

2023 160樓 樓市選擇與保障 論

田浩健 著

目錄

作者序 6

樓市爆煲論： 拆解十大樓市下跌原因

原因 1

2047年大限將至
最壞情況補一半地價 12

原因 2

存款利息升至逾3厘
再無人選擇投資物業 26

原因 3

按揭用家再無供樓能力
樓市上升動力消失 36

原因 4

大灣區一體化
香港已非走資天堂 44

原因 5

加按息令供樓貴過租樓
樓市再無剛性需求 54

原因 6

同樣價錢住一千呎定五千呎？
移民因素令需求大減 60

原因 7

QE完結並進入縮表時代
持有現金勝於資產 68

原因 8

「呼吸Plan」令業主窒息
蝕讓還債致樓市崩盤 74

原因 9

估值越跌越有
負資產時代再臨 84

原因10

樓市沒有莊家
無人接貨致價值沉底 92

結語：現時應否買樓？ 98

作者序



認識我的朋友，相信是從不同渠道首次接觸我的，可能是在華置私有化事件中，呼籲小股東站起來，一同抵抗巨人「歌利亞」——以低價私有化的大股東，最後成功透過「數人頭」票數不足而令華置私有化失敗的事件中認識我。

再數遠一點，可能是自從滙豐控股在新冠肺炎期間，藉口業務欠佳而停止穩定派息，同時卻每一季都公佈賺錢。為了對抗這種上市公司對支持其多年的小股東的不公平待遇，我早在數年前已成立大聯盟狙擊滙豐。

到最近更有其另一位大股東——平安保險，與我們站在同一陣線，要求滙豐分拆其最賺錢的亞洲業務。雖然我們只是小股東，最多只可以在一年一次的股東會上發聲，但這種勇於爭取的行動，已受到本地大型報章及國際媒體的留意，如《信報》及《彭博》等。這也許亦是你認識我的原因。

不過以上其實全非我的「本業」，我並非以股票投資及小股東維權起家，而是一個資深的物業投資者。過去 15 年，我曾參與超過 3,000 宗物業買賣，由細價樓以至大型物業亦有涉獵，亦有參與發展商收購的舊樓重建項目。

我跟所有香港的物業投資者一樣，從一個單位開始，一直累積資金作更大、更多的投資。直至現在，我個人持有及有份參與的物業投資項目資產，已達到超過 10 億港元。我個人相當得意，自創的「零首期置業法」已幫助不少朋友上車及以投資物業達到財務自由。此外，我亦創辦了頗具規模的「香港中小型業主會」。

至於我作為物業投資者所出版的這本書，卻要公佈「樓市爆煲論」。沒錯，從字面上來說，就是「玩完了」。下文會列出「樓市爆煲論」的十大原因。老實說，其實不止十大，我想想能列出的原因多達 20 個，甚至 30 個。現時香港樓市便是在這樣的一個局面。

說到「樓市爆煲論」，若我沒有記錯，過去有另一市場知名投資者亦曾於 2014 年底至 2015 年初提出過「樓市爆煲論」。可以注意的是，他當時集中討論的是細價樓爆煲。不過現在看來，我認為他忽略了一個重點，那就是升市由細價樓帶動向上，但樓市爆破卻是由高價樓帶動跌勢。



小知識

「細價樓」在新聞及一般物業投資文章亦時有提及，其實市場對於細價樓並無一個統一標準。在約定俗成下，一般樓價在 400 萬元以下，可造九成按揭上車的，都歸類為細價樓。

樓市有多個層次之分，由價格最低的唐樓，到洋樓和屋苑，當中又有分新的屋苑和舊的屋苑，層次分明。因此在樓價上升的過程當中，一定是由最低層帶動上來的。

舉例來說，若荃灣路德圍的唐樓和洋樓呎價要價 13,000 元，在荃灣中心業主眼中，如果路德圍的唐樓和洋樓呎價也值 13,000 元，那荃灣中心呎價至少可以叫 16,000 元至 19,000 元。

另一邊廂萬景峯業主看到荃灣中心呎價達 17,000 元，那他的出價也至少定於呎價 19,000 元至 20,000 元。再推展下去，海之戀二期「愛炫美」業主看見萬景峯呎價 19,000 元，那他的出價就會定於呎價 23,500 元了。

