

《上車又住又賺系列2》

終極版

買樓上車 防中伏

2018
十大樓市
忠告

最新上車
十大誤解

1% Anthony

專業地產投資課程先驅

合著
Ann 姐
【Ann Wong】

房產投資學院講師

- 購買新樓必學財技
- 十年樓市風暴，吸金分享
- 百分百地道，尋筍盤秘訣
- 買家對弈炒家、經紀，如何穩佔上風？



全
力
推
薦

汪敦敬博士
祥益地產總裁

陸振球

《明報》投資及地產版主管

豪叔
中原證券投資經理

岑應

電視節目「有樓萬事足」編導

facebook

8090 後買樓上車與投資

財子O

電台主持兼作者

《上車又住又賺系列 2》

終極版

買樓上車 防中伏





空間大改造 + 化妝術

課外參觀磚廠

買建材好地方

慳錢裝修增值速成班

四年超過25班!

Ann姐 + Anthony Sir 實話實說很受歡迎課程

香港寸金尺土，正因如此通常好多單位的面積都很細，比如在香港蝸居真的是隨處可見，所以如果想好似大單位那樣劃分出更多不同用途的空間，正常情況下應該是沒有可能，**不過 Ann姐 聯合 Anthony Sir 專業物業投資者卻的確做到。**為大家分享多年心得。

【活動 A 空間大改造】十年經驗個案

【活動 B 報價防伏 + 化妝樓全攻略】

【活動 C 裝修買料及驗樓】

【活動 D 家居修補】



課程 / 驗樓服務查詢
WhatsApp

6181 5815

\$ 勁慳！計算 Budget 點睇報價單唔俾人呃？點揀裝修師傅、公司最穩陣？

\$ 勁賺！如何用盡空間，300 呎細單位租值、樓價大提升？淨係防中招，最多一分錢一分貨，邊有慳錢？邊有賺錢？識炒家秘招，一分錢兩、三分貨，真正賺錢！

\$ 堅料！原創7本暢銷裝修及樓書「炒家」作者+裝修界老師傅+多位業主 研發課程內容！揭開坊間糖衣裝修陷阱。



超過30場爆滿

【買樓上車 資產倍增】3小時課程

Anthony Sir 與 Ann姐 主理！

你是否一直以人工去追首期？追樓價？追資產？追極都追唔到？

買樓最大的伏是甚麼？是不能有系統地、理性地掌握「資產」、「物業」與「創富」的關係，讓「財富機會」從自己手裡白白溜走，這當然與財務自由無緣，不能怪別人。

這套思維方法並不難學，我們十年兵團戰績，只需花3小時學習，助你打開財富之門！

樓市瘋狂，點揀新樓、二手樓？

買錯凶宅？誤中按揭伏？教你如何防伏買樓心得！

點樣買第一間樓？手持30多萬至100萬有何上車策略？

太多真實個案分享，如何買入筍盤？我們是皇者！

分享原創樓市文章超過1000篇，想買樓的你，歡迎參加，一起交流！

優惠及報名查詢，WhatsApp

<裝修大作戰速成班> / <Ann姐驗樓服務> 查詢 5547 6300

6181 5815

憑此書可享5折優惠參加以上活動，不容錯過！ \$300

Anthony Sir 與 Ann姐主理的【買樓上車 資產倍增】3小時課程

條款及細則：

- 本課程主辦機構，有權隨時修改本條款及細則，更改或終止本推廣。如有任何爭議，本行保留最終決定權。
- 每本書只限一人及一次享此優惠。
- 在任何情況下均不得轉讓、贈與、退還或兌換現金。
- 此優惠不可與其他優惠同時使用。
- 請於有效日期前使用，逾期作廢。



此優惠有效期至2018年12月31日

Ann 姐 x Anthony Sir

買樓創富師徒班

- ▶ 十多年投資本地及海外住宅、工廈、共居樓房經驗，教你貼地買樓流程、買家實戰賺錢入門，不再受人擺佈買入蟹貨、死貨和貴貨。
- ▶ 揭示加速樓換樓及資產倍增愈滾愈大財技，登上開往「土地富翁」的高速列車精妙做法。
- ▶ 傳授第一層至一開數物業投資心法：解構影響樓市關鍵，分析「林鄭」時代的香港樓市趨勢。

