

贏在

周期前

把握九運投資機遇

小龍 著

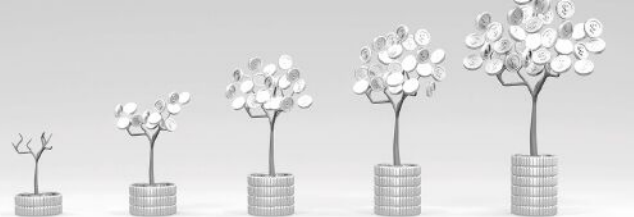
「香港江恩及周期理論專家」

如果經濟周期存在，一個人的一生中能夠獲得的機會，理論上來說只有三次。

在香港近三十年，對於中產起碼曾有兩個大的周期——第一個是 2003 年沙士，第二個是 2008 年的金融海嘯。如果你把握到其中一次，你最起碼是中產。然而九運將要來到，你又會如何部署呢？



目錄



序言

7 知命、悟命、改命

第一章

人生財富靠周期

- 11 我用周期規劃人生及致富
- 15 2003 年沙士，九龍站與周期
- 18 經濟周期與致富
- 21 論價值投資：市場是非理性的
- 25 天定勝人：時間周期的宿命

第二章

股市及經濟有周期嗎？

- 29 股市是隨機慢步，還是有規律呢？
- 36 歷史事件都是有規律性

第三章

經濟周期理論

- 39 康德拉季耶夫周期理論 (Kondratieff Wave)
- 44 庫茲涅茲周期理論：15 至 25 年的建築業周期
- 46 弗雷德·哈里森 (Fred Harrison) 房地產 18 年周期
- 49 愛德華 R·杜威 (Edward R. Dewey) 周期
- 50 朱格拉周期理論
- 52 貝納商品價格周期理論
- 54 基欽周期
- 56 江恩的周期循環

第四章

經濟周期分析

- 61 如何利用周期去分析？
- 68 基欽周期
- 70 每個商品或股票的獨有周期
- 75 多重周期混合
- 79 2021-2024 年是重要時間？
- 82 九運的歷史統計
- 84 三元九運與經濟的恐慌？
- 86 土木相會在風象
- 90 土木相會在風象跟九運對樓市的啟示
- 92 一入九運 NFT、元宇宙即熾熱
- 94 由黑死病，西班牙流感到新冠肺炎對經濟的影響
- 104 美債 35 年周期
- 107 庫茲涅茲周期理論及弗雷德·哈里森 18 年周期
分析香港樓市周期
- 110 九運將旺新界及港島北
- 112 九運新界東北及古洞北發展
- 115 後記：如何超越投資的共業？

過去小龍的預測

- 119 如果 2017 年是牛市
- 121 如果 2017 年是牛市 (二)
- 123 2017 至 2024 年預測 (二)：三元九運
- 125 2017 至 2024 年預測 (四)：股市篇 (中)
2017 牛市
- 128 2017 年全年走勢預測前瞻
- 131 2017 至 2024 年走勢預測 (終)
- 134 2018 年股市前瞻 (一)
- 137 2018 年股市前瞻 (四)
- 140 A 股三年之內再見牛市
- 144 2019 年全年預測，未來要關注的時間點
- 149 A 股牛市樂觀可見 3,500/4,235 點，及近期
A 股港股大盤走勢及部署
- 153 貨幣戰之 QE4
- 156 最後一口槓桿
- 159 未來股市周期分析
- 161 2020 年《iMoney 智富雜誌》封面訪問
- 164 2021 年《iMoney 智富雜誌》封面訪問

序言：

知命、悟命、改命

如果經濟周期是存在，一個人的一生中所能夠獲得的機會，理論上來講只有三次。在香港近三十年起碼對於中產有兩個大的周期，第一個是 2003 年沙士，第二個是 2008 年的金融海嘯。如果你把握到其中一次，你最起碼是中產。但是下一個周期將要來到，你又會如何部署？

國內的著名經濟學家，人稱「周期天王」的周金濤當年有一句名言叫「人生發財靠康波」，意思是，每個人的財富積累，一定不要以為是你多有本事，財富積累完全來源於經濟周期運動的時間。其實很多人致富不是勤奮節儉，而是剛好在一個周期中做對一個決定。例如：50 至 60 年代很多人移居香港，趕上了香港的工業創業年代而致富；國內在 80 至 90 年代很多人到深圳創業而致富；有些人剛好在 2003 年香港樓市下跌時結婚置業而買了第一層樓。

在經濟學上，三個基欽周期構成一個朱格拉周期。十八個基欽周期構成一個康德拉季耶夫周期。一個普通人，由成



我用周期 規劃人生及致富

我的個人經歷告訴我，用儲錢或者勤力老實去達致財務自由或者致富係唔你。只有智慧及順勢隨時而動才會令你
可以致富。起碼在於我來說是這樣。

如果儲蓄可以致富，其實很多老一輩的香港人已經發財。但是為什麼全世界最富有的國家是國民沒有儲蓄的美國及歐洲？你有見過因為儲蓄而發財的富商？由比爾·蓋茨（Bill Gates）、巴菲特（Warren Buffett）到李嘉誠都不是靠儲蓄而發達。比爾·蓋茨（Bill Gates）好似太遠，那近十年的樓神，有幾十層樓的收租大王是通過借貸、槓桿而致富。他們不是靠勤力，不是靠誠實，而是靠槓桿。

而且單是通脹已經將你的儲蓄價值蠶食。但對於這一代的年青人，時代變了，又如何通過舊的玩法再致富？當然我不否定第一個「資本」必須要靠儲蓄得來，但再上一層必須用智慧。我們不能夠期望大部分人都有野心或能力去創業，但我們能期望的是他們能夠通過周期去令自己向上流。

《蜘蛛俠》電影中有一句台詞：「但是對我來說，過上普通生活的選擇不再是一種選擇。」(But for me, the choice to lead an ordinary life is no longer an option.)

