Personal need
Planning
Prime rate
Policy
Patience
Payment
Potential
Promotion
Properties of others
Pressure

富足自由人 3

買樓收租10P之道

富足自由 就是
收租＋收股息＞工作收入

教授買樓必修的獨門10P之道，讓租金收入
從此每月過戶，做到真正富足無憂！

曾淵滄 著

天窗出版

打開天窗 敢說亮話

WEALTH

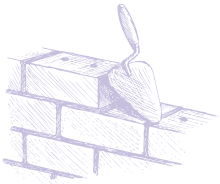
天窗出版

富足自由人③

買樓收租10P之道

曾淵滄 著

目錄



自序　周遊列國　拓闊視野 ...9
前言　由磚頭砌起的堡壘 ...18

Chapter 01

認清個人需要 (Personal need)

1.1 寫給希望「上車」的你 ...25
1.2 再買樓　論時機 ...31
1.3 買樓和買股的分別 ...37
1.4 買樓的原則 ...40

Chapter 02

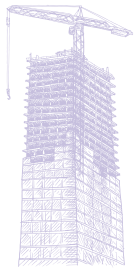
詳細計劃 (Planning)

2.1 買樓是人生的重要決定 ...49
2.2 建立正確的觀念 ...54
2.3 別讓自己淪為負資產 ...63

Chapter 03

考慮息率因素 (Prime rate)

3.1 按揭息率是會上升的 ...69
3.2 租金回報與息率的關係 ...78
3.3 買樓的各種費用 ...82



Chapter 04

認清政策 (Policy)

4.1 從董建華年代說起 ...89
4.2 女醫生買不起樓的啟示 ...96
4.3 樓價升跌有輕重之分 ...99

Chapter 05

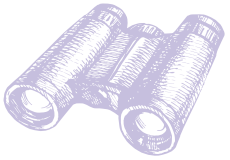
耐性考驗 (Patience)

5.1 樓市上升期長達 14 年 ...105
5.2 樓市轉勢分真假 ...114
5.3 樓和股的千絲萬縷關係 ...119

Chapter 06

付款能力 (Payment)

6.1 不要高估你的付款能力 ...127
6.2 考慮壓力測試及估價 ...131
6.3 及早籌謀市況逆轉 ...134



Chapter 07

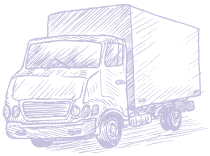
分別潛力地區 (Potential)

7.1 地區的選擇 ...141
7.2 租客的選擇 ...146
7.3 買樓、買地產股，還是買REITS ？ ...150

Chapter 08

看清宣傳手法 (Promotion)

8.1 豪華裝修何價？ ...159
8.2 發展商的售樓策略 ...164
8.3 傳媒的渲染 ...171



Chapter 09

另類物業投資 (Properties of others)

9.1 投資停車位 看單位數目 ...177
9.2 商舖及寫字樓投資 ...180
9.3 新加坡私人樓具潛力 ...185
9.4 投資海外要留神 ...188

Chapter 10

應對壓力 (Pressure)

10.1 坦然面對挫敗失意 ...195
10.2 適當時候去槓桿 ...200

周遊列國
拓闊視野

這本書是《富足自由人》系列的第3部分。在《富足自由人》的第1部分，我已經提到每一個人到了準備退休時，是應該增加房地產的投資而減少股票投資。因此，這本書說的，就是買樓。我只說買樓不是賣樓，可見這本書不是教你如何成為一名房地產商，這不是專業房地產知識的書，我自己也不是房地產的專業人士。這本書純粹是從小投資者的角度談買樓的策略、買樓與我們的生活、該不該買樓、何時買樓，如何透過買樓收租的途徑來達到富足自由的目的，可以輕鬆退休，不必為生活費煩憂的看法。寫的純粹是個人的經驗，觀察與思考。

我周遊列國，除了看風景，也很留意當地建築，社會的生活。我旅遊不只吃喝玩樂，希望透過旅遊，拓闊自己的視野。一個人有了國際視野，對投資來說是一件好事，無論投資股市或投資房地產都一樣，可以借助外國情況來了解本地情況。

◀ 這是英國一幢很古老的建築物，是一個商場，相信有超過一百年歷史。英國人重視保留古跡，這商場起得很美，但可惜沒甚麼遊客，所以如何吸引遊客，令古跡可以重生很重要，否則就淪為沒有生命的建築。