六個單元，10-13 節課

課程編號：Y387R76

WhatsApp 查詢：55476300

作者序

這十年投資土地及物業世界，我們見證樓市升、癲、衰、盲、跌、呆、痴、發高燒。

年青人買第一層樓，要又住又賺！

想做到又住又賺，第一步是……不能出錯！

很高興《買樓上車防中伏——終極版》出版！

兩年前我們出版《買樓上車防中伏》反應非常理想，不知不覺已經賣了三版，踏入新的一年，樓市有明顯的變化，很多新的「伏位」很想跟大家分享，今次的終極版，加入很多以往不曾提及的題材，例如近年新樓熾熱，買新樓有甚麼中伏位？樓市處於歷史高峰，未來又會怎麼走？專家前輩有甚麼忠告？不至於買貴買錯？

經常聽見有人說……自住樓，升跌有所謂！

如果你打算一世原地踏步，確實有所謂；如果你希望透過物業向上流，就要做到又住又賺。第一層樓買錯了，會損失很多時間、金錢，如何分析資訊；如何揀區；如何揀樓；如何與代理、銀行、律師過招，都是學問，借本書分享，希望大家可以做到又住又賺。

Ann 姐 & 1% Anthony



平日買樓上車分享會



有樓萬事足節目 擔任總顧問



Ann 姐及 Anthony Sir 睇樓團



海外樓考察

目錄

作者序 5

2018 年我對樓市的十大忠告（汪敬敏博士） 8

買樓上車 10 大誤解 19

新樓中伏篇

24

點解市民咁熱衷買新樓？ 25

風險：樓花數期風險有幾高？ 27

風險：發展商一按、二按中伏位 29

聽講伏：新樓抽籤有古惑？ 31

聽講伏：新樓買新樓前三痛伏 33

聽講伏：平過二手！ 35

錯數伏：即供好？還是建築期好？ 37

錯數伏：高成數按揭，是陷阱還是機遇？ 39

錯數伏：開價好平！值得買嗎？ 42

光緒價伏 43

揀樓伏：非常高樓底，超過 11 呎的危與機？ 44

揀樓伏：單幢新盤，值得買嗎？ 46

揀樓伏：唔去現場睇，隨時中伏！ 48

中伏個案：180 呎、380 萬……阿媽支持，值得買嗎？ 50

中伏個案：佣金回贈……小心第三者承諾！ 52

中伏個案：購買力真定假？ 54

二手中伏篇

58

新手誤買凶宅伏味濃 57

新手貪平買銀主盤，快樂得個結！ 59

睇樓千萬別逞長輩同行 61

帶朋友去睇樓？ 63

睇樓放代理帶著走！ 65

樓價高，呢間連租約最低？但想借九成…… 67

大升大跌篇

88

樓市大跌前的 4 大凶兆 70

專家話樓價遲點會跌，等跌到底我立刻買！ 72

我收入不多，儲不到錢！ 74

買樓很辛苦？因為看不到機會！ 76

大屋苑抗跌力強？ 78

樓齡新、質素高……抗跌力強？升值潛力高？ 80

鐵道沿線……抗跌力強？升值潛力高？ 82

多數人睇跌，係咪真係會跌？ 84

樓市周期……大跌市會重演嗎？ 86

自住樓，真係唔怕跌？ 88

代理過招中伏篇

90

這個筍盤剛剛賣了！ 91

叫價、收實、可試……哪個價真？ 93

收租回報超過 4 厘？很噱啊！ 95

劃房回報超過 5 厘？很噱啊！ 97

好多客傾緊，唔買就有啦！ 99

細代理行不可靠？ 101

上車買樓……要找多少間代理？ 103

你是用家？……買不到筍盤很正常！ 105

成功買到筍盤？別心急分享！ 107

代理報價可信嗎？個個代理都抽價？ 109

有相熟代理嗎？可以減佣金嗎？ 111

簽約篇

113

臨時買賣合約之嘛，唔啱可以改！ 114

【賣方】業主都有假？業主無權賣樓？ 118

- 【買方】先落訂，之後改名可以嗎？ 120
