

iMONEY

智富 Focus

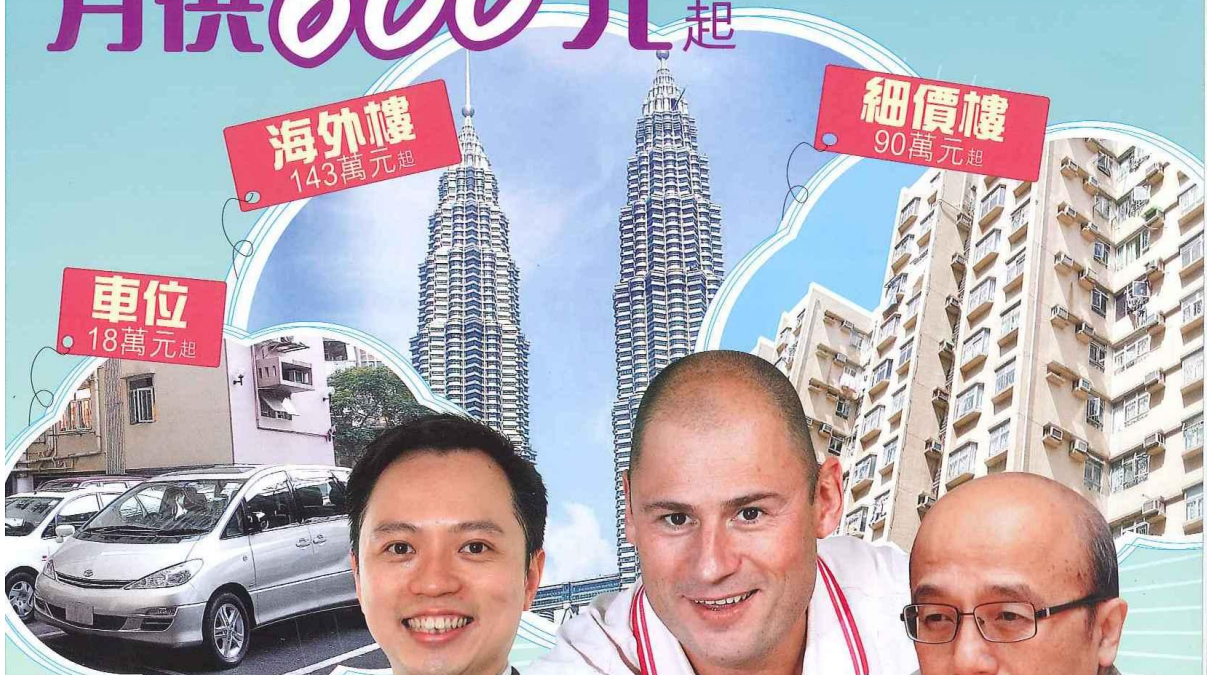


轉戰細價磚頭 月供600元起

海外樓
143萬元起

細價樓
90萬元起

車位
18萬元起



精明退休路
港產寶架葉迪奇



車位專家 黃文龍

海外地產奇才

Tim Murphy

資深投資者 陳清白



2010年11月27日 Issue 162

MONEY 智富

imoney_focus@hket.com

Focus



字裏行間.....P.2

古書展發掘另類投資商機

I Quote.....P.4

一條蹺的誕生.....P.6

調酒器搖出世界樂曲



轉戰細價磚頭 月供600元起

Cover Story 封面故事P.8

美國宣布新一輪量化寬鬆措施後 (QE2)，全球熱錢有如洪水湧港，財爺上周五 (19日) 向住宅樓市出狠招以防熱錢進一步谷爆泡沫，兩年內賣樓要繳付額外印花稅等，新政策一出，熱錢隨即轉流到舖位、寫字樓、車位及工廈等磚頭保值。面對經濟環境急速變化，若不想買舖位及寫字樓等大額投資，有綽號「白旋風」的資深投資者陳清白教路，可以吼準樓市調整，買入「細細粒」容易食的細價樓收租，回報率高達7厘。其實車位、廠廈，甚至海外樓也是細價之選，月供低至600元起。