我在 2012 年大學工商管理畢業之後，第一份工只有 \$10,500。當扣除一般開支及花費，每月只餘下兩三千蚊。當時看著 YouTube 及 Facebook 的社交平台興起，我在想自己有什麼擅長，我興趣是分析股票，所以我開始在社交平台分享自己的分析及交易的方法。三年之後，通過投資及工作的收入，24 歲的時候我已經有第一桶金。

很多人的選擇是維持現狀，一邊打工，一邊投資慢慢累積財富。我知道我自己不是出身於富裕的家庭，不是名牌大學畢業，能力都不夠身邊的同事好，要向上流非常困難。在香港今天要再有李嘉誠等地產大王基本無可能，要成為億萬富翁也很難，但是如果把握到一次機會，一次周期的起跌，要成為中產則不難。

我知了命及認了命，所以要改命。我毅然離開銀行的工作，因為我知道 2017 年是牛市，於是看準了這一次機會。

眾所周知，一個牛市對於投資人來說可以賺取比過去平常年份多的收入。當時在 2015 年我已經開始部署，包括準備出版我第一本著作《小龍江恩轉勢日》及在 2016 年到證券公



2017 年 4 月《iMoney 智富雜誌》訪問

司工作。同年我開始在《iMoney 智富雜誌》中發表文章，當時我在專欄中寫了多篇「如果 2017 年是牛市，2018 年是熊市」為題的文章，這兩年為我帶來可觀的收入。

我相信自己的分析，我相信 2018 年是熊市。我在 2017 年已經在高位將股票沽出，留下大量現金，成功避開了 2018 年的股災。當時我在公開平台包括 YouTube 及《iMoney 智富雜誌》中提出 2018 年 2 月及 5 月是關鍵的月份，其後我大手賣空。不單避開股災，更獲得豐厚的回報及名聲。

2003年沙士， 九龍站與周期



2019年12月《iMoney 智富雜誌》訪問提及1月股市下跌

其後我成功預測了2020年疫情的發生，2020年1月股市大跌及2021年2月及3月股市等大大小小的情況。

通過我在香港的成功預測，吸引了中國國內高等院校，及台北的財經雜誌邀請演講，寫的文章在多個平台開始轉載。當中包括了上海財經大學、蘭州大學管理學院 MBA 廣東教學中心、香港中文大學、香港大學專業進修學院、陸家嘴讀書會，及由香港《iMoney 智富雜誌》主辦、台灣《今周刊》協辦的投資講座等，亦獲得大家喜愛。

今天寫這一本書，是因為下一個重要的時間點在2023至2025年。對於八十後或九十後，這是未來一個機會，或者是危機。此書希望傳遞知識之外，亦歡迎各位透過不同的形式，包括群組跟大家交流。

2003年九龍站大量新樓落成，包括擎天半島、君臨天下及凱旋門等。

只要懂一點風水命理，很多人都會知道這一個位置未來必定吸引中產或富商在此置業。因為八運，即2003年至2024年有利坐東北向西南，東北有山，而西南見水將是旺丁又旺財的住宅。

九龍站開賣當年正遇上沙士，發展商當時開價亦非常進取。我們引用一篇報導去看當年的九龍站的價格：

“九龍站擎天半島實用面積1,049平方呎，剛以2,628萬元易手，實用呎價25,052元。原業主於2003年以503萬元購入上址，持貨17年，賬面勁賺2,125萬元，物業升值4.2倍。”

經濟周期與致富

國內的著名經濟學家，人稱「周期天王」的周金濤當年有一句名言叫「人生發財靠康波」，意思是，每個人的財富積累，一定不要以為是你多有本事，財富積累完全來源於經濟周期運動的時間。

人生總會因自己的運勢改變而出現變化，例如每十年轉大運的時候都會發生轉行業或工作性質、結婚、離婚或其他不同的變化。那一個城市或者國家都會嗎？答案是肯定的。例如中國曆法中的三元九運，地運的轉換亦令到七運轉八運期間出現 2003 年沙士樓價下跌，六運轉七運時發生了 1984 年簽署中英聯合聲明，在此之前發生港元危機及移民潮等。那九運將在 2023-2024 年到達，到時或者亦會出現一些事件令人有所改變。

讀者可見到現在很多中產，可能是 2003 年或者 2008 年後置業或剛投身職場。他們在此時是最少負債，或者剛結婚有置業的需求。當中很多從事金融、保險或地產的朋友在 2007-2010 年間，食正投資移民及量寬的大時期而致富。