由此可見，樓價是由樓市下層的細價樓開始挾升。相反，樓價下跌的時候，即是樓市爆煲，卻往往不是由細價樓開始爆煲的。因為細價樓其實是人數最多，最容易上車的一群。

在樓市爆煲的情況下，樓價下跌是由樓市的上層延續下來的。當過往 4,000 萬元的物業，可以用 3,000 萬元的價格買入，那 3,000 萬元的物業就有人可以 2,000 萬元的價格買入。

在這個情況下，原本計劃買入樓價 1,500 萬元物業的準買家就會心想：我還是先不買 1,500 萬元樓價的物業了，何不等樓價 2,000 萬元的物業跌至 1,500 萬元才買？另一邊廂，原本打算買入樓價 1,000 萬元的物業的買家則會等待樓價 1,500 萬元的物業跌至 1,000 萬元，如此形成一個下跌的循環。

知道樓市爆煲的過程後，相信你已經明白，到底層級的物業價格亦開始下跌，那時候樓市爆煲已經到達「水尾」。今時今日香港，存在最後「水尾」的原因則是啟德地。

若你有留意房地產新聞，就會知道啟德地的發展商全部「麵粉價」，即買入起樓最基本的原料——土地的建築面積均價，每呎已經高達 17,000 元。由於發展商不是善堂，不會做蝕本生意。若樓宇建成後每呎樓價不到 30,000 元以上，其實已經要「倒貼」。

現時這一批呎價高達 30,000 元以上的物業，就是仍撐著樓市最後一根稻草。待這一批「水尾」也沽出，我膽敢斷言，樓市將會開始無後顧之憂地下跌。因為在這之後，所有物業儲備的地價都是較便宜的。

事實上，在我執筆本書之時，啟德最新「收飛」的樓盤 MIAMI QUAY 開價時呎價已跌至 22,500 元。發展商在四年前以超過 83 億元投地，雖然位處跑道區而每呎地價較低，但每呎地價仍高達 14,502 元。是次發展商以「齊心開動價」為名，「跳樓價」為實推售，可是市場反應仍似乎欠佳。

在本書出版期間，在該區有多個新盤仍待推售，相信亦凶多吉少。先別說 MIAMI QUAY 仍有第二期，啟德跑道區的物業已多達逾 10 個，呎價越跌越有相信已是可預見的結果。

當然，樓價下跌只是一個結果，原因可以說是千絲萬縷。以下會列出十大引致樓市爆煲的最重要原因，部分問題長久以來已經存在，根深蒂固，另外部分問題則有可能透過政策鬆綁的方式解決。

樓市 爆煲原因

3

按揭用家再無供樓能力 樓市上升動力消失



在講述這個原因之前，首先要解釋一下甚麼是按揭。

按揭即是按揭保險計劃，由政府帶頭的按揭證券公司於1999年3月推出，當時是為了協助市民在香港安居置業。根

據由香港金管局發佈的指引，銀行在敍造自住物業按揭貸款的時候，須遵守按揭成數上限的規定。而按揭保險計劃，則是為銀行提供按揭保險，使銀行可以提供高成數的按揭貸款而毋須承擔額外風險。

在按揭計劃下，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，銀行便可以提供高達八成按揭貸款。其後可提供按揭貸款更提升至九成，不過僅適用樓價低於450萬元的物業，目的是減輕置業人士的首期負擔。

在這個計劃下，過去樓市上升的主要原因，就是高成數按揭，而高成數按揭帶動出來的槓桿是達到十倍的。

換句話說，即是樓價450萬元以下的單位，只需要多1萬元的首期、9萬元的償還責任和25年的還款期，就能夠買貴10萬元的樓價。

早前在「林鄭 Plan」情況下更加誇張，樓價 800 萬元的物業也都可以承造九成按揭和十倍槓桿。而金管局告訴我們，所有過去 800 萬元樓價以下的物業，在「林鄭 Plan」出台後有超過三分之二新買家選擇高成數按揭。

這裡所帶出的問題就是，過去樓價上升的原因是一個人能夠供樓的負擔更多。不過仍需視乎樓宇買家的供樓能力，這便取決於壓力測試。

交稅人口減少 樓市購買能力大減

過往透過昆士蘭保險（QBE）進行的壓力測試可以毋須稅單，不過現時透過按揭證券公司則一定需要有稅單，才能做到按揭。在這個情況下，稅單也要有相應的「原材料」，才能通過壓力測試。