◀ 這是日本大阪一條很普通的河，但這麼普通的一條河，日本人亦有能力將之變成旅遊區，旅遊船在這條河行走，所以最重要是如何設計及包裝一個地方，令平凡的河都可以變成觀光勝地。

右上　香港很多人說自己住的地方很差，例如住劏房，但如果你去過中國西北黃土高原延安，你就會看到當地的人住甚麼環境。這張相是延安，延安是中國國家名勝點，這麼多年，這些居民仍然住在窯洞，窯洞其實是在田下掘地洞，屋頂是鐵造的 。

右下　法國尤其在巴黎，好像羅浮宮這樣的建築物有很多，不會有甚麼突出之處，然而因起了一座金字塔，令羅浮宮突圍而出。當年起金字塔的建議提出時，都有各樣的問題與爭議，被認為不倫不類，怎知這金字塔今日變成巴黎的重要地標。

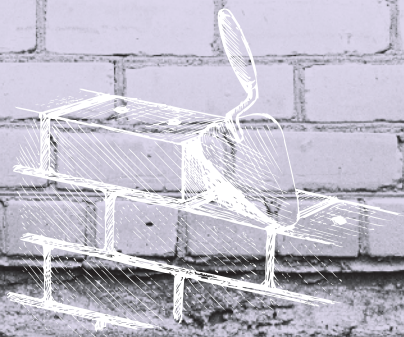
▲ 這張相是相當得意的，一眼望出去可能不清楚在影甚麼。我影這張相時，是站在這遍海的一些陸地，而陸地之上有個噴水池，我的鏡頭對著這個噴水池影相，所以噴水池的水，和大海的水混在一起，製造出這張令人混淆的相片。這提醒我們買樓時，也不能單看圖片，便信以為真。

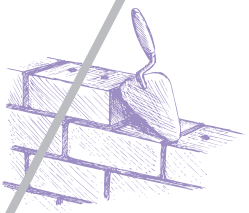
▲ 馬賽作為法國第二大城市，但基本上沒有高樓大廈，九成九的房屋，都是這類小平房，兩三層高，這對香港人來說，是相當值得思考的問題。

上 這張相攝於中國東北一城市。空氣非常差，白天都看得曚曨，滿佈陰霾，迷霧始終是任何一個城市需要正視的問題，這對居民健康來說是非常重要的。

下 不論股市或樓市，大家都很喜歡牛市，牛代表升市，但我們都要很清楚知道，這隻牛在甚麼位置，是否已經升到很高位置，若是很高位置，我們需要小心。

前言





由磚頭砌起的堡壘

我投資於樓市已經有33年，經歷過樓市大起大跌；自己也由高槓桿進取地借盡買樓，到現在手頭上十多個物業都已經完全真金白銀付清。現在每月收租足夠過衣食無憂的生活，因此，也希望把自己在投資樓市的成功之道與你分享。

捕捉周期　早作準備

樓市始終有周期，我以前可以靠著捕捉跌市，買樓投資致富，今天無論是年青希望「上車」的你、還是視樓為投資工具想靠收租過富足自由生活的你，同樣可以捕捉機會做到，問題是你對買樓做好準備了沒有？知道自己已經適合出擊了嗎？又知道何時是適合的出擊時機了嗎？買樓要注意的事，你都掌握了嗎？如果你對上述問題仍有疑問，深盼這本書可以幫助到你排難解困，認清適當的時機入市，讓你成為樓的主人，而不要成為樓的奴隸。

認清10P為關鍵

此書提及有關買樓的10P之道，包括認清個人需要（Personal need）、詳細計劃（Planning）、考慮息率因素（Prime rate）、認清政策（Policy）、培養耐性（Patience）、付款能力（Payment）、分別潛力地區（Potential）、看清宣傳手法（Promotion）、另類物業投資（Properties of others）及應對壓力（Pressure），每一步都很重要，也是我歸立多年買樓經驗得出的一套心法，都是一些買樓時必須要注意的地方。你要及早預備，對這些因素要透徹了解，這些因素都對你日後決心要過買樓收租、月月無憂的生活，起著關鍵作用，做好準備、合時出擊，月月有租金收入自動過戶絕對不是奢想及空想！