當年周金濤曾講過靠周期致富：「比如過去十年，中國暴富的典型是煤老闆，肯定大家在心裡會認為煤老闆不如自己有本事。為什麼他成為煤老闆，原因就是在於天時給的機會。按照康德拉季耶夫理論來看這是大宗商品的牛市，就給煤老闆人生發財的機會。但是在座各位可不可以成為煤老闆？應該今生都不會看到，這是它的理論描述的。一個人的一生中所能夠獲得的機會，理論上來講只有三次，如果每一個機會都沒抓到，你肯定一生的財富就沒有了。如果抓住其中一個機會，你就能夠至少是個中產階級。」

約三個基欽周期構成一個朱格拉周期。十八個基欽周期構成一個康德拉季耶夫周期。一個普通人，由成年開始一生會碰上一個康狄夫長波周期，約兩個庫茲涅茨周期（房地產周期），四至六個朱格拉周期。一個人的一生中所能夠獲得財富轉移的機會，理論上來講只有二至三次，如果抓住其中一個機會，即使你際遇不夠，學歷不夠，沒有家底，或者可能你至少是個中產，有自己的生活。如果每一個機會都沒抓到，也沒有特別際遇，學歷或家底更是沒有，則可能是一個普通人。

那我們套用在香港，如果讀者要做地產大王相信很難，但是要做一個中產仍是不難。不少讀者問幾時買樓？但是你知道大家在前路面對的是什麼危及機呢？筆者曾經多次講過「戊戌年種了個因，己亥庚子年爆發問題」，但是 2020 年庚子年只是為了之後的十年開局。至於九運，不能用之前如

七運、八運的去理解。周金濤沒跟你講是：「如果你在下一個周期來之前，做錯決定，你在下一個周期來到的時間無運行。」

到這又想提出一個問題，為什麼投資者永遠都是不能逃頂及抄底呢？如筆者於香港在2016年發表了「2017年是牛市」的文章及「2018年是熊市」的分析，事實上筆者的學生都在2017年聽過，但2017年恒指在高點的時間，筆者當時的學生又聽從其他大V的分析上望4萬點，可惜市場沒有後悔這一回事。

如2018年印尼海嘯，當局一早發出海嘯預警，唯當除不到半小時就發生海嘯。人類歷史上最早可考證的房地產泡沫，發生在1923至1926年，這就是美國佛羅里達州的房地產熱。最終因風災而令到這個地產熱爆破。這是一個非常值得深思的問題，這是不是宿命，或者是共業？

所以你必須在下一個周期來的時候，保存實力，以使下一個大運來的時候你可以把握到機會。想把握機會，你必須順勢而行。在對的地方，對的時間，對的行業工作。

如果世界不變——劉備賣草鞋，關羽做護院，樊噲是屠狗。也許我志短，我只是想財務自由及身體健康。但是我所指的財務自由不是一千萬，或者百萬就可以。

論價值投資： 市場是非理性的

價值的釐定往往因市場情緒、投機活動及資訊影響後而變得主觀。歷史上「鬱金香泡沫」(Tulip Mania)，「南海泡沫」(South Sea Bubble)及「佛羅里達地產狂熱」等經濟泡沫，或近期香港九七樓市泡沫或2008年美國樓市爆破，歷史上每一次經濟泡沫或者股災都伴隨著同樣的基本特徵，那就是貪欲。在市場情況或群眾的氣氛之下，市場參加者將原有堅信的價值磐石拋諸腦後，轉而熱衷於不確定卻又激動人心的假設。

主流認為價值投資及基本分析才是投資的王道，但「到底什麼是價值？」「誰在釐定價值？」或「價值到底是主觀的還是客觀的？」

一個同樣材料及生產地的手袋，在不同地方銷售；或經過不同的包裝及市場行銷廣告後，價格大為不同。冠上不同的品牌，價格也會出現極大的差異。投資者應反問「股票市場上，股票及商品價值是誰釐定？」

大部分價值投資的追隨者認為每檔股票及商品都有一個確定的內在標準「真實價值」（Intrinsic value），可以經由仔細分析目前的狀況和未來的展望而計算出來。當市價跌破或漲過「真實價值」時，買進或賣出的時機就到了，因為理論而言，這種價格波動終究會被矯正。大部分散戶投資者都以沃倫·巴菲特和彼得·林奇等為榜樣，但事實上散戶投資者所獲得的資訊跟專業投資者不能同日而語。

很多投資者相信效率市場假說（Efficient-market Hypothesis），衡量證券市場是否具有外在效率有兩個標誌：一是價格是否能自由地根據有關資訊而變動；二是證券的有關資訊能否充分地披露和均勻地分佈，使每個投資者在同一時間內得到等量等質的資訊。根據這一假設，投資者在買賣股票時會迅速有效地利用可能的資訊。所有已知的影響一種股票價格的因素都已經反映在股票的價格中，因此根據這一理論，股票的技术分析是無效的。

事實上專業投資者，如沃倫·巴菲特和彼得·林奇，通常有可能更大的獲得資訊。例如彼得·林奇經常能輕易接觸到首席執行官和公司的高層人員，因為他們都希望基金能進入他們的公司，故能輕易搜集獨到的對公司前景的見解，掌握了一手最新的資訊。巴菲特和林奇的成功可能是由於優越的資訊、財力，或業務關係，但他們的情況不適用以散戶投資者。而散戶投資者沒有足夠知識分析對某些行業的獨特性及行規，如每間油公司石油開採及運輸成本，而散戶投資者手上的消息可能已是舊聞。