對比上一年，香港的稅單數量已減少 30 萬份。之所以香港稅收仍然創新高，其實是基於離港清稅問題。即是說，假如你作為最後一個員工，在香港最後一個月打工，你應該先往稅局「清稅」，才可以離開。意思就是雖然報稅期未到，你先自行申報離港清稅，主要是由於這類型的人士大增。

所以其實在稅收層面下，無論是利得稅還是薪俸稅，很難斷定稅收創新高是受上文提及的 SSD、買家印花稅（Buyer Stamp Duty, BSD）或雙倍印花稅（DSD）等的影響。我們單是看發出的稅單和報稅表，已經較上一年減少了 30 萬份，意味僱主提交報稅表予稅局的數量大幅減低。

其實 30 萬份是一個很誇張的數量。全香港有 700 萬人，超過 18 歲的人口 500 萬個，但適宜打工的人少於 400 萬個，因為仍有 65 歲以上或 75 歲以上的退休人士。假設有 300 多萬個打工仔，流失了 30 萬份報稅表，亦相當於一成水平。

過去其實有大部分低於最低工資和需要交稅水平的人，因此已經有一大部分本身沒有報稅，不過今年再減少一成人毋須報稅。參考過去的實際情況，我作為一個打工仔，每年加人工幅度約 2,000 元至 3,000 元，供樓能力便會提升 1,000 多元。

在壓力測試層面，就能夠借到年薪的十倍。以 1,000 多元來說，一年就約為 2 萬元，可以多借的樓價已達到 20 萬元至 30 萬元。

換算下來，一個 600 萬元的單位若提升到 630 萬元，買家仍能負擔供款。因為其薪金有所增加，多出來的 30 萬元樓價也相對供得輕鬆。若要多供 27 萬元，分 25 年攤還，其實每個月也只要多供數百元，沒甚麼壓力。

說到這點，其實香港人供樓也不是說很大壓力，只是不知道為何儲錢總是很難而已。

拉回正題，過去樓市升幅存在於每年加人工和經濟好的情況之中，所以說經濟好會帶動樓市上升，樓價會因為買家高槓桿的追買而上升。基於上述原因，只需要付出一成首期就能置業，以自住來說一定是買樓最好。

這亦說到香港人的一個特點，就是若果買樓是為了自住，一定會選最好的，並會達到自己供款能力的極限。假如有兩房選擇，就必然是買兩房而不會買一房；若有能力買三房就必然買三房；即使無能力，亦至少買兩房連套廁，總之要買個最好的單位自住。

而關鍵點就在於，樓市是因為追買而達到良性循環。銀行亦因為新的成交價高，因此估價也進取了，這就是過去樓市存在足足 20 年升市的主要原因。

按揭購買力下降 影響樓市需求

而上文提到，隨著實體經濟真正存在問題，在新冠肺炎的打擊下，若不是有「保就業」和「百分百擔保」等計劃，我可以說，香港的失業率一定會高得非常誇張。

這裡作為一個老闆，我亦想說說，第一次的「保就業」計劃是真的「幫到手」，但第二次「保就業」則未必有幫助，原因是每人獲得的金額降低了很多。

又再拉回正題，我認為若按揭的供款能力下降，樓市的主要上升動力就會消失。雖然買家仍能以九成按揭「上會」，但仍要有稅單才能進行。若果連「原材料」都沒有，又如何繼續追高樓價呢？

相較其他樓市爆煲原因，這個原因其實不會導致樓市大跌。我經常說，香港接近七成的業主是已經供滿樓，有現契在手。抗跌能力最強的屋苑，例如美孚新村和又一居，這類老牌的屋苑，大部分業主皆沒有壓力需要賤價沽出單位。

反而在九龍城、將軍澳和啟德一帶的供滿樓比例則是全香港最低，因為這些地區屬於新市鎮。以將軍澳為例，可能只有三成人供滿樓，其餘七成都是未供滿樓的。

不過樓市好比孖展，供樓的主要壓力源自於失去工作，或會導致銀主盤出現。銀主盤的目標是收回本金，所以通常只會在本金價格或僅僅以上沽出。不管是低水三成還是五成，目標依然是取回本金。這個情況會導致下一個惡性循環出現，這個亦是一大重點。

