

如何巧妙地搵「筍盤」？
到底是選擇「低買高賣」、還是「買樓收租」？
本書都將提供您獨到的「蔣門秘笈」！

置業 創富 秘笈

蔣一洪
LUCY

短短數年間，
從零到坐擁三十多個物業，
80後房地產投資專家
分享實戰本地樓市的訣竅、
進軍海外市場的經驗。

藍天圖書



推薦序

布少明

Sammy Po

美聯物業住宅部
行政總裁 (港澳)

很多人畢生的夢想，就是有一個屬於自己的安樂窩，不少人為此而奮鬥一生。不過，置業「易學難精」，過程中難免出現疑問，除了需要地產代理的協助，亦需要投資專家及導師，為普羅大眾灌輸正確觀念。而「樓市蔣門人」——LUCY，正是當中的佼佼者，一直孜孜不倦為有意置業自住或投資的人士提供指導，迄今已桃李滿門。

美聯與 LUCY 合作多年，她不負「樓市蔣門人」的美譽，工作理念與我們地產代理是不謀而合，相輔相成。她開班授徒，廣傳置業心法；美聯亦一直透過多元化的樓市講座，以及豐富的網站內容，提供實用的置業貼士及資訊。例如我們設立了業界首個 Youtube 資訊平台「置富頻道」，每星期都請來不同的嘉賓，助觀眾更深入了解樓市及置業的知識。LUCY 是節目中最受歡迎的嘉賓之一，我與她多次合作，

每次節目播出都帶來極多的捧場客，可見觀眾對置業的知識絕對是「求知若渴」，多多益善。因此，當知道她即將出書，公開分享置業心得，我當然第一時間贊成，希望更多讀者可從中獲益。

冀「蔣門人」的新書能夠一紙風行，令更多讀者對置業有更深入了解，藉以增進知識，踏上「成就致富人生」之路。



自序

2021 年是動盪的一年，同樣也是充滿機遇的一年。

因為新冠肺炎於全球大流行，整個世界也變得不一樣了。撇除無數人因為疫情而失去生命及健康，世界上也出現了大批因為疫情影響而陷入財政困難的家庭和個人。

無可否認，我是其中幸運的一員。我早於數年前透過投資物業而達致財務自由，故此，在這次疫情大流行中，相對來說我的生活沒有受到太大的影響，也沒有經濟壓力。

然而，最近一年，我常常都聽到很多朋友陷入經濟困境的消息：例如有些經營飲食業的朋友因為生意慘淡而需要賣樓套現，從大屋搬細屋；某位任職旅行社高層的朋友已經一年沒有收入，需要送外賣和開的士賺取生活費。

聽到他們的例子，讓我很感觸。如果他們早在數年前，便能和我一樣，建立正確的投資觀念，從而在物業市場的投資中獲取利潤，並且達到財務自由的話，他們在今年的情況中，應該會好過很多吧？

畢竟，我在 2012 年，只是一個普通的上班族，戶口只有 5 萬元港幣，手頭上一個物業都沒有，走到今天坐擁 30 個物業。我靠的不是點石成金的本領，也沒有逆天的運氣。我有的是正確的投資觀念和知識，比別人更敢於嘗試和實踐的精神，以及一班專業而有素質的投資伙伴的支持。

買樓會影響每個人一生的選擇，但是無數的朋友卻因為錯誤的買樓概念、對物業投資市場的不了解，而化身為「樓奴」。

我深信我是幸運的，在 2012 年我遇上了我的物業投資師父 Michael，因為他的教導，我踏上了物業投資之路。這也讓我於數年間，享受到財務自由的幸福滋味。

我深信這個世界是公平的，我有幸學到這麼寶貴的知識和觀念，也應該分享出來，讓更多的朋友學習到怎樣才能透過投資物業而達到財務自由。所以在 2014 年，我創立了 **P&S Academy**，開始教授投資知識。

今年，疫情的衝擊促使我下定決心寫出自己從零開始投資物業的經過和心得。雖然沒法把那些需要手把手傳授的知識和技巧寫出來，但我相信，如果你在看完這本書後，能建立正確的投資觀念和手法，便已經踏出了投資致富的第一步。