凱恩斯（John Maynard Keynes）的空中樓閣理論曾指出「投資人不該把精力浪費在估算股票的真實價值，而該用於分析投資大眾未來的動向，以及在樂觀時期，他們會如何把希望建築為空中樓閣。」股票的價格並不是由其內在價值決定的，而是由投資者樂觀或悲觀的情緒做主導，促使股市形成上漲或下跌的趨勢。而投機本身如接火棒，新的買方總期望有人以更高的價格購買其投資。如博傻理論（Greater Fool Theory）指出在資本市場中（如股票、期貨市場）：人們之所以完全不管某個東西的真實價值而願意花高價購買，是因為他們預期會有一個更大的笨蛋會花更高的價格從他們那兒把它買走。但傻並不可怕，怕的是做最後一個傻子。

記得2007年港股發生大牛市的時候，筆者看電視那財經評論員指那一隻股份即使100倍PE都沒有問題，因為高增長。當然事後股價由IPO當天已經見頂，十年後已經不再受市場關注。而十年後同一評論員在電視指某一隻新經濟股幾百倍PE沒有問題，因為高增長及故事吸引。其實每一次大家都用「這一次不同」合理化自己的分析，而每一次泡沫都有一個新的價值方法去把泡沫合理化。

筆者不反對價值投資。但利用二手、三手等過時資料到股市市場博奕投機，毫無交易優勢（Trading Edge）可言。如果新聞可以幫你致富，財經新聞記者已經致富。因為他是把新聞收集及整理後才刊登，即是他比你更早知道。更可惜部分信奉價值投資的散戶都缺乏足夠分析公司資料的財務及會計的知識，價值只是靠感覺，獲利只靠幸運，何談得上價值。

要建立一套自己的交易系統去增強自己的交易優勢，才是在市場生存之道。

市場價值就是市場願意支付的價格，就是如此，並不表示股票的真實價值。說穿了價值只是眾投資者根據消息主觀地給予某股票定一個價值，而貪婪是推高價格的其中一個因素。

用 2021 年的股票增長率去解釋股票上升，不是其中一個例子嗎？

天定勝人： 時間周期的宿命

江恩曾說：「當時間到達，成交量將推動價位升跌。」這有一點玄，跟中國的周易提出天定勝人，或者宿命有些相近。我以一個例子跟大家分析什麼叫周期，這一個例子是人類歷史上最早可考證的房地產泡沫，發生在 1923 至 1926 年，這就是美國佛羅里達州的房地產熱。

20 世紀美國作為超級大國的興起，在第一次世界大戰前夕的 1913 年，美國的工業生產已經佔世界總額的三分之一以上，超過了英、法、德、日的總和。

到了 20 世紀 20 年代初，美國經濟欣欣向榮，工作機會多，待遇優厚，人人都在享受經濟發達帶來的繁榮。美國人樂觀的心理首先表現在股票和房地產上。當時，股票天天漲，很多投資者都一躍成為富翁，房地產市場也是一片欣欣向榮。看上去，只要進行合適的投資，任何人都可以發財致富。

隨著佛羅里達的旅遊業開始興旺發達，許多年齡較輕的中產階級開始來到此處。對他們來說更願意在這裡購買一個冬天度假的小屋或買塊土地作為日後定居的理想場所，於是房地產也跟著逐漸繁榮起來。許多眼光敏銳的投資人看準了這一點，便到這裡來，迫不及待地購買房地產，佛羅里達成了很多人心目中理想的投資地。佛羅里達州政府和各地方當局都全力以赴改善當地的交通和公共設施，甚至不惜以高息大舉借債來興建基礎設施，以吸引遊客和投資者。於 1923 至 1926 年，佛羅里達的人口成幾何數增長，而土地的價格升幅更是驚人。棕櫚灘上的一塊地，1923 年值 80 萬美元，1924 年達 150 萬美元，1925 年竟高達 400 萬美元。當時買土地的訂金是 10%，因此土地價格每升 10%，炒家的利潤便是 100%！與土地相比，房子的價格升幅更是驚人，一幢房子在一年內漲四倍的情況比比皆是。

隨著房地產價格的飆升，購房者的羊群效應行為使這股炒賣房地產的狂潮越來越洶湧澎湃。當時該市僅 7.5 萬人口，其中竟有 2.5 萬名地產經紀人，平均每三位居民就有一位專做房地產買賣！

一時間無數的財富競相投入到佛羅里達，隨著房地產價格的不斷升高，銀行批准貸款也不再看借款人的財務能力而專注於房地產的價格，投資者很容易從銀行獲得貸款。佛羅里達當地銀行寬鬆的貸款條件給這股房地產熱火上加油。

結果到了 1925 年底，佛羅里達整體地產的價格使得土地的價格貴到僅有少數的土地買賣能夠成交，該來買房的人也差不多都來了，新來的人陸續減少，所以價格也就衝不上去了。慢慢地，有的地方價格開始下滑，下滑的消息一傳開，立刻引起恐慌，於是拋售的狂潮就開始了。但這個時候，獲利的投機者都爭先恐後地試圖從中解脫出來，開始大量拋售他們手中的房地產，整個市場立刻處於崩潰的邊緣。