所以說，帶動樓市上升的動力失去後，沽出的力度不變，購買的力度減少。在這個供求情況下，樓市就會下跌。

話你知：按揭保險計劃的最高按揭成數

物業價格 600 萬港元或以下：

物業價格	最高按揭成數
400 萬元或以下	80% 或 90%
400 萬元以上至 450 萬元以下	80%-90% (貸款上限為 360 萬港元)
450 萬元或以上至 600 萬元	80% (貸款上限為 480 萬港元)

物業價格 1,920 萬港元或以下：

物業價格	最高按揭成數
400 萬元以上至 1,000 萬元或以下	80% 或 90%
1,000 萬元以上至 1,125 萬元以下	80%-90% (貸款上限為 900 萬港元)
1,125 萬元或以上至 1,920 萬元	80% (貸款上限為 960 萬港元)

資料來源：按揭證券公司

樓市 爆煲原因

6

同樣價錢住一千呎定五千呎？ 移民因素令需求大減



說到移民，相信大家都不會陌生，移民的親朋好友「梗有一個喺左近」。談及移民地點選擇，多數都是英國、台灣

和歐洲等地。而我相信，移民於未來一兩年仍然會是重要話題。

先不說已移民的人會否回流，因為事實上大部分人都是打算移民不移居。即是移民後取得身分證，之後就會回來香港。

背後的原因相當簡單，就是如果一個人連在香港生活都難賺錢，我不建議你去其他國家賺錢，因為香港已經是最容易賺錢的地方。老實說，如果一個人連在香港都生存不了，賺不了錢，為甚麼會認為去其他地方還有競爭力呢？

所以說到移民，其實是香港有錢人的玩意。我們先不談沒有資產、裸辭移民那一批，因為他們在香港本身已經沒有資產，我聽過有人身上只得 20 萬元，還要私人貸款衝去英國。

這些人在外國生存不到，就自然會回流。因此，他們並不是我在書中提到足以影響樓市的因素。本書談及的，只是因為移民而賣樓的那批人。他們到英國生活六年，取得身分證後會否回流，已經算是後話。

拉遠一點，移民取得身分證後會否回流的主要原因，我認為取決於是否有小朋友。如果是我，我會希望小朋友不用接受填鴨式教育。因此無論如何，我都會送小朋友去外國讀書。

以去英國六年計，如果能趕及於大學一年級前成為永久性居民，連入讀大學也可以不用交學費。如果家庭裡有一個或兩個小朋友的，原本在香港生活計，將所有小朋友送到英國讀書，計算下來都需要 400 萬元至 500 萬元。那倒不如現在舉家移民去英國，這樣一來就節省了這筆開支，還可以為小朋友提供選擇。

以我父親為例，當年他在大陸選擇偷渡來香港，隨後在香港生下我，那我就是香港人了。假如當年他選擇不偷渡來香港，那今天我就是大陸人了。

上述提到的關鍵就在於，正因為我父親當初選擇來香港，我今日才可以選擇在香港或大陸生活。如果他沒有選擇來香港，那我就只能在大陸生活。

事實上在八十年代之前，大部分人都是偷渡來香港的，擁有了權的原居民並不多。香港有九成都是外來人口，你問一問你身邊的男性朋友，問他們有沒有丁權？有了權的就是原居民。在香港，八至九成都不是原居民。



小知識

新界小型屋宇政策，俗稱「丁屋政策」，是香港新界原居民的男性後人獲准在私人土地興建的房屋，為香港殖民地時期沿用至今的一項政策。傳統以來，新界居民均於村落內或鄰近的私人農地或荒地之上興建房屋居住。

至 1970 年代政府計劃發展新界，為了得到新界原居民的支持，當時的香港政府於 1972 年 12 月實施的「小型屋宇政策」，規定年滿 18 歲，父系源自 1890 年代新界認可鄉村居民的男性香港原居民，每人一生可申請一次於認可範圍內建造一座最高三層，每層面積不超過 700 平方呎的丁屋，毋須向政府補地價。