Business Feature 專題

見人見智.....P.21

蔡東豪100K背後的邱吉爾

上位生意經.....P.26

澳洲陽光小子炮製太陽能Golf Car
打拚一年 接千萬定單

Wealth Management 理財

你財策劃師.....P.30

資產增值第一步：面對現實

ibanker教室.....P.32

QE2如何創造大量熱錢

至醒理財.....P.34

2011波動市將持續 及早部署 未雨綢繆

潮學積金.....P.36

嚴打古惑僱住迫供款

保險天書.....P.38

申索犯小錯 車險保費加三成

保你大.....P.40

美滙狂跌 美元保單怎辦？

Columns 專欄

公司心戰室——施伯樂.....P.42

荷馬學人集——荷馬學人.....P.43

散戶智慧——林女士.....P.44

紐約客與倫敦情——Daisy.....P.45

政經不分——任亮憲.....P.46

細價樓
90萬元起

海外樓
143萬元起

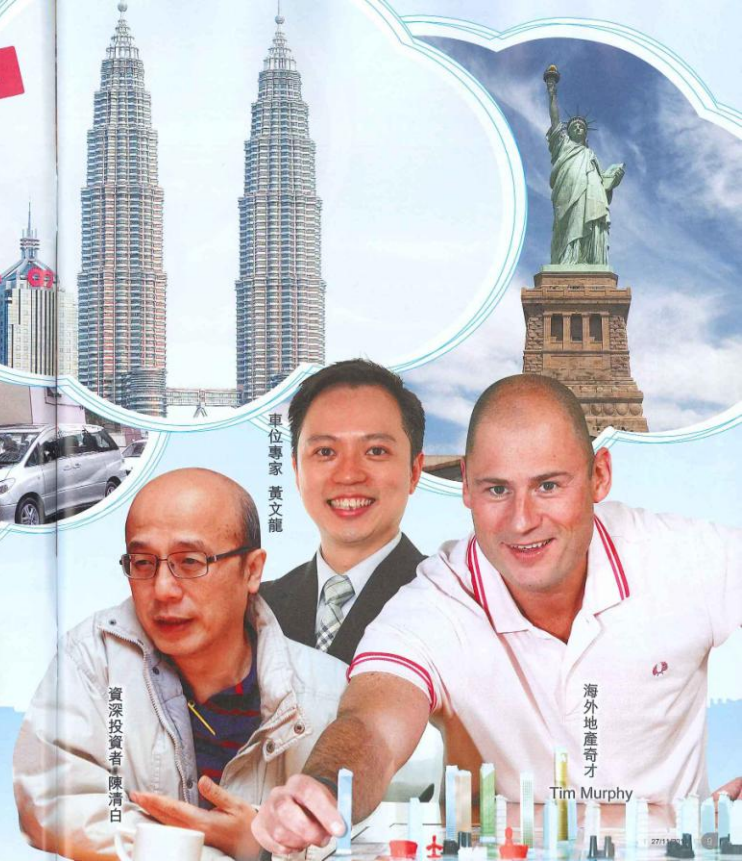
美國宣布新一輪量化寬鬆措施後 (QE2)，全球熱錢有如洪水湧港，財聯上周五 (19日) 向住宅樓市出招以「防熱錢進一步谷樓泡沫」，兩年內賣樓要應付額外印花稅等，新政策一出，熱錢隨即轉流到舖位、寫字樓、車位及工廠等磚頭保值。面對經濟環境急速變化，若不想買舖位及寫字樓等大額投資，有練就「白旋風」的資深投資者陳清白教路，可以以準樓市調整，買入「細細粒」容易食的紙價樓收租，回報率高達7厘。其實車位、廠屋，甚至海外樓也是細價之選，月供低至600元起。

撰文：何嘉敏、郭麗安、攝影：梁健騰、馬穎珊、美術：張仲賢

車位
18萬元起

轉戰細價磚頭

月供600元起



車位專家 黃文龍

資深投資者 陳清白

海外地產奇才

Tim Murphy

柴灣

樓市狂熱過後，相信全港島就只有柴灣才可找到150萬以下的上車盤。雖然該區物業經常被貼上「炒家遺留」，區內私樓供應非常有限，百多萬的樓價一直「尋尋覓覓」，加上近年先後有青年廣場、新樓盤等開盤，租賃市場向來亦旺，兩項單項住高約5%。