加上 1926 年 9 月，一場大颶風以每小時 125 英里的速度橫掃佛羅里達，整個地區立刻變成廢墟，颶風引起的海嘯將佛羅里達的兩個城市夷為平地，這次天災摧毀了 13,000 座房屋，415 人喪生。這些天災猶如雪上加霜，讓曾經高高在上的房地產價格急速下跌。1926 年底，不可避免的崩潰終於來臨了，邁阿密的房產交易量從 1925 年的 10.7 億美元急劇萎縮到了 1926 年的 1.4 億美元。許多後來投入房市的人開始付不起每個月的房貸，於是破產。許多破產的銀行家、企業家或發瘋、或自殺。

這一次的房地產泡沫，爆破的原因不是供應量，不是利率，不是量化寬鬆，不是失業率，而是風災把所有的房屋吹倒。周易講萬物有時，世界所有事物都有自己的周期，物極必反。但如果我們利用價值投資，可以分析上述的事件嗎？還是周期可以預測？還是宿命？



黃金朱格拉十年周期



騰訊一年及二年的周期

總結：周期理論中，以上只是拋磚引玉，但建議大家深入去研究或學習，必有得益。如想更深入學習，可以參考此課程：<https://bit.ly/3zpFIVq>。

2021-2024 年是重要時間？

三元九運進入九運

在討論之後的周期前，我們先要了解一個大家比較易明白的周期——三元九運。

土星與木星每隔 20 年就要相會一次，且處在一條直線上。土星、木星與水星每隔 60 年就要在一條直線上相會一次，並且每隔 180 年，太陽系的九大行星就會同處於太陽的一側，因此建構成三元九運。

三元九運，是古人劃分大時間的方法。古人把 20 年劃分為一運，三個 20 年也就是三運形成一元。三元九運總共是 180 年，從 2024 年至 2043 年為下元的九運。土星與木星每隔 20 年就要相會一次，處在一條直線上。這種方法以 180 年作為一個正元，每一正元包括三個元，即上元、中元、下元；每元 60 年，分為三個運，每運為 20 年，即上元是一運、二運、三運；中元是四運、五運、六運；下元是七運、八運、九運，從而構成了完整的三元和九運體系。



天干地支由甲子開始至癸亥共 60 干支組合，如下排列三元九運時間表：

上元：

一運 1864 年至 1883 年（甲子年至癸未年）

二運 1884 年至 1903 年（甲申年至癸卯年）

三運 1904 年至 1923 年（甲辰年至癸亥年）

中元：

四運 1924 年至 1943 年（甲子年至癸未年）

五運 1944 年至 1963 年（甲申年至癸卯年）

六運 1964 年至 1983 年（甲辰年至癸亥年）

下元：

七運 1984 年至 2003 年（甲子年至癸未年）

八運 2004 年至 2023 年（甲申年至癸卯年）

九運 2024 年至 2043 年（甲辰年至癸亥年）

至於每一個運都有當旺的行業：

七運 1984 年至 2003 年（甲子年至癸未年）：五行屬金。七赤星當運的時候，大利以口才工作的人，包括歌星、演說家、占卜家等，大利通訊傳播。所以這段時間香港的卡拉 OK、演藝娛樂興盛。

八運 2004 年至 2023 年（甲申年至癸卯年）：五行屬土。八白星得令時為太白財星，大利土地工作，包括地產、物業發展等相關行業。所以為何這 20 年香港地產、工程，或地產中介行業非常興旺。

九運對應離卦，離卦初爻和上爻為陽，中間一個爻是陰爻，是一種外實內虛之象。火的行業會開始興旺，所以互聯網、科技發展會更加快。離為麗，鮮艷、美麗、多彩，美容、化妝、噴塗、油漆、繪畫、彩繪都會在九運中興旺。

由於離為火，所有有關火的行業都會開始興旺，五行屬火的行業是：電子行業，高新科技網絡，資訊通訊，醫藥，石油開採，電力，天然氣，化學，太陽能，心理學，心、眼科技工作者等，凡與離火有關行業都是此後 2、30 年的當旺事業。

八運大利土地工作，包括地產，但是八運大旺艮運（土地）即將過去，之後九運樓價仍能維持嗎？這留待時間及歷史去回答吧！

一入九運

NFT、元宇宙即熾熱

Adidas 跨入元宇宙，與 NFT（非同質化代幣）在 The Sandbox 元宇宙的世界中購買虛擬土地，大約價值 178 萬美元；林俊傑在「Decentraland」的一項「房地產」，成交價達 240 萬美元創新紀錄。在香港一間天水圍的新盤兩房都可能是約 100 萬美元，但今天元宇宙一個虛擬土地都要 100 萬美元，還要有市有價。大家都可能大叫不懂，但是這亦表示三元九運中的九運已經到來。

八運 2004 年至 2023 年（甲申年至癸卯年）：五行屬土。八白星得令時為太白財星，大利土地工作，包括地產、物業發展等相關行業。所以為何這 20 年香港地產非常興旺。

九運對應離卦，離卦初爻和上爻為陽，中間一個爻是陰爻，是一種外實內虛之象。火的行業會開始興旺，所以互聯網、科技發展會更加快。離為麗，鮮艷、美麗、多彩、美容、化妝、噴塗、油漆、繪畫、彩繪都會在九運中興旺。由於離