「知識改變命運」這句說話是對的，「書中自有黃金屋」也是對的。

期望能幫到正在看這本書的你，踏出致富的第一步。也許有一天，你會成長到一個地步，成為我的投資伙伴呢！



目錄

推薦序 4

自序 16



第一章：學習投資物業之前

1.1 個人背景 23

1.2 人生轉捩點：上投資課遇上自己的師父 27



第二章：投資物業達至財務自由之路

2.1 第一步：建立正確觀念 31

2.2 違反投資重點的後果實例 41

2.3 主動收入、被動收入與財務自由的關係 45

2.4 投資物業，創造被動收入以達致財務自由 48



第三章：投資物業策略（上）：實戰手法

3.1 實戰手法一：從小開始，制定銀碼 53

3.2 實戰手法二：一手樓和二手樓的選擇 56

3.3 實戰手法三：尋找「金礦地產經紀」 62

3.4 實戰手法四：「買樓收租」和「低買高賣」 70

的睇樓策略差別

第四章：投資物業策略（下）：特別注意事項



- | | | |
|-----|---------------|----|
| 4.1 | 優質單位與買賣的時機 | 77 |
| 4.2 | 投資物業不能存在的負面心態 | 87 |
| 4.3 | 我在投資生涯曾遇到的問題 | 89 |
| 4.4 | 投資物業的策略總結 | 92 |

第五章：購買物業流程



- | | | |
|-----|--------|-----|
| 5.1 | 合約簽訂 | 101 |
| 5.2 | 按揭申請 | 108 |
| 5.3 | 按揭陷阱案例 | 122 |



第六章：投資香港本地樓市

- | | | |
|-----|--------------|-----|
| 6.1 | 影響香港樓市升跌的大數據 | 129 |
| 6.2 | 影響香港樓市升跌的微數據 | 136 |
| 6.3 | 2022年香港樓市分析 | 141 |
| 6.4 | 本地樓市的投資概念及手法 | 145 |

第七章：進軍海外物業市場



- | | | |
|-----|-------------------|-----|
| 7.1 | 海外投資的優勝之處 | 157 |
| 7.2 | 海外物業會面臨的問題 | 160 |
| 7.3 | 海外投資的實戰案例 | 164 |
| 7.4 | 移民海外：以免失誤，專家的事專家做 | 169 |

- | | | |
|----|--|-----|
| 後記 | | 172 |
|----|--|-----|





第一章：
學習投資物業之前



1.2 人生轉捩點： 上投資課遇上自己的師父

在上了數個學投資、做生意的課程以後，我上了一堂改變了我人生的課。

我遇上了我的人生導師——來自馬來西亞的 Michael。當時是一位投資課程的同學介紹我認識了 Michael，Michael 除了教做生意的可能，還有教人買樓的課程，他的課程是以「教人怎樣不用花錢也能買樓」作賣點。

很誇張吧？很浮誇吧？很像騙人的廣告吧？

我也有點懷疑，只是反正各種各樣的課程都上了一大堆，每一堂課或多或少我都能學到一點點東西，便也不差這個課程了。

當時，我特地飛到馬來西亞去上課！

很冒險吧！我也不知道當時怎麼就一股熱血往上衝，腦袋一熱便跑去了。但不得不說，還好我真的跑了去！原本以為是騙局，但整件事原來是真的可行的，只是我也要事先告訴你，這是非常辛苦的。

有多辛苦？在跟 Michael 上完課後，我和另外兩個組員以小組合作的方法，在 3 個月內，看了超過 100 個樓盤，不分日夜地用了 300 個小時去計算、找資料、談價錢……那 3 個月，每個週末和下班後，我都是不斷的「睇樓」和估價，計算過覺得還不錯的便拿出來給 Michael 看，聽他的分析，然後再談價錢，不成便又再「睇樓」，再估價……

數個月中，因為尋找物業，本來已經不算胖的我再瘦了兩公斤，是因為常常行路找樓盤「行」出來的。

最後，我成功買入了一個比市價低 18% 的樓盤！

為甚麼要以小組的形式來做？因為低於市價的樓盤出現的時間，簡直比曇花一現的時間更短！要在這麼短的時間內計算、確定好這個樓盤是否真的超值，是需要多方面的支援才能好好把握的。這點我會在下文再提及，至於怎樣計算之類的詳情，你可能真的要來上課，才能了解得到更多。