區內大盤小區

地址：邊城道
物業座數：1座
單位總數：276個
單位面積：380平方呎
樓齡：39年

租金及月供例子

層別：14樓A室
單位類別：2房
面積：380平方呎
入場費：145萬元
月供：5,255元
租金：7,000元
回報率：6.7%
以上月供款項假設七成按揭，分20年攤還，實際按揭利率為2.25%。



大埔

大埔汀角屬屬大埔市中心15分鐘車程，沿線的汀角村、洞梓村及布心村等，都是年輕租客二人世界的首選。區內現時不乏100萬元以下的靚靚中層盤，300平方呎租盤已可叫價4000元以上，回報近5.6%。



大埔靚村靚小區

地址：大埔汀角洞梓村
樓齡：約20年
靚靚靚月租例子
座相：靚靚靚4房C座1樓
單位類別：一房一廳
面積：350平方呎
入場費：90萬元
月供：3,262元
租金：4,200元
回報率：5.6%

炒家料樓價跌一成 變陣由賣轉租

政府出招招後，若短炒兩年內買樓分分鐘蝕「入肉」，長線投資者若愛繼續買樓保值，放租便成了唯一選擇。當市面人人憂心忡忡之際，外號「白髮風」的資深投資者陳清白卻一派淡定，沒有絲毫緊張，呼着茶跟記者分析最新樓市局勢：「政府是重手了點，但對我投資的影響不大呀！」

失敗激發轉投細價市場

炒家動輒坐擁十多個樓盤，現時政策一轉，賣不掉到頭來要蝕錢。但陳清白不疾不徐地解釋，1997年樓市高峰前，他一直主攻大型屋苑及豪宅，當年樓市爆破令他一錢清袋，更重要的是，失敗後激發他修正投資策略，轉投細價樓市。他說：「策略是這樣的，一買一賣即賺就最好，賣不掉就轉租回報，待一、兩年後才放售，最差差差就蝕錢，200萬元以下的細價樓，跌一、兩成也跌不了多少。

住宅按揭

按揭名稱	預估值	到期	最優惠利率 (P)
全期H+0.7, 上層P-3	-	2年	5.25%
全期P-2.5%	無	1年	5.25%

風險好低。」自此以後，能吸引他出手的就只有以下幾種情況：

- 買樓：單位叫價低於市價最少3%；
- 賣樓：轉售預計可賺15%，即200萬元以下的樓要淨賺30萬元；
- 租樓：轉售為租仍有4層以上回報。

舊區租賃活躍回報率高

陳清白預期，新招地下成交將即時放緩，整體樓價最少跌一成：「藍籌屋苑跌一成，豪宅及非住宅就應該跌兩成。但細價樓是麵包，時時都有需求，應可跌低過一成。」陳清白透露，現時仍手持十多個細價單位，會先留意樓市走勢，再決定放租還是放售。他又指，最近剛租出一個約120多萬元購入的500平方呎單位，持貨一年後以8,800元租出，回報近7%。至於入貨方面，有消息指陳清白在政府公布新招後已即時號召各區經紀，密切留意房價

新盤，似乎入市意態絲毫不減。

他又教路，一些舊區或私樓較少的區份，通常租賃市場都較活躍，而且回報率高，「呎價4,000多元，細單位都不過200萬元，但租金就可以去到7,500元以上，最少都一定有4、5層回報。」而他口中的這顆滄海遺珠，正是東區的柴灣。

陳舉例，2009年首次以130萬元在大潭道山翠苑買入一個400多平方米的單位，及後於今年中以178萬元放售，帳面勁賺40多萬元，而同一屋苑兩個未到價的單位，放租亦一樣不愁沒出路。兩個474平方呎及468平方呎的單位，近月分別以7,500元及8,800元租出，回報率接近6厘及7厘。

記者走訪該區，發現不少曾被視為「肥豬肉」的細價樓，如今亦已被炒起。一些四、五百平方呎單房式的細價單位，統統叫價過200萬。但投資者仍可轉戰舊式單幢



資深投資者陳清白預期政府新招下，樓市將跌一成，手持的物業亦由賣轉租。

樓，150萬以下有交易，放租一樣有價有市。而最近較為熱門的，就是毗連早前拍賣收回的邊城道地皮的建築樓及仁樂大廈。

受惠發展土瓜灣客源多

另一類市區的滄海遺珠，就是九龍的土瓜灣。該區區紀指，受惠於改善舊樓及未來沙中綫的發展，區內的住宅呎價已今非昔比，但該區在該區發展多，百多萬的單價樓仍有選擇，另外，由於土瓜灣一向都是租客的熱門選擇之一，所以不愁無客源。