- 【物業】買 A 單位變了 B 單位？ 122
- 【2a 付款】細訂……應付多少？有何陷阱？ 123
- 【2b 付款】大訂……應付多少？有何陷阱？ 125
- 【2d 付款】餘數……成交日期危機四伏？ 126
- 【3 託管人】甚麼時候需要託管人？ 128
- 【5 交吉】售後租回幾個月？小心！ 128
- 【8/9 悔約 / 違約】刪除……就等同於必買必賣！ 129
- 【10 佣金】處理不當隨時誤墮法網！ 130
- 【12 現狀】你睇樓嗰陣都係咁嘅啦！ 131
- 【13 取代談判】物業買賣，必須白紙黑字！ 133
- 【19 備註】修訂內容的最後機會！ 134
- 【簽署】代簽名可以嗎？ 135
- 【支票】抬頭應寫業主還是律師樓？ 136

股價及投資減價中伏篇 137

- 買樓殺價！唔「落票」點殺？ 138
- 大廈維修費大可小，誰負責？ 140
- 業主蝕讓！抵買嗎？ 144
- 低過估價！抵買嗎？ 146
- 劈價兩成，值得買嗎？ 150
- 劈價最緊要夠狠？ 151

按揭中伏篇 154

- 擔保人的責任噩夢！ 155
- 樓價跌，負責產……銀行 Call Loan 就死了！ 157
- 90% 按揭？50% 按揭？哪個風險高？ 159
- 估價不足，被迫攤訂！ 161
- 有臨約就估到價？ 164
- 壓力測試計錯數，被迫攤訂！ 166
- 買新盤，做二按，中伏！ 167
- 借九成，計錯數，中伏！ 169
- 忘記計算卡數、私人貸款？中伏！ 171
- 年紀大借不到按揭？ 172

- 樓齡高借不到按揭？ 173
- 大銀行比較穩陣？ 174
- 聯名買樓好還是用擔保人好？ 176

歸還中伏篇 178

- 睇過兩次了，根本就沒有看盤！ 179
- 我對這些樓沒興趣，不看了！ 184
- 我對這區沒興趣，不看了！ 186
- 白天要上班，晚上才睇樓吧！ 188
- 業主花了 50 萬豪裝……值得買嗎？ 190
- 化妝樓陷阱 192
- 單位有漏水……是否不能買？ 197
- 呎數重要？間格更重要！ 199
- 間格改動……會有風險嗎？ 202
- 樓層……越高越好？ 204
- 景觀重要，還是坐向重要？ 206
- 大廈質素怎麼看？是否已做大維修？ 208
- 單位是否有負面因素？小心中伏！ 211
- 非住宅契……便宜很多，值得買嗎？ 213
- 有租約，但可以交吉……值得買嗎？ 217
- 父親送樓給兒子，平賣！……值得買嗎？ 219
- 遺失部份樓契，平兩成，值得買嗎？ 221
- 天台平台多間屋……值得買嗎？ 223

海外上市篇 228

- 前言：4 招海外買樓新手置業必學 227
- 買日本樓防中伏及爆升區在哪兒？ 229
- 【民宿】帶動小業主增收 235
- 【大陸樓】倍翻的機會！ 237
- 【馬來西亞】買樓小本投資術 241
- 【英國】60 萬首期買樓上車去英國 244
- 【澳洲】買樓上車投資分享 248
- 【加拿大】買樓上車投資分享 250
- 【泰國】香港人愛曼谷樓！渡假、收租都得！ 252

Thank
You

在此感謝汪敦敬博士為我們撰寫的十大忠告文章，
好讓一眾年輕人對 2018 年的樓市有更廣闊的視野。

2018 年我對樓市的十大忠告 - 汪敦敬博士

Good
👍





(1) 趕快學習中國市場邏輯吧！

中國實質上已在環球各範疇包括經濟、政治等等已取得了主動權，西方各國也在適應、迎逢及配合中國的邏輯中，在香港，包括投資上，在 09 年之後也太多人過時地迷信著西方舊有價值觀而不斷錯過入市良機，應儘快改變！