太古城價錢 英國可買莊園

上文提到的選擇論，相信很多人都明白，因此很多有樓一族最近已紛紛移民。在移民的因素帶動下，樓價會跌是必然，因為移民人士都是先賣樓，才有本金去外國買樓再住上六年。

不論是為小朋友也好，作出資產調配也好，持有英國樓就等於持有英鎊。至於到底持有港幣較穩陣，還是持有英鎊較穩陣，這又是另一方面的議題。

撇除資產，單說房屋的對比。我曾到訪一個位於英國第二大城市伯明翰附近建在公路邊的莊園。這個莊園綠草如茵，有如別墅皇宮，裡面的環境也相當不錯。廚房有中島，而且還是開放式，連客廳也有數個。大家不妨猜猜這間屋價值多少港元？

這個莊園位於伯明翰南部一個名為 Rugby 的地方，裡面設有酒窖及地牢，面積非常大，有六間房。其實它不只六間房，因為所謂的「房」只計算睡房，還未計算屋內的電影院、健身房和書房，另外還有泳池和花園等等。

這麼算來，實用面積最少也有 5,000 呎左右，還是連裝修的。這就是海外物業，因為其地皮其實是零價值，當地的樓價 99.9% 都是來自建築費。因此海外賣樓其實只是取回建築費，香港的物業貴則貴在地價。雖然如此，外國樓對於建築、裝修及配對，亦相當花心機。

好了，是時候揭曉價錢。先旨聲明這個莊園並非「新樓」，是二手物業，價錢是 175 萬鎊！折合港元接近 1,700 多萬元，這個價錢在倫敦當然是買不到。如果要在倫敦市中心或附近買的話，價錢乘以五倍就差不多。不過這個莊園也並非在「山旮旯」，而是位於伯明翰的近郊地區。

最諷刺的是，同樣價錢在香港只能買到太古城的三房單位，還要是無裝修，是不是很「灰」？

由質素來看，其實真的很「灰」，簡直不想在香港做人！試想一下，要多麼辛苦才能儲到這一筆錢，卻只能買一個這麼醜的三房單位！這個就是香港人移民的原因。

明明兩者都是 1,700 萬港元，若今日你作為太古城業主，在供滿後沽出單位，在英國已經可以住在莊園。當然 1,700 萬元已經是早前樓市較興旺時的數字，新聞說有個「蕃薯」只用 3 小時，零議價就衝了進去買入單位。

當然撇除維修的問題，花園及泳池亦需要維護，這個則是另外的問題。

看了莊園跟太古城的對比，以這樣的性價比來看，你作為一個有能力移民的香港人，會否選擇提升居住質素和小朋友的學習環境，並獲取他們未來的選擇權？觀乎移民數字，答案自然不言而喻。

除了以上原因，還有在這一章開首輕輕提了一下的資產配置，簡單來說就是走資這個原因。



我曾到訪一個位於英國第二大城市伯明翰附近建在公路邊的莊園。
(圖片取自網絡)



這個莊園綠草如茵，有如別墅皇宮，裡面的環境也相當不錯。(圖片取自網絡)



同樣價錢，在香港只能買到太古城的三房單位，還要是無裝修。

樓市 爆煲原因

10

樓市沒有莊家 無人接貨致價值沉底



來到最後一個原因，可以說是最不直接導致樓市爆煲的原因，也可以是最根本原因。就是樓市不像股市，是沒有莊家的。

不知道大家是否明白當中關係，因為股票市場有莊家，因此不管股價跌得多低，指數及個股跌得有多殘，總會有個莊家負責維穩。莊家會認為這個價值是「抵買」的，他就會買入，反正他無論如何都要持有相關股份。

至於樓市為何沒有莊家？全香港有 168 萬個私人單位，其中有 165 萬人擁有一個單位，另外 36 人是擁有過百個單位。

情況的確很誇張，不過他們大部分都是發展商。全香港 168 萬個私人單位，這裡計及了差餉物業估價署所有的私人住宅單位，連同房屋署的所有居屋和已出售公屋等，全香港沒有一個發展商，甚至所有發展商合計，都沒有一個持有當中的 1%，即 16,000 個單位。這意味著全港 99% 的單位都由散戶持有，市場沒有莊家。

在股票市場裡，即使是最低限度持股 29.9%，都可以稱之為莊家，其餘七成就是散戶。如果我是莊家，自然也想股價穩定，因為我不想自己持有股票變得不值錢。

那在樓市的世界裡，發展商是莊家嗎？不是，亦不會。在發展商心目中，他們只重視貨如輪轉。像啟德那樣，地價貴導致樓價貴的，發展商便「貴來貴去」。像 2003 年「沙士」時樓市爆煲，發展商大不了便「平來平去」。

