

HEALTH • WELLNESS • LIFESTYLE

生活晴報

Megalife

www.megalife.com.hk



Design Ideas
for
KITCHENS

Beauty/ 鬥上色鬥水潤
唇妝產品比併

Fashion/ Rainy Spring Day

Health/ 認識柏金遜症，
由了解腦結構開始！

2015 APRIL
HK\$25

Cover/

劉浩龍
低調不低潮

300

issue



9 771995 259001

記：生活晴報記者

M：亞洲物業投資專家 Michael Tan Freeman Education (Malaysia) 及 Pepper & Salt Concept 聯合創辦人

L：樓市小將 Lucy Jiang

Pepper & Salt Concept 創辦人

記：兩位請先簡單介紹一下自己。

M：我出生自馬來西亞，在新加坡長大讀書，畢業後就成為了工程師。因為厭倦重複又無意義的生活，我決定創一番事業。可惜遇人不淑，導至生意失敗。經過一輪高低起伏，在事業的低潮時當過按揭經紀，目睹有錢人如何透過物業投資而獲得豐厚的回報，於是就不斷鑽研當中的竅門，從而開展了我的物業投資生涯。非常感恩，直到目前，我的回報都非常不錯，全球的物業已經達500多個。

L：05年，我由內地來到香港讀書。和很多80後一樣，畢業後就留在香港打工、租樓，生活「搵搵緊」，從來都沒有想過可以置業，甚至用物業作為投資。偶然之下和

幾位朋友去到馬來西亞，參加由 Michael 舉辦的物業投資課程，得到很多的啟發。回港後，就踏出物業投資的第一步。短短兩年，我投資了7個物業。我好希望把這套方法帶到香港，讓更多人透過物業投資賺到自己財富，做自己喜歡做的事。

記：香港市民對入市感到恐懼，你認同嗎？

M：香港擁有全球最昂貴的房價收入比例(Price to Income Ratio)，以一對大學生畢業的夫婦來說，需要儲14年才足夠買第一個物業。對我來說，物業除了能夠提供一個地方讓你「有瓦遮頭」，更重要是讓你變得財政自由。一般市民面對如此高企的樓價，欠缺信心入市，主要原因是他們對這個市場沒有充份的認識，沒有這方面的教育。因為學校不會教導你「入市的適當時機」、「什麼物業值得投資」，沒有相關的知識，人就變得恐懼，總使面對「筍盤」，都未必懂得把握。其次，一般市民對投資物業的過程感到模糊，在面對業主、銀行或是經

紀時，不懂得說話談判的技巧，浪費了大好機會。第三，很多人常以為一世人就只會買一個物業。事實上，第一個入手的物業並不表示你終此一身都會紮根於此，應該先以投資為目標，慢慢得到回報後，自然可以換更好更大的。

記：香港樓價高企，適合入市嗎？

M：我花了近7個月的時間去研究香港的市場，發現香港住宅長期供不應求，基於這個條件之下，香港的樓市是不會有大幅度的下滑，升值潛力仍然相當高，值得投資。
L：總結我在課堂上的觀察和來到香港後與人共事相處之後，我發現香港人的思想取向被動和悲觀。他們總是想：「如果失敗了怎算？」、「事情都半不會成功」。我的物業投資課程就要改變他們這個思想模式，要他們多想、多嘗試，由舊有的不安轉變成「如果我嘗試以這種方法，會不會成功呢？」3日課程，會教授物業投資基本理論，分析香港市場。緊隨三個月，我們會安排導師一直從旁指導，直至學員可以

成功入市，買到第一個物業。

記：最近流行海外物業投資，如倫敦、墨爾本，你有什麼看法呢？

M：海外物業投資有利有弊。好處是入市價格比香港會較便宜，像東南亞地區的租金回報達8-12%，英國甚至高至15%。但同時你必須對該市場非常了解熟悉。投資海外物業就如「隔山買牛」，要承受貨幣匯率浮動的風險，所以不適合初入市者，千萬不要貿然相信市面上關

於海外物業的投資廣告。

記：物業投資看似非常困難和高深，真的嗎？

M：學習物業投資同訓練你如何做一個有責任心的人，如何當一個好業主，是人生課程之一。物業投資是困難的，關鍵在於你的心態。究竟你有多想從此經濟自由，享受生活，這是你的選擇。誰想對著這些圖表數字幹活，但當你視它為一個過程，一種可以讓你夢想成真的手

段，你就會認為是值得。

L：我們希望讓學員不要感到有壓力。我們鼓勵他們組成不同的小組，各施所長。有人擅長溝通的，就負責與經紀、銀行交涉；有人喜愛數字，就讓他們負責運算，最終大家都可以踏出置業的第一步。在這樣的氣氛下，買樓不再是什麼天大的事，比較會像一個project，一個回報高又值得高興的project。如想獲取更多資料，可瀏覽：

www.facebook.com/propertylucyjiang



Michael x Lucy 物業投資專家揭上車買樓秘技

Text / Zoe So Design / BLSerene