(2) 財富效應以龍市模式主導市場

既然中國主流於國際經濟，中國不斷去除市場泡沫的宏觀調控措施效應將成市場新常態，西方過去服務市場泡沫漲／爆的牛熊定律正在中國資金主導的市場淡化，筆者在去年提倡的「龍市理論」正是認為新市場常態是以「龍市一期」（容許市場力量活躍釋放）及「龍市二期」（政府出手令市場過份活躍的購買力收斂）兩階段交替前進，浪比浪高，但因為市場已由財富效應（因資產上升而衍生的購買力）取代傳統入息負擔能力為主導，龍型市場將以更大幅度的大漲「中」回的勢態向前發展，入市必須做好價格上升過程中必然出現較大幅度調整的準備。

(3) 美國大勢已去！小心泡沫爆破！

美國仍以舊有泡沫經濟債務不斷膨漲中，「多泡沫，爆破有期！」投資者應做好：a) 泡沫隨時爆破將短期衝擊整體市場。b) 美國經濟不穩及泡沫爆破令更海量的資金流入香港！

(4) 加息、縮表難影響大局！

美國主導世界的能耐已今非昔比，縱使經濟周期能進入復甦階段，也將大不如前，因此我們面對美國的加息或縮表政策，只需預防及準備已可，高估其影響力將錯失大量機會成本，不智的。

(5) 資金流主宰大局！

筆者一直也認為，最影響樓價的因素其實是貨幣（包括匯價、流向及流量），09 年之後，香港樓價隨著貨幣量倍增而倍升！我認為，未來市場的變化不應該再理會那些過時的理論、斷章取義的數據、情緒化的判斷等等已不可靠，我提倡「M3 定律」，即是主力參考較可靠的 M3（泛指香港總存款量）的增減去分辨市場的真貌！

(6) 租金仍向上守住樓價底線！

自 2009 年樓價雖然不斷上升，但租金卻亦步亦趨，也不斷上升去支持樓價，原因是香港的一、二手樓的供應根本遠遠未能滿足到剛性需求，當政府推出措施去抑壓購買力，或者市場負面向淡情緒影響樓市時（樓市哈囉喂），本來買樓的剛需購買力不少卻轉去了租務市場，也自然增加了租的需求，租金因此上升！如果供應量問題不再更大幅增加，租買互逐向上的局面不會改變！

(7) 辣招老化，改革可扭轉大局！

面對環球量化貨幣引起的資金泛濫，洪水只宜疏導不應堵塞，香港政府推出的多項樓市辣招雖然是無可厚非，但只能是短期政策，若長遠使用則在社會財富分配上欠缺妥善，因為有關政策長期會聚積購買力外，將市場成交減少亦會更容易被掌握財富效應的有資產者主導市場大局，樓價有條件愈快愈急地上升！如何優化或是否優化樓市辣招將影響投資策略！

(8) 樓市升災下的政治失救

香港人進入了迷失時代，如果用火災來比喻樓市升災，無論是基於任何神聖理念也好，反對政府造地、政治爭拗、議會拉布等必然容易阻礙及時製造土地供應，也在欠缺共識下未能推出有效的措施去解決問題，有如在大廈火災中堵塞走火通道令傷害倍增，政治爭拗可悲地成為了投資的利好因素！

(9) 粵港澳同城化！

在環球以中國為核心和「一帶一路」的新大局下，尤其是作為世界新經濟引擎的粵港澳大灣區，人才、錢財將日益對流並一體化，香港將成內地的一部份，內地人將是新香港人，而也愈來愈多香港人回歸內地，香港人必須要走快兩步，要明白「要連接世界，必先融合中國」的客觀現實！

(10) 「一帶一路」效應開始

被動的香港人未來將被世界改變及「一帶一路」引起的變遷所衝擊，包括，本來泛濫的資金將海量增加，人力資源起新的變化（例如日益富起來的東南亞家傭將日益短缺！）香港人素質被其他城市比了下來……種種變遷將改變我們在市場的角色和位置，世界在變，筆者希望香港人珍惜羽翼，今宵多珍重！