給「年青人」上車忠告

這書雖說主要寫給希望把樓視作投資工具的人，但我也特別在此書，給予年青人一些「上車」建議及忠告，因為我不想年青人走錯路，年青人要「上車」，就必須正視「上車」必須衡量及具備的一些因素，以免「上錯車」辛苦別人及苦了自己。

年青人必須充足衡量個人能力後，然後才考慮上車，這是十分必須的，那麼到底是借盡「上車」，還是要採取較保守策略？你將會在書中找到答案。要給年青人這一席話，是因為我想到，我買第一幢樓時，也沒想過我之後就會走到今天這個風光的地步，但只要你好好計劃第一步，有了自己的安樂窩，然後再慢慢地建立自己的樓市「王國」，也

絕非不可能的事，所以對於不少年青人以「上車」為終生目標的，我特別希望給他們寄語，年輕人懂發奮，無論如何也是好事，但如何讓自己靠買樓致富而不要把壓力無限倍大，也是我這本書會說的。

給想月月收租的你

除了年青人，另一類此書的目標讀者，就是有意願透過買樓收租、達到財務自由的你。把樓作為投資工具，最重要是時機（Timing），不要讓自己跌入負資產的地步，否則你可能窮一生精力，也只是在還負債，遑論收租可以令你富足自由。早日認清買樓投資是甚麼一回事，在出擊時才會事半功倍。

你必須清楚的是，這本書，重點不在於教你如何賺到一筆足夠買樓的錢，而是教你判斷你是否已經適合買樓，又如果你已經適合買樓，那要注意甚麼，時機到了沒有？要做的全盤考慮都仔細量度了沒有？又如何買了一幢後、再來一幢，然後再來一幢……那麼，我是不是沒有教你怎樣賺取足夠買樓的第一筆錢、而只憑空叫你有錢買樓才看這本書呢？不是的。因為賺取第一桶金，不是也不會從樓而來，樓必須是你已經有一筆比夠可觀及足夠的金錢才可進入的市場，那麼我甚麼時候有教你去賺人生第一桶金呢？就是在我這個系列的第一本書——《富足自由人1——買股收息10S大計》裡，我在那本書也有清楚說明，我是靠股票賺取足夠金錢去買樓，然後再透過買樓收租，過每個月有收入自動進帳的日子。

由買股轉向買樓的天地

所以如果你要知道，如何賺到足夠金錢去買樓，請你先去看看我寫的第一本書，好好看，好好學習在股市的生存之道、學習我獨創的分析方法，但與此同時，你也需要開始起步看這一本書，因為當你賺到第一桶金後，才來看這一本，你準備遲了，便有可能錯過十多年才可能一遇的樓市周期底部，如此錯過這個黃金時機怎麼辦？那會太可惜了。