當然，現在我也會分享一些對我幫助很大的要訣，不然你買這本書來幹嘛？但也請你一邊看一邊思考，我所說的正確不正確，有沒有令你感覺到打開一個新的視野呢？



2012年第一次到馬來西亞上物業投資課程。



4.1 優質單位與買賣的時機

甚麼是筍盤？

筍盤的意思是用物超所值的低價買入的優質單位。當一個單位的成交價，比同區域其他相同呎數、條件的單位低，便屬於低水單位。

那要比市價低出多少，才算是真正的低水筍盤呢？

我和我的物業投資課程的學生們，全都是奔著「低兩成」的價格去的。對我們來說，這才算「夠抵」，下文將舉一些例子來說明。

Stephen 於 2016 年上完了我的投資課程後，他用了接近 3 個月的時間，看了接近 200 個單位。最後，到 2016 年 11 月份，Stephen 在深水埗以 212 萬的價格購入了一個單位，當時同區及同一幢樓宇的同樣單位，市



Stephen 購置的深水埗單位的大廈外觀。

價是 310 萬。可以說，他是以低於市價約 31% 購入這個單位的。一年後，他以市價 388 萬，賣出了這個單位，賺取利潤。

覺得 2016 年太久遠？我再舉一個學生 Fion 的例子吧。

2020 年的年頭，當時 Fion 看了接近 100 個樓盤，最終在港島東成功以 320 萬的價格購入了一個物業，實用面積是 351 呎。計算後，她購入的物業呎價是 9 千多元，而當時同區同一幢樓宇的單位，平均呎價均在 1 萬 2 千多元。從中可見，Fion 也是以低於市價 20-30% 的價格購入了這個單位。



Fion 購置的港島東單位的大廈外觀。

如是經過幾次的來來回回、討價還價的過程後，最後黃小姐以低於市價 21% 購入了這個單位。

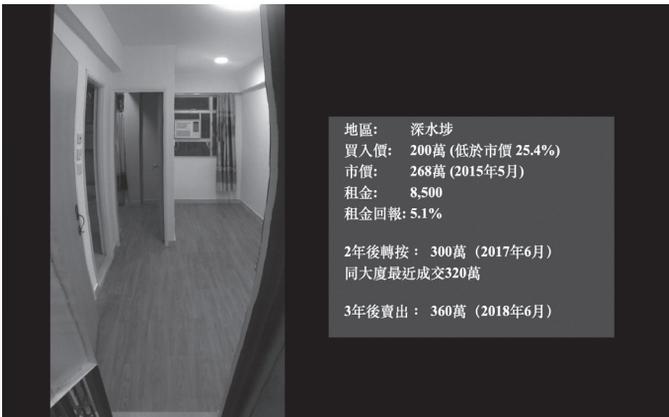
這個活生生的例子是發生於 2015 年的九龍區，因為整間屋內的垃圾實在太多，連搬運工人都不願意去清潔。結果，黃小姐只能請一些南亞裔人士搬走了那些大型垃圾，然後再和家人慢慢清理殘局。

清走所有垃圾之後，她隨即就安排裝修工人到那個單位作簡潔的裝修，當時也沒有花費她太多裝修費。到最後，黃小姐以 200 萬成功購入此單位，後來也找到一個不錯的租客去租住，這也完成了她一直想買樓收租投資獲利回報的心願了。

從黃小姐的例子可見，在睇樓及買樓後，有很多東西需要我們去注意。我們需要做的，就是多留意自己所用的策略，並細心觀察市場上的價格及潛伏的危機，這樣投資回報的最後目標必定可達到。



佈滿垃圾和雜物的「恐怖垃圾屋」。



清走垃圾及裝修後的單位情況。



6.4 本地樓市的投資概念及手法

我的投資理念中，有兩個很重要的概念：

- “
1. 財富增值 (Capital Gain)
 2. 現金流的流動性 (Cash Flow)
- ”

當你明白現金流的重要性，並懂得將之靈活運用，你便會發現原來賺錢並不是那麼的困難。

FLIP 及 KEEP 的運用

前文我曾經提過，物業買賣投資有兩大策略：

- “
1. Buy to Sell——簡單來說，就是利用低買高賣，從中賺取差價。
 2. Buy to Rent——先購入物業，再放租出去。
- ”

2014年，Sally 買入了一個位於屯門區的單位，當時同類型的單位價值 260 萬元，而 Sally 用了 208 萬元便買入了這個單位，與市價相比便宜了約 20% 左右，可以說是非常超值。