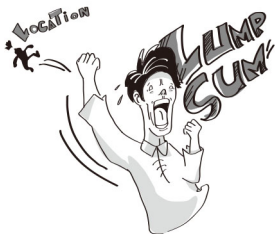
買樓上車 10大誤解

Ann 姐與 Anthony Sir 過去幾年曾與數以千計的學生分享經驗，發現年青人很多時候並非輸在起跑線，而是輸在思維與心態，這篇我們總結了一些主要的誤解，都是真實、親身的經歷，非常值得年青人深思。



1. 買樓是科學，也是藝術！

有人買樓講感覺，環境好嗎？裝修靚嗎？忽略實際價值，買貴咗都唔知。有人很理性，最緊要平，買了劣質單位難轉手，其實買樓，科學與藝術兩者要兼顧。



2. Location、Location、Location？

Lump Sum、Lump Sum、Lump Sum！

師傅教落，買樓要睇三個 Location，然而從近年樓市發展看，這個金科玉律已經 Out 晒！很多新發展區細價樓，樓價明顯跑贏。

3. 樓價那麼高，不如先賣出自住樓，我可以在跌市買番！

低買高賣？很多人都有這種投機心態！如果睇錯市，樓價繼續升，不但買唔番，更要捱貴租。就算樓價跌，都可能左驚右驚唔敢買。

4. 撻訂？！買家有信心？樓市會冧嗎？

其實撻訂的原因有很多，不排除少部份買家後悔，但多數是買家以為自己借到按揭，供得起，誰知計錯數，被迫撻訂。

5. 樓市有週期，每隔十多年就會有一次大跌！

跌5成？7成？自從2008年金融海嘯後，各國都懂印銀紙救市，期望像2003年崩潰？退休都未必等到，到時樓價可能已倍升，銀行也不借錢給你了！

6. 炒家炒高樓價

自從辣招推出以來，已經沒有炒家。今天樓價高，是辣招令業主，尤其用家驚賣咗買唔番，不願賣樓，供應急跌，買家被迫高追。





7. 供 30 年樓是樓奴

一生租樓，難道不是樓奴？更奴！一來，租金會跟通脹不斷上升，供樓卻越來越輕鬆！二來，誰會住 30 年，幾年後有錢賺就換樓了！

8. 遲早會加息

6、7 年開始專家高官已經說有加息風險，錯失了多少機會？加息不是最重要，最重要是加多少，全球量寬，可加幾多？影響有多大？

9. 住遠啲，就可以住平啲！

Out 晒！今時今日，很多新界區的熱炒屋苑，例如沙田區，呎價甚至貴過很多市區樓。況且就算再遠再平，交通費呢？回報率呢？

10. 銀行按揭只可以借 6 成，首期最少要百幾二百萬！

這只是基本按揭而已，其實可以申請按揭保險，只要符合要求，可再多借兩至三成，即是 8 至 9 成，一、兩成首期就可以上車。



新樓中伏篇



很多年青朋友都喜歡買新樓。

二手樓業主要價進取，加上政府不斷加辣，
發展商推出多種優惠迎戰，例如高成數按揭等，
令購買力嚴重傾斜至一手市場，
發展商促銷招數五花八門，買家更要審慎。

點解市民咁熱衷買新樓？

朋友A：「新樓抵呀，唔使俾佣！」

朋友B：「唔使畀錢裝修，搬入去就住得！」

朋友C：「老婆鍾意囉！」

朋友D：「肯定唔係凶宅嘛！」

朋友E：「型囉！個個都知你買邊，舊樓乜乜大廈，冇人識！」

朋友F：「有高成數按揭嘛，借到8成喎！」

朋友G：「舊樓日久失修，隨時要大維修，新樓唔使煩！」

朋友H：「咁多人排，肯定係好嘢啦！」

再數落去，數到Z都未數完！

新 VS 舊……新樓當然有無數個好處，數到天光都數唔晒！

身邊很多朋友都喜歡新樓，尤其是年青朋友，總結不同意見及實戰情況，筆者認為以下幾點影響最大。

二手樓都唔平，不如買新樓！

近年政府不斷推出辣招，嘗試令樓市降溫，誰知次次都適得其反，尤其去年年底的15%印花稅（如果你持有物業，再買住宅就要繳付相當於樓價15%的印花稅）更是空前失敗！持有多於一個住宅單位的業主，擔心賣咗買唔番，個個唔肯賣樓，市場上二手盤源嚴重短缺，業主叫價天咁高，二手買唔到，唯有買新樓！