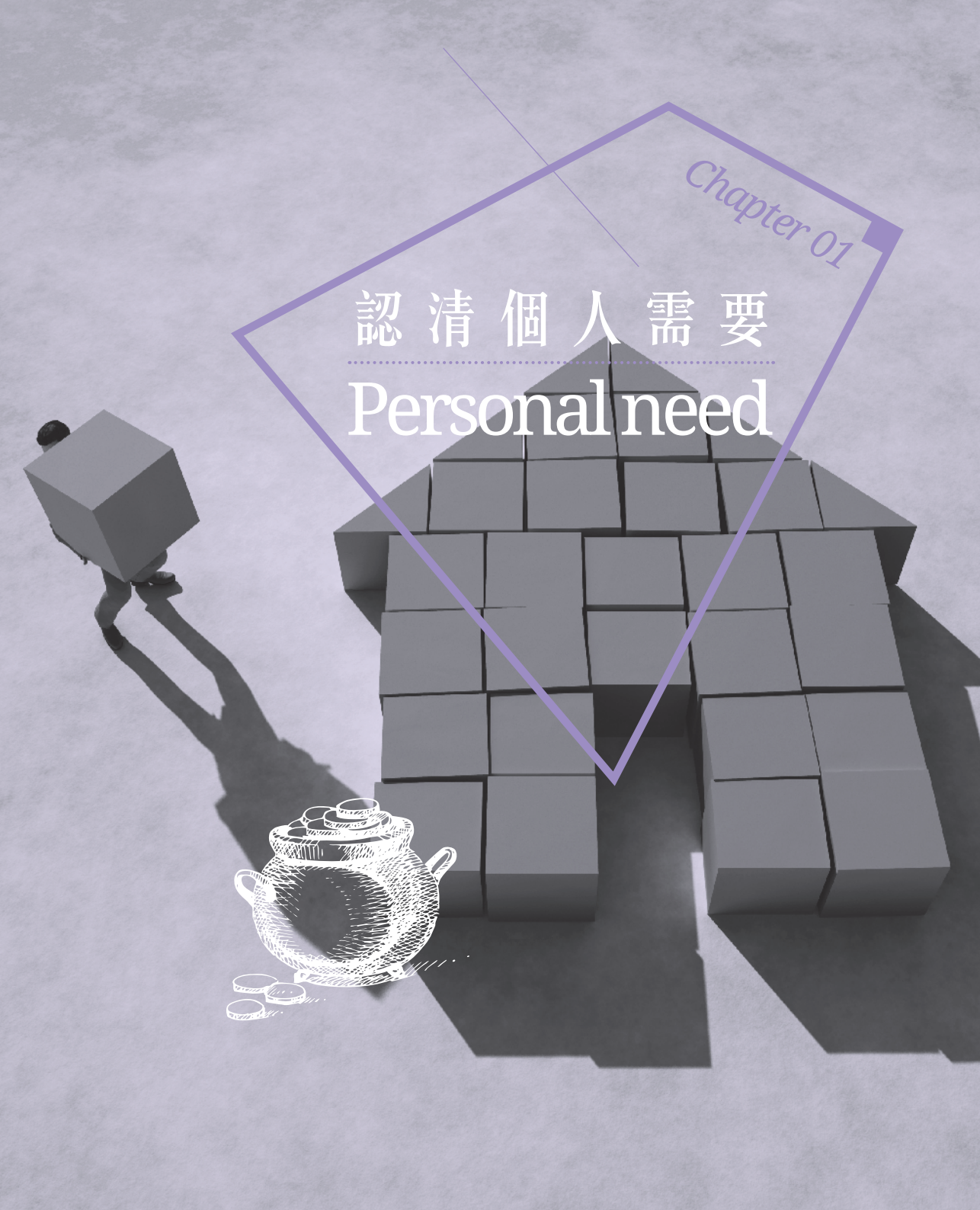
及早預備，永遠能提供給早有準備的人早著先機的機會。我並且後來還推出了第二本書《富足自由人 2 ——活用 108 個投資關鍵詞》，把你要在股市裡需要學懂的財經新舊詞語再詳細說了一遍，讓你認清不少新機遇，例如滬港通、深港通等這些新知識，並同時把一些基本分析及技術分析等道理又再認真地輯錄了一遍，希望為你在股票投資打好更穩的基礎。

來到這裡，我不會再停留於教你如何透過買股票賺取金錢，因為上兩本書都說了。這一本書，要把你帶到另一個層次，把你從買股的世界，帶到買樓的天地，實實在在地由磚頭說起。希望你把這本書看透後，便擁有了你的堡壘，踏踏實實地成為收租達人。

Chapter 01

認清個人需要

Personal need



人一生不一定要買樓，
但買樓無疑是致富的有效方法。
要買樓就要看清你的財務能力。

1.1

寫給希望「上車」的你

香港絕大部分的年青人都想擁有自己的安樂窩，可以說無論是正在讀書的、剛出社會工作的，快要結婚組織新家庭的，他們都恍惚擁有共同信念，就是想買樓，希望自己能夠付得起一筆首期，購買自己的第一個物業，俗稱為「上車」。能夠「上車」，對很多年青人來說，可能是個畢生小成就，認為只要付得起首期，樓就一定能供得來，目光聚焦於必須先「上車」，再作長遠打算。

「上車」應較投資保守

年青人有這個遠大的目光，我絕對認為不是壞事，正如我強調過，買樓是好的致富途徑，但既然這章我是寫給計劃「上車」的人士，你應該預料到，我的意見

會比起向單純把買樓視作再投資的人的意見，來得要保守一些，對年青人來說，這是很重要的，我不想年青人在年輕時，就因為「上車」失誤而令自己擔子太重，把對「上車」的憧憬無限放大、蓋過理性，而令日後的路崎嶇不平。

銀行是最大槓桿的關鍵

想「上車」的人，要如何判斷你自己是否適合上車，我有一些一直持守的簡單法則，第一個是你的借貸槓桿，最多只可以是銀行願意借給你的比例。舉例現在銀行最多只會造6成按揭，那麼你必須只能借6成，亦即是你需要有4成的首期才好打算買樓。

