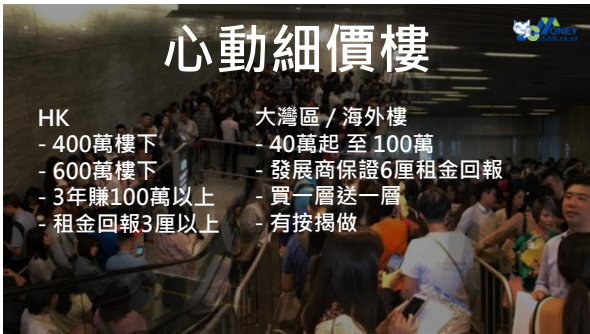




以下資料是給當日(5.24)參加者參考，不要只看以下 PowerPoint 內容必須配合我現場講解才是最正確資料。

不希望單憑只看以下內容，可能誤會我的想法。以下不是notes，是我的presentation內容!! 敬請注意。



## 心動細價樓

- |             |               |
|-------------|---------------|
| HK          | 大灣區 / 海外樓     |
| - 400萬樓下    | - 40萬起 至 100萬 |
| - 600萬樓下    | - 發展商保證6厘租金回報 |
| - 3年賺100萬以上 | - 買一層送一層      |
| - 租金回報3厘以上  | - 有按揭做        |

中原領先指數 188.64 🔥  
中原領先指數 169.95

2019年第一次平均值低2.1%



- 2018.08 - L座6樓, 322呎, 595萬
- 2018.12 - L座28樓, 356呎, 520萬
- 2019.04 - L座15樓, 356呎, 625萬

YouTube <sup>®</sup> ann姐樓市

2018.12月  
2019.1-3月



## 大灣區細價樓



跌市中 · 1月及2月年度變化分別是+0.8%及+0.4% · 2月是今年度變化谷底



對上一個年度變化谷底見於2016年6月 (年內下跌9.7%) · 至今年2月為止是32個月 · 與過去平均周期31個月接近。



資料圖片

**主打一至兩房戶 中山樓盤入場價41萬元**

內地盤近日紛紛來港推售吸客，其中，雅居樂位於中山市博愛一路的雅居樂項目劍橋郡，該項物業樓高三十三層，提供六百二十

**盛裝启航 飾領中山**

匯中橋頭量，28萬平方米一站式家居建材採購中心



資料圖片

中山地產的睇樓團指：「比較繁榮，西區比較偏僻。東和南區之間，我建议買南區。」

中山市建局發布《中山市住房保障需求調查與住房建設 2016-2020規劃》報告，指核心區段正是東區、石岐區、西區以北外環以南居住用地，但不包括南區。



資料圖片



資料圖片



Amey 土庫管理

今日文華大區《大灣區內》物業發展趨勢報告，指出大灣區內，西區發展較佳，東區、南區則以發展自住，一二三四區，東區+南區一二三四區。



深中通道 SHENZHEN-ZHONGSHAN LINK



Smart 樓宇通

● 深圳市

● 中山市

● 港珠澳大橋

● 港珠澳大橋

● 港珠澳大橋

(港珠澳大橋在2018年10月24日通車)

中山樓價高峰：2018年8月份升至113.36的高位

2019年3月跌到103.86，較高位跌幅為8.4%

國家統計局的「七十個大中城市新建商品住宅銷售價格指數」



買大陸「海岸居」港人大控訴！突強新地打中斷供

見到小市民在大叫，便有幾個大漢，牽上來一個一個苦主被幾個大漢「欺住嚟打」推倒暴打




「海岸居」未獲發房產證，被視作違法建築而遭政府強拆。




樓價選擇

- 提供本地地方，升幅比例會高，內地發展迅速，(60萬至100萬)。
- 提供本地發展，交通發展較快，因為交通發展快，所以升幅快。
- 交通發展更有前景，比如發展有地鐵，或有政策推動。
- 留意當地人解決難題，對比樓價，買住宅專業發展最高質地方。
- 留意當地人解決難題，對比樓價，買住宅專業發展最高質地方。
- 留意當地人解決難題，對比樓價，買住宅專業發展最高質地方。
- 留意當地人解決難題，對比樓價，買住宅專業發展最高質地方。
- 留意當地人解決難題，對比樓價，買住宅專業發展最高質地方。

## 日本細價價

城市安全：指東京、新加坡與大阪分別躋身頭3名

中古二手公寓的上車盤租金回報有7-9厘(報章上)



Mastercard調查：香港人愛旅行 日本、澳洲成首選目的地



HONG KONG

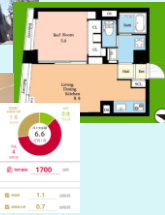
#返鄉下

出境 DEPARTED



# 東京發現

70萬 - 120萬 (香港人偏愛)  
200萬以上



## 新建築：橫濱在2018-6月達52.04%空置率



Source: CEIC

《走佬去馬拉》

**獨立屋**

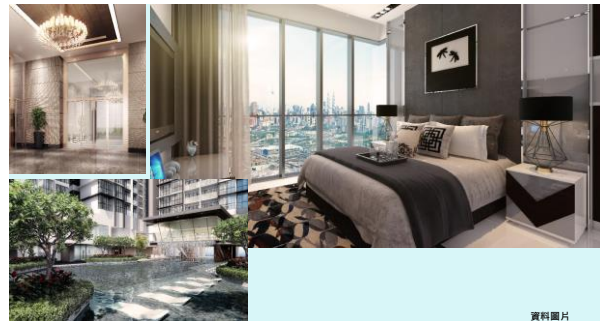
- 3000呎
- 約480萬港幣

**海景公寓**

- 2770呎
- 約750萬港幣

400幾萬係香港買個公屋單位，笑笑下都想喊。

**杜汶澤《走佬去馬拉》檳城睇樓**



資料圖片

**Location**

~ 120-400萬