《上車又住又賺系列 2》

買樓上車防中伏



作者

1% Anthony・Ann 姐

編輯

林榮生

美術設計

Venus Lo

插畫

吳廣德

出版者

萬里機構出版有限公司

香港鯉魚涌英皇道1065號東達中心1305室

電話：2564 7511

傳真：2565 5539

網址：<http://www.wanlibk.com>

<http://www.facebook.com/wanlibk>

發行者

香港聯合書刊物流有限公司

香港新界大埔汀蘭路36號

中華商務印刷大廈3字樓

電話：2150 2100

傳真：2407 3062

電郵：info@suplogistics.com.hk

承印者

中華商務彩色印刷有限公司

香港新界大埔汀蘭路36號

出版日期

二零一七年十二月第一次印刷

版權所有・不准翻印

All rights reserved.

Copyright ©2017 Wan Li Book Company Limited

ISBN 978-962-14-6477-4

「如果你覺得上車辛苦，是因為你只看到付出，看不到賺錢機會！」

本書內容不單是講解買樓基本知識，更是共同參透的實戰理論，解構買樓賺錢小竅門，避免中伏！點解有買家傻豬豬入賣貨、蟹貨，甚至死貨……無奈飽錢挨釘確場。因為當你明白買樓防伏術，無論買樓自用、投資物業，不會再做 99%「拎 U」韭菜者。

★ 樓海高低十年，我們原創分享超過 1000 次 ★

★ 擁有由零變成 5 層樓以上的同學數目，足夠月月開 Party ★

Anthony Sir & Ann 姐

誠意推薦

汪敬敬博士（祥益地產總裁）

當看完這本書後，我發覺內容及觀點屢屢中肯及能反映到一些行內雷聲之馬之劣行，在讀者來說是有用的；事實上，也隨著時代的改變，不良的地產代理已經懂得利用規模效應、科技及公關去欺負消費者！服務好壞已經不可以由公司的規模大小作準了，不少小型的持牌地產代理是忠誠可靠，默默耕耘去服務市場，他們是應該得到更多的支持。希望大家用支持專業代理的心去看這一本書，我誠意推薦給消費者。

陸振球（《明報》投資及地產版主管）

不中伏已是贏在起跑線！其實買樓陷阱多的是，《買樓上車防中伏·終極版》一書，列出不少買樓的陷阱，由睇樓、議價、簽約，如何與代理周旋，如何選擇按揭，以及發展商賣新樓的花招等等，令人目不暇給；讀過後便會知道，若沒有相關知識，買錯樓做錯決定的機會極高，而中招的後果可以極其嚴重！

康叔（KH Cheung）（中關證券投資經理）

有幸與 Ann 姐在不同學院教授投資課堂，她給人的感覺是誠懇用心，而且很下功夫去做準備的，令人欣賞。至於我差不多十年在股債的投資上一直推崇「避險投資」的理念，強調防伏是贏錢的第一步。其實這一點在買樓上同樣適用。《買樓上車防中伏》是我看過坊間教買樓上車的書中最好的一本。能買到這《終極版》吸取 Ann 姐及 Anthony Sir 多年血汗實戰經驗，絕對是實用性高及超值。

李應（電視節目「有樓萬事足」編導）

上車買樓學真是香港人當前人生最重要的決定之一，稍一不慎足以影響終生，每一天市場上都有太多資訊太多謬誤太多誤導，如果要選擇可靠專業的指導，我自己會首選 Ann 姐和 Anthony Sir。

財子 O（電台主持兼作者）

幸好這個世界還有好人，Anthony 和 Ann 會為一眾準買家領航，買樓靠他們全因為他們經驗豐富，又沒有大財團大地產公司的牽制，他們講得更貼心所欲，直接赤裸地為買樓上車的你把所有陷阱逐一擊破！令到你唔會死得不明不白！



ISBN 978-062-14-6477-4



9 789621 464774



HK\$98.00
Published in Hong Kong

樓上上車防中伏·終極版