有人可能會認為，銀行沒錯是只能借6成，但如果透過香港按揭證券公司，造按揭保險，便可以借到8成、甚至9成貸款（以前甚至可以借到99%，但隨著樓價上升，政府出招，就算是透過按保加大按揭額的比例也在收窄），那便可以以少一點的資金「上車」。對於我，我是完成不贊成的，這樣做你和去澳門賭場博一博沒有多大分別，如果要透過按保來「上車」的人，就是在我眼中沒有足夠能力去置業的人，如果勉強「上車」，後果嚴重，何不等到有更充裕金錢才置業呢？買樓自住是要講求安全的。

別向發展商或財務公司借錢

如果你就是拿不出4成首期出來，那我建議你先不要買樓，就直截了當繼續儲錢，儲到足夠為止，你就去股票市場賺取金錢，直至資金足夠才來買樓，所以我從一開始就說，我不是、也不會教你如何在樓市冒上過高風險來「上車」，那是不設實際的、那是極度危險的，尤其如果你是希望「上車」，需要比抱著再投資心態去買樓的人更謹慎，思慮得更加萬全。

試想想，按證也收按揭保費的，他們的收費也一點也不便宜，如果要靠被徵取更多費用來「上車」，我衷心認為你應該更進取儲錢，來達到買樓「上車」目的。銀行願意借多少成數的按揭給你，就是你的上限，千萬不要再想其他途徑，就算是透過按證買按保，我也是不贊成的，更不用說向發展商借、甚至向財務公司借，那些高昂得要命的息率，讓人抖不過氣，是萬萬不可的。

容我再詳加解釋一下，我並不是說，買樓的合適槓桿比例就是借6成、付4成，請你必須明白一點，我的意思是，當時銀行最多能借給你的比例，就是你最高而合適的槓桿比例，2015年是6成，因金管局限制銀行最多只能借6成，但在我1990年代的時候，銀行是可以借高達9成貸款的，亦即是我只需要拿1成首期便可以買樓。假若將來樓市調控措施鬆綁，銀行可以開放至借出8成貸款，那你只要擁有兩成首期，便是在我眼裡符合了第一個可以嘗試「上車」的條件。

須具備兩年供款資金

然而，擁有銀行按揭成數未能涵蓋的資金來買樓，只是其中一步，你所需要的資金遠不是那麼少。你還必須擁有足夠供款兩年的流動資金，才算符合第二個可「上車」的條件。假設你買樓後，日後每月的供樓開支是1萬元，即是說你的銀行戶口需要有24萬元的供款備用資金。為甚麼要有這個備用款項呢？因為很多事情往往會出乎意料，你必須先盡最大努力，保證你對擁有一個屬於自己的安樂窩有承受風險的能力。

我之所以認為你必須擁有至少兩年的供款，是考慮到如果你突然失去工作，你可能要因而休息一會、會有一段日子沒了收入，而即使你面對這個情況，你還是有能力可以把樓繼續供兩年，在此期間慢慢、安心地找工作，以免你一旦突然失去工作，沒有積蓄，然後被逼急著要放售單位，往往會得不償失。

不要追升　要等跌

還要注意的是，以上說的兩筆款項，還只是你用於應付買樓的預算，還未計你日常起居開支你自己需預留的金錢，寫到這裡，我相信你開始意識到，「上車」所需要的金錢，比你想像的要多，假設你買一個300萬元的細單位來「上車」，你銀行戶口便約略需要已經擁有一筆100多萬元的資金，沒錯，那是一個絕對不少的數目，也基於現在的樓價比以前高了不少，所以這個起始金額看上去頗為大額，但你要擁有這個金額，才是在我眼裡有資格「上車」的人，而這樣「上車」，也可大致確保你一定不會「上錯車」而影響人生。

不少人可能即刻會問，如果這樣，我不吃不睡，儲起來的也可能追不上樓價升幅，如此一來我是無論如何也不用「上車」？不會的，樓市始終是有周期的，這個我會在稍後的章節詳加解釋，在這裡我想強調，如果你追不及樓價的升幅，那便不要追吧，就繼續儲錢，透過股市來錢滾錢，直至你儲夠為止、直至樓價跌下來為止。