事實上，發展商並不關心樓價高低，他們只關心有沒有人買新樓。如果有買新樓的需要，發展商就建些「麵包」出來。如果那段時間「麵粉」，即土地成本便宜的話，「麵包」就賣得便宜點。

過去 20 年因為「麵粉」貴，「麵包」自然貴，並不是因為發展商希望樓價高，所以賣樓賣貴一些，他們最重視的只有成交。當然「貴來貴去」的話，發展商獲利一定大於「平來平去」。不過只要有來有去，發展商其實就心滿意足了。

剛才說到全香港有超過 160 萬個單位，所有發展商加起來持有的單位連 16,000 個都不到，即是佔比連 1% 都沒有。發展商不是樓市莊家，樓市也沒有莊家。

沒有莊家的市場，就好比買入了「割場」，即使價值大跌 90%，都沒有人會撈底。而唯一想撈底的，又受限於

SSD、BSD 等辣招，令其撈底意欲大減。因此在樓市沒有莊家的情況下，最後不會有一個「接貨」的人，那就自然沒有業主希望「沽唔出」或「租唔出」單位。

不想，怎麼辦？那就只有減價或減租。假設市場上有十個供應，但只得九個需求，那剩下一個單位就會空出，租金收入為零。各業主為了避免自己成為那一個零，就會像玩「大風吹」一樣，不斷減價，不想成為剩下的一個。

在這個大環境下，業主為了成功租出單位而減租。市場上整體租金回報向下，樓價又會下跌，這樣又形成了一個惡性循環。

這裡想跟大家講解一下，我們經常提到的租金回報率，其實是如何計算的？每 100 元的租值，假設回報率為 3.3 厘，即是衍生的市值相當於 3.6 萬元。這時候只要拿出計數機：3.6 萬元乘以 3.3 厘，再除以 12 個月，就等於 100 元。

試想想，租金回報假設為 3.3 厘，租金每跌 100 元，就相當於不見了 3.6 萬元，那每跌 1,000 元就相當於跌了 36 萬元。36 萬元對比樓價 600 萬元來說，已等於是 6% 了。

如此換算，若樓價 600 萬元的單位不能以 15,000 元租出，只可以 14,000 元租出，那這個物業的價值就要下跌 36 萬元了。

在這個下跌過程中，假如沒有莊家托市，唯一會托市的就只有租金回報率最低的產業，即是荃灣路德圍的唐樓和洋樓。只有當這些物業的租金回報率上升至高於港元定期存款，利率即是我在上文所說的3厘以上水平。若達到5厘，我才會重新投資物業。

回到正題，正因為香港樓市沒有莊家，不似股市。股市假如處低位時，莊家認為價格太低，就會回購或增持，向散戶釋出訊號，指現時是低位了，之後便會上升。

這時候，散戶會因為莊家的訊號，選擇衝回場內。需求上升，自然可以支持價格。不過由於樓市沒有莊家，當市場下跌就只會一直向下跌。

我認為這個惡性循環將會於未來兩、三年開始。由於看不見如「沙士」般令樓市大跌的因素，我認為樓市會「陰跌」，加上沒有上升的原因，我可以斷言樓市上升的可能性是零。

未來一年、兩年、三年，甚至五年，樓市仍然是下行的機會較高，遠遠高於上升的可能性。



結語：現時應否買樓？



一口氣數出十個令樓市爆煲的因素後，我現在可以告訴大家：如果現時你仍未置業的，先不要買樓。不要入市，千萬不要買。

這是機會成本的問題。想想看，一旦決定置業，你要看未來 37 個月，而事實上我們沒可能看到 37 個月後香港的實際情況。同樣情況，三年前我也預計不到，這三年間香港樓市竟然如此欣欣向榮。

既然未來 37 個月的情況你看不清，那單是「不確定性」四個字，已足以令你停下來。

投資，我是要看到未來預測。我決定買樓，就是代表對城市未來發展的向好因素的肯定。不過在這一刻，香港這個城市在過去 20 年是零發展。無論是新經濟體系或是創科也好，都是零發展。