卦的特質是虛，所以虛擬、虛構的事將會大旺，例如虛擬貨幣及虛擬土地。

很多人目前看不明白 NFT，或元宇宙到底價值在甚麼地方。但是在玄學上未來離卦的事物，九運當旺的事物，這叫做當運。所以未來 20 年有關虛擬的發展，將會維持一段長時間成為潮流。而在占星的角度，新舊交替之間將出現激烈的衝突。

在投資角度，七運兌卦大旺演藝唱歌等行業，而八運大旺地產。但來到九運的時候，演藝唱歌及地產都叫退氣。那麼在八運快將完結時，在過去 20 年大旺的地產、土地、建築，仍會是大家投資的目標嗎？還是改為投資虛擬資產？

對於搞周期的人來說，共業是推進世局走向今天的混亂。而今天的局勢的因，在周期分析者的角度而言，可能是對上一個周期，即是戊戌年周期，或者讀者可以理解成由林則徐禁煙（180 年前），或者戊戌變法（120 年前）等開始，已經注定了今天世界會走向現時的局勢。

九運將旺新界及港島北

九運基本上宜在南方見到有山，北方最利見到有真水，其次為東南方見水都屬有利。而這些地方包括：北大嶼山、東涌、馬鞍山、白石角、上水、古洞、天水圍、港島北、中環、灣仔、西環、鰂魚涌、柴灣等等。

當然我們最重要問的是為什麼這些地方會突然間興旺？這可能跟古洞北新發展區有關，而港島北或東涌或者跟港珠澳大橋有關。而這可能亦預視了未來大灣區的發展，令我們有更多機會在國內工作或居住。

一小時生活圈對投資的啟示

筆者之前提出過粵港澳大灣區其實是一小時生活圈的代替名詞，但是大灣區對於未來樓市、投資或工作有什麼啟示呢？

首先粵港澳大灣區，是包括香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、肇慶、惠州和江門的城市群組成。這並不是新概念，早有「一小時生活圈」的計劃。根據測算，

港珠澳大橋建成後，可將香港到珠海的交通時間縮短至 30 分鐘以內。而根據政府的宣傳等等，預期未來港人或者北上在大灣區工作的機會會更加多。唯如果計劃一旦有成效，未來或者出現幾個可能性。

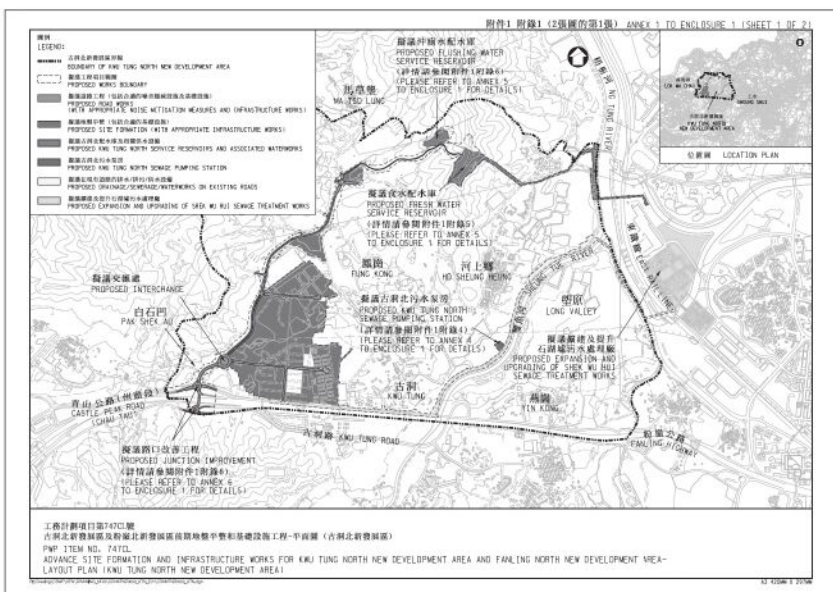
第一個可能性是未來大灣區運行成功之後，假設兩地樓價差異很大，即國內租金或樓價比香港平很多，但交通能控制在一小時之內，或者會令很多港人選擇在國內居住但在香港工作。這個好比當初元朗屯門交通不便，後因交通配套改善而吸引大家搬入元朗屯門；澳門人亦因樓價太貴而搬往橫琴。珠三角都會成形之後，內地一小時生活圈內的樓房會否成為香港樓市最大的供應量？

第二點是未來什麼地方才是市區，先不要討論香港會否邊緣化。或者香港的定義是工商區如九龍及港島，或者是近工作的地方為市區。那如果大家都經常要往返國內工作，是否會開始往新界住？

如果這一個結構性的改變真的推行成功，那香港樓市的基本面，或者每個地區的基本面或需求會有何重大不同？所以投資的朋友是否要在部署的時間多加考慮？

刊登於 2018 年 8 月 5 日《iMoney 智富雜誌》專欄「贏在轉勢」

九運新界東北 及古洞北發展



古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程
(來源：土木工程拓展署)

如果一小時生活圈或者粵港澳大灣區得以進一步落實，那麼新界的發展將會在九運中更上一層樓。

近日有人提出新界建立「港深合作經濟帶」，在洪水橋中建立鐵路，那麼新界如上文所言，或者將是未來的基本面進一步改變。同時事實上，包括屯門、元朗及北區在內的新界北部，其可發展面積超過 80 平方公里。那這些地方會否在九運有更進一步發展？