當時，Sally 可以在銀行做到九成按揭，首期支付 20.8 萬元。其他開支例如釐印費、律師費、經紀佣金等等，總數加起來，她一共付了約 4.2 萬元。

然後我們來計算一下吧：





第七章：
進軍海外物業市場



7.3 海外投資的實戰案例

這一篇文章便給大家舉一些我在海外投資的例子吧！

案例一：團購形式購買海外物業，以獲得巨額折扣

前文曾經提過，想購入海外物業的投資者，其中一個需要解決的問題，就是對發展商的背景調查，也就是英文所說的「background check」，以及申請按揭的問題。

這一次我使用的手法，就是選定一個有潛力的投資項目以及一個可信賴的發展商，再集合一些有興趣的投資者，以團購方法和發展商去談價格。

這個例子發生在馬來西亞。馬來西亞對海外投資者是有限制的：海外投資者在馬來西亞購入物業時，最多只能做到五至六成的按揭。

而當時，我們選擇了一個新樓發展商的樓盤來投資，我們運用了團購買樓的技巧來談判，從而得到了低於發展商開出的市場售出價 40% 的優惠。

如此一來，到時我們便能夠以接近零首期的手法來投資，因為按揭能夠借到 50-60%，另一方面，我們也能從發展商手中得到接近 40% 的回贈。故這項投資，基本上可以說，我們沒有怎樣拿錢出來，也就是接近零首期便已經買到了一個物業了。

利用團購買樓的手法，除了樓價上的優惠，我們同時解決了以下兩個問題：發展商的背景調查和按揭申請的困難。



在馬來西亞用團購買樓的手法投資的樓盤。

置業 創富 秘笈

- 作者： 蔣一洪 LUCY
統籌： 梁船祺 Pak Ki
統籌助理： 羅晞 Stefanie
編輯： 繆穎 Margaret、林珞寧 Lorraine
校對： 吳苡澄 Yuki、吳小慧 Iris
設計： 4res
書名字型設計： 孫欣愉 Fiona
出版： 紅出版（藍天圖書）
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
(886) 2-8227-5988
http://www.namode.com
- 出版日期： 2022年7月
圖書分類： 投資／地產
ISBN： 978-988-8822-00-3
定價： 港幣118元正／新台幣470圓正

從十年前的普通上班族，到十年後在世界各地擁有數十套物業，

作者將獨家傳授樓市風雲中的「蔣門秘笈」！

靠的不是點石成金的本領，也沒有逆天的運氣。
而是正確的投資觀念和知識，比別人更敢於嘗試的精神，
以及一班專業而有素質的投資伙伴的支持！

「書中自有黃金屋」，這本書將幫助你建立正確的投資觀念和手法！

期望正在閱讀的你，踏出致富的第一步。

LUCY 一直孜孜不倦為有意置業自住或投資的人士提供指導，迄今已桃李滿門。她開班授徒，廣傳置業心法，不負「樓市蔣門人」的美譽。

布少明 Sammy Po

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）

LUCY 的尖子學歷、國際視野，配合她貼地落區、身體力行參與物業投資買賣，使她不像其他新晉分析師只有理論而欠缺真金白銀的實際參與。

吳賢德 Arthur Kho

LUCY 對香港及海外物業市場都有精闢見解，有靈敏的市場觸覺，行動迅速，可說是物業投資界的一盞鮮亮明燈！

馮岳枝 Simon Fung

保得信創辦人兼行政總裁

我發現 LUCY 的教學方法對初學者非常容易吸收，在深入淺出的同時，也為讀者提供了有效搜尋房地產市場的心法，並提供如何避免陷阱的重要知識。

百樂 Leo Chiu

著名財經博客創辦人

LUCY 是一位很有魄力和遠見的女性投資家。如果你也想成為成功的房地產投資家，這本書絕對會讓你受益匪浅！

林禮穎 Chloe Lin

巴菲特線上學院主席

LUCY 在本書提供了不少買樓的實戰經驗，無論在心態上及行動上都詳細講解，這是準置業人值得參考的寶貴經驗。

潘達恒 Jacob Poon

香港地產代理商總會第一副主席



專業出版 國際銷售

紅出版文化平台

加入我們：www.red-publish.com

ModE

上架建議：投資／地產

定價：港幣 118 元正／新台幣 470 圓正

ISBN 978-988-8822-00-3



9 789888 822003 >