬元首期才可買樓，但其實並非如此，2012年我以自己的積蓄加上朋友及家人的支持，湊夠27萬元首期亦上到車。另外，香港人的心態是不想借銀行錢太久，希望按揭年期愈短愈好，我的想法剛好相反，你看香港每年平均通脹率這麼高，我目前每月按揭供款8000多元，30年後也是8000多元，而30年後8000多元以實質購買力計已是很少錢。所以我是借錢買入磚頭，30年後只是還一張紙」。

連按保仍可借八成按揭

即使金管局於2015年2月將按揭上限由七成收緊至六成，根據香港按揭證券網站的資料，其提供的按揭保險計劃目前仍可為銀行提供按揭保險，使銀行可以提供按揭成數高於六成的按揭貸款而毋須承擔額外的風險。

換言之，只要申請個案符合相關條件（例如樓價上限及貸款額上限等），銀行可以提供最高達八成按揭貸款，即置業人士的首期負擔可以低至樓價兩成，Lucy上述招數現仍有效。

Lucy於2012年成功置業後，與朋友分享買樓心得，結果兩名與她一起到馬來西亞上堂的同學，亦於兩星期內先後置業，於是她在facebook組織群組開班授徒。另外，Lucy買入新麗花園後，樓價持續向好，她於2014年亦成功以360萬元沽出，而扣除10%額外印花稅及其他使費後，仍淨賺逾30萬元，與投入的27萬元首期比較，年多時間內勁賺逾倍，令她對物業投資更感興趣。而隨着教授收費課程所形成的「朋友圈」愈來愈大，Lucy的投資範圍亦愈來愈廣泛，除了本港寫字樓外，亦買入泰國、馬來西亞及內地物業，3年投資12項本港及海外物業。

近年物業投資順風順水，加上有往績可予參考，而且演講技巧出色，Lucy說她舉辦的物業投資講座累計獲數千人捧場。人氣漸盛的她，

早前除了在港創立Pepper & Salt Concept這教育機構外，更獲Freeman Education賞識，由當年的學生轉為導師，在馬來西亞及泰國以英語和當地人分享買樓之道，她笑說：「成功買樓令我自信增加，雖然我的母語是國語，但既然以在香港以廣東話開班亦無問題，在東南亞以英文授課又有何難呢？說真的，我覺得我的英文比廣東話講得更好。」

現買樓要4厘租金回報

在Lucy任職物業投資教練的過去3年多時間內，本港樓價經歷大升、見頂至回落，其學生上課的心態有何轉變呢？她笑說，剛剛開始開教時，樓市形勢大好，學生覺得要求代理減價十分困難；過去9個月樓價回落，學生開口要求劈價已無難度，但目前更加要做足研究，哪些屋苑在跌市中的租金較為硬淨，其投資價值便可看高一線，「整體樓價下跌，即使大家以前覺得很穩陣的藍籌屋苑太古城租金亦會下跌，但如果在首季這樣差的市況下，有關租金仍然相對穩定，反映需求很高。我的理念是，若經濟轉弱，本來住豪宅的人會搬去租金較廉的地方住，但不會無限向下延伸，香港始終有最低工資，所以若住宅月租在6000至1.5萬元，會較有抗跌力」。

根據中原地產數據，今年首季十大屋苑中租金跌幅較大的屋苑，其去年底呎租普遍逾30元，可見Lucy上述分析具備數據支持。她又教路，若在熱門屋苑以外尋寶，買到筍盤的機會更大，例如她的數名學生經過劈價後，近月成功以低於市價買入筍盤，其租金回報率逾4厘；即使日後樓市再向下尋底，料這些物業亦較具防守力。

十大屋苑實用呎租首季變幅

屋苑	今年3月 呎租(元)	去年底 呎租(元)	變幅 (%)
黃埔花園	29.8	33.5	-11.0
康怡花園	32.6	36.5	-10.7
太古城	35.5	38.3	-7.3
杏花邨	31.4	33.4	-6.0
嘉湖山莊	18.0	19.1	-5.8
海怡半島	29.9	31.5	-5.1
匯景花園	28.4	29.9	-5.0
麗港城	27.2	28.4	-4.2
沙田第一城	33.2	34.3	-3.2
美孚新邨	29.0	29.9	-3.0

資料來源：中原地產



年僅30歲的「物業投資教練」蔣一洪（Lucy Jiang），隨着由教書所形成的「朋友圈」愈大，Lucy的投資範圍亦愈廣泛，除了本港寫字樓外，亦買入泰國、馬來西亞及內地物業，3年投資12項本港及海外物業。

海外置業 東南亞勝內地

Lucy年紀輕輕但買樓經驗豐富，包括過去幾年曾在馬來西亞及泰國置業。她分析，本港上車盤售價達200多萬港元，而馬來西亞上車盤僅售20多萬港元，是香港樓的十分之一；另外，在本港住宅租金回報率逾4厘已相當不錯，在大馬置業，租金回報率可以高達8厘，「世界那麼大，每一地區差距可以好遠，所以不一定要在香港買樓，外面亦有很多機會」。

上述數據無疑吸引，但2014年下半年美元匯價顯著轉強，兌馬來西亞令吉及泰銖分別升值兩成及一成；換言之，若此前在馬來西亞及泰國置業，很可能已錄得匯率虧損。

Lucy認為，目前有關物業租金可觀，所以她亦不急於放售，而貨幣匯價總會有跌有升，她是次置業的投資年期為3至5年，有信心日後出售時仍可有可圖。

中國經濟放緩 料各城市樓價嚴重分化

提到在內地買樓，Lucy隨即要手擰頭，「雖然我係大陸人，但是此時此刻我真係有所保留」。她表示，過去20年內地經濟高速增長，樓價節節上升，期內在大部分城市置業，升幅隨時以倍數計。

但隨着內地經濟增長放緩，料不同城市之間樓價將出現嚴重分化，「每一個地方的供應及需求情況很不同，政府亦有自己的政策及條例，擬置業者最好先到當地了解清楚再投資」。