九運風水座向

風水九運由 2024 至 2043 年，期間凡一個地區的北面見水為旺財，南面見山為旺丁。香港有灣仔、銅鑼灣、中環等地，即香港島沿岸地區，新界有北大嶼山、東涌，馬鞍山、白石角及天水圍等。

我們找屋必須是旺丁又旺財才是上佳之選，即是家庭好，人丁旺為旺丁；旺財是生意及財運好。過去八運 2004 至 2023 年中旺財旺丁的方向有：坐未向丑、坐丑向未、坐亥向巳、坐巳向亥、坐巽向乾、坐乾向巽。

但是九運（2024 至 2043 年）是沒有旺丁及旺財的座向，這亦暗示了九運中的世局。不過現代人大部人都是愛財，所以我們先討論一下九運旺財的座向。

九運基本上宜在南方見到有山，北面見水，其次為東南方。有人說，九運坐南向北的座向樓房是最好的風水，我自己有所保留。

九運・坐南向北（坐午向子）

3 6	8 1	1 8
八	四	六
2 7	4 5	6 3
七	九	二
7 2	9 9	5 4
三	五	一

下方是一些九運中的座向供大家參考：

旺財不旺丁：坐丑向未、坐甲向庚、坐巽向乾、坐巳向亥、坐午向子、坐丁向癸、坐戌向辰、坐壬向丙、坐坤向艮、坐申向寅、坐酉向卯、坐辛向乙。

旺丁不旺財：坐子向午、坐癸向丁、坐艮向坤、坐寅向申、坐卯向西、坐乙向辛、坐辰向戌、坐丙向壬、坐未向丑、坐庚向甲、坐乾向巽、坐亥向巳。

當然上述只是一個簡易的規則，但更重要是在對的時間，在對的地方，做對的事情。如我們本書的開初跟大家講八運藥房的老闆等例子。九運對於一些人是危，對於一些人是機。如果自己不懂，就去跟有運的人。

期望在之後更多的地方跟大家分享更多的分析及在九運的見解。

後記：

如何超越投資的共業？

由鬱金香熱潮，南海公司泡沫，到 2008 年金融海嘯，或小至每一次的牛市熊市，每一次散戶及專家們都沒有預告風險及成功預測股市。那麼散戶如何戰勝大戶去超越投資的共業？

曾經有一位聽我講座的朋友問，你認為政策／規劃可否把周期改變。我經常引用歷史上第一次記載的樓市崩盤下跌去解答這個問題。1923 年至 1926 年間美國佛羅里達房價以每年超過一倍左右的幅度增長，一幢房子在一年內漲 4 倍的情況比比皆是，邁阿密地區的房價在 3 年內上漲了 5 至 6 倍。1926 年 9 月，一場颶風以每小時 200 公里的速度橫掃佛羅里達，颶風引起的海嘯將佛羅里達的兩個城市夷為平地，摧毀了 13,000 座房屋，415 人喪生，一場突如其來的颶風打碎了所有美夢。提出這情況是想帶出周期到了，就算不是人為的錯誤，天災也會把世局推向應有的局勢。「機關算盡太聰明，反算了卿卿性命；你本無心，奈何命運，你若有心，命運奈何。」。

那散戶如何在這世局中超越共業，第一要明白到萬事都有周期。我記得在投資雜誌的專欄中於 2016 年預告 2017 年是牛市，曾提醒「見好就收」，可惜最後亦因叫人見好就收而被人抹黑。記住任何時候都不要過份膨脹，樂觀的時間不要太樂觀，同樣悲觀的時間不要太悲觀。因為除非股市不開，否則一定有物極必反的一天。哪一次危機，如金融海嘯、歐債危機等，發生當日不是被說成是世界末日？所以必須要好好準備自己，不要人云亦云；亦不要過份槓桿，要資產多樣化（diversification），如美金及黃金都要有所部署。

第二，要跟隨有運的人，我寫這本書是認為時機有機會在未來幾年到來。我經常跟我的學生說，如果用我的方法及跟我的預測，那我們有機會贏錢或者輸錢；同樣地如果沒有用我們的方法，那不論結果如何亦跟你無關。而港劇《大時代》中的一句金句：「全死光了，就我沒死」。在量寬十年後，很快將會結束。對於很多人是危，但對於很多人更可能是機。

美國羅斯福總統在大蕭條時曾說：「有些世代飽受眷顧，有些世代必須付出。而這一代的美國人，就是得面對自己的宿命。」那麼在疫情後的經濟變化，大家又要如何投資呢？很多年青人慨嘆沒有機會，但機會來了你能把握嗎？難道你寄望儲錢或者節儉就可以向上流？的確這只不過是準備，但不是向上流的條件。