為何 20 年前，我們是第一個有八達通的城市，是全世界第一個擁有電子貨幣的城市，但 20 年後的今日，我們仍然在用八達通？

說到這點，大家就知道這個城市並無任何生產。過去 20 年在這城市發生的只有兩件事：轉售和拆售。取得地皮後，拿來建築和拆售；工廈拿回來後拆售；做貿易的，也是買回來再轉售。香港沒有製造業，在香港進行的所謂製造，也只是拆售和轉售。

大家有沒有想過，這 20 年來所有人全部投身容易賺錢的「Easy-mode」行業，那就是地產板塊。

當地產板塊賺到錢，所有人不管是學習還是發展，都會傾向這個板塊。要不然就是讀金融、建築、測量、管理，或者是酒店、城市規劃和精算，只因為這些行業賺到錢。

在這段時間，沒有新增經濟體走出來，導致香港淪落到「窮得只剩下錢」，這是相當可悲的。

當然這件事不應該由我口中說出來，因為八十年代的人口紅利應該是最強的。當年每個家庭都生三、四個小朋友，以我自己家庭為例，有四兄弟姊妹，基本上所有的人口紅利全部是 30 歲出頭至 50 歲前。這個年紀的經濟增長性是最高的，因為說到人口紅利，這個年齡層的人最具經濟價值。

在香港人口紅利頂峰時，偏偏在這 20 年間，這個年齡層的人全部都傾向做某些行業。因為大家論成敗與否，就只是看你賺不賺到錢。就像今天我推出這本書，大家看到我的成功，只是因為我跟對了大勢，有辦法購買很多物業並沽出賺大錢。不過在個人知識上，如果脫離物業或股票這個轉售、拆售的範疇，其實我只是一個白痴。

假如要我與其他人的專業比較，我的確是一個白痴。因為我的專才就只在轉售、拆售，過去 20 年間我只是在這方面賺到錢。所以說，如果只以賺錢來決定成功與失敗，我無疑是成功的。

不過在構建新經濟體系的層面，騰訊的線上遊戲、美團發展及經營外賣平台、淘寶買賣平台等等其實都是老派的行業。它們只是被套上了新的名稱並建立在資本平台上，同時透過供求產生市值。

這些新經濟體系在行業方面並不是新事物，但想法卻是新的。最可悲的是香港對於這方面連想都沒有想過，以致在人口紅利最旺盛的時期失去了這個可能性。

香港已經到達人口紅利完結的時期，因為現時的八十後已經開始有下一代。這些人現在「仔細老婆嫩」，同時又要供養父母。他們奮鬥的時間已經過去，失去了拼搏的精神，自然不會走出來創業。

從前的香港人，有好主意便會馬上衝去做，因為過程中無後顧之憂。反觀今日，香港人口紅利年代的那批人已達 30 歲至 50 歲，並且已有家室，會拼搏的可能性已大大降低。

因此香港已經不會再出現新的經濟增長，只著眼於守得住既有的東西，比如說金融系統和法規人才，已經很足夠。當一個城市到達頂峰，就會開始有很多其他地方想要取代你，例如是新加坡。

2023樓市爆煲論

Rich 027

作者： 呂宇健
編輯： 藍天圖書編輯組
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

出版日期： 2023年2月
圖書分類： 投資／地產
ISBN： 978-988-8822-42-3
定價： 港幣108元正

來到 2023 年，樓市是升是跌？ 相信全港一眾業主都極度關心！

中小型業主會創辦人兼資深物業投資者、人稱 Ken Sir 的呂宇健認為樓市必然下跌，並列出樓市爆煲的 10 大原因：樓市大限在 2047 年？存款利息上升、大灣區一體化間接影響香港樓市？負資產時代來臨？

面對樓市下跌，有樓及無樓人士又該如何準備？應該買樓還是租樓？

Ken Sir 多年來參與的樓市買賣投資數以千宗計，對市場走勢及周期變化瞭若指掌。書中不僅對 10 大樓市爆煲原因作詳盡分析，更大派「貼士」，無私分享必賺的筍盤。即使是投資初哥，亦可透過當中的小知識及市場資料，掌握知識再進行投資，取得財富的主動權。

不想慢人一拍，錯失致富良機？書中的專業知識幫到你！

Mod^oE.

上架建議：投資／地產
定價：港幣 108 元正



專業出版 國際銷售

紅出版文化平台

加入我們：www.red-publish.com

ISBN 978-988-822-42-3



9 789888 822423 >