可能對於 80 至 90 後這是機會的時間點，亦是我寫這本書的原因。

所以在書中我設立了一個群組，方便跟大家溝通未來一些想法及資訊，歡迎加入！

贏在 周期前

把握九運投資機遇

RICH 025

作者：小龍

編輯：AnGie

設計：4res

出版：紅出版（青森文化）

地址：香港灣仔道133號卓凌中心11樓

出版計劃查詢電話：(852) 2540 7517

電郵：editor@red-publish.com

網址：<http://www.red-publish.com>

香港總經銷：聯合新零售（香港）有限公司

台灣總經銷：貿騰發賣股份有限公司

地址：新北市中和區立德街136號6樓

電話：(866) 2-8227-5988

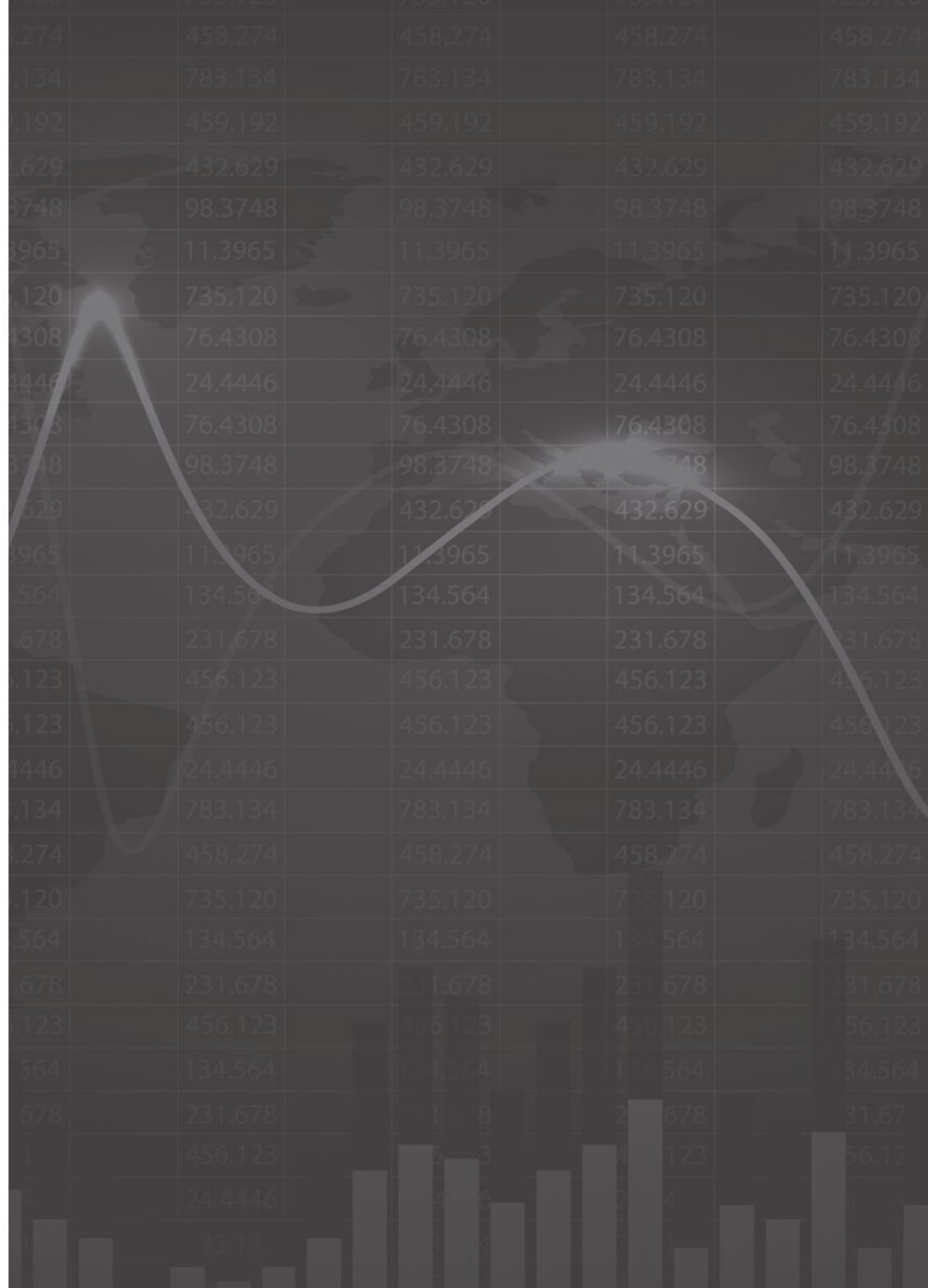
網址：<http://www.namode.com>

出版日期：2022年2月

圖書分類：投資

ISBN：978-988-8743-65-0

定價：港幣128元正／新台幣510圓正



小龍多次公開成功預測：

2016 年在雜誌中提出 2017 年是牛市，

2018 年是熊市；

2018 年推算 A 股未來三年是牛市，

2019 年指出 2020 年 1 月股市大跌，

及 2021 年年初準確地指出什麼月份股市將會下跌！

歷史事件從來都是有規律性，有數得計，而財富累積源於洞悉經濟周期，而不是個人有多本事；所以要建立一套自己的交易系統去增強自己的交易優勢，才是在市場生存之道。

「人生發財靠康波， 炒股發財靠江恩。」

當專家們都在預測周期時，本書正正教你分析經濟什麼時候轉勢，從而在九運中（2024 至 2043 年）致富！



專業出版 國際銷售

紅出版文化平台

加入我們：www.red-publish.com

Mod. E.

上架建議：投資

定價：港幣 128 元正 / 新台幣 510 圓正