區內經紀表示，150萬以下的單位幾乎已絕迹，買家要「執」到回報以上的「筍貨」就要碰運氣，而現時該區交投最活躍的為190萬至250萬元中的中型單位，面積介乎470平方呎至600平方呎，出租回報預計有4.5厘至5厘。

不少喜歡村屋的人，都選擇購入有山有水的西貢，但該區租金之高，未必人人能負擔，而退而求其次者，或會選擇同樣山明水秀的大美督。經紀黃小姐說，全球第二大的錄音棚將於兩年內落成，而政府亦有計劃附近打造為消閒度假區，前景樂觀，尤其是沿海一帶的村屋。她謂：「一幢三層向海的村屋，2009年叫價700萬元，現時已去到1,100萬元，最近布心樓一個700平方呎三房單位出售，叫價140萬元，租金7,000元仍然有價有市。」



土瓜灣

靚靚靚小區

地址：炮仗街100號
物業座數：4座
單位總數：280個
樓齡：23年
租金及月供例子
座相：靚靚靚2房2廳
面積：305平方呎
入場費：140萬元
月供：5,074元
租金：6,800元
回報率：5.8%

區內價的細價盤都集中在炮仗街一帶，而且多是連租約出售。新城中區為區內較受歡迎的細價屋苑之一，樓價少放盤，現時唯一一個150萬以下的放售單位為2座頂層的兩房單位，無電梯直達，叫價140萬。地產代理指，300呎兩房可叫價7,000元，對投資者來說仍有有利可圖。

車位回報高達10厘 月供600元起

由於住宅必需品，相對投資風險較車位為低，不過，把單位出租住家花一大筆裝修費，甚至可能不遇上租戶，收租回報率可高達10厘的車位，不但成為投資者的新寵，自財輪上與五（19日）出招後，更吸引不少一向謹慎買住宅的投資者轉投車位的懷抱。

「政府出招後，住宅市場即急凍，舖面都甚少客人找住家，反而車位則熱起來！查詢量較出租前多出三成，成交量高8%，成交價則微升2%。」世紀21地產執行董事黃文龍指，目前經濟環境尚好，買車人士正在不斷增加，對車位需求亦逐步上揚，預期明年第一季，車位價格將會上升5%至8%，成交量則穩升兩成。

又一層車位有機會暴升

車位投資在今年年初已不斷升溫，不少之前熱炒的大型屋苑車位，例如北角城市花園及深井碧堤半島等車位市場已漸漸飽和，黃文龍推

介，交通地理優越的北角百禧花園及寶雅花園車位，最平由18萬元起，回報率達7厘至10厘，是理想的車位投資。而九龍方面，他認為，雖然又一層較早前大量推出車位令回報率一度下跌至5厘至8厘，但未來隨著需求有機會提升。

以百禧花園入場費最低的單位18萬元為例，自上月對盤出招，非自住物業即包括車位之貸款額高成降至五成，換言之，車位需付9萬元首期，供款期15年，每月供約621元。

香港並非所有銀行也會為獨立車位承造按揭，而且按揭息率亦較樓宇按揭稍高，供款期一般由10年至15年不等，經按揭發言人指出，市場上「五抵」的車位按揭優惠為全港按息P-2%至P-2.5%（P為5.25%），期息期一般為3年。

若連同物業購入之車位，可供與物業一同申請按揭，這種銀行提供的車位按息率可低至目前住宅按揭息率之水平，還款年期亦可劃一。

純車位按揭

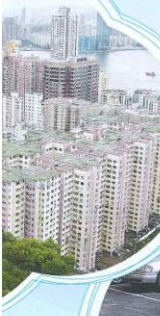
按揭息率	現金回報	期息期	最優惠利率 (P)
全期P-3.1%	無	3年	5.25%

熱門車位投資回報高達10%

屋苑	單位價 (元)	租金 (元)	回報率 (%)
北角百禧花園	18萬至30萬	1,100至2,600	7.3至10.4
北角寶雅花園	23萬至40萬	2,000至2,500	7.5至10.4
沙田藍峯花園	25萬至30萬	1,500至1,800	7.2
九龍樓又一居	35萬至40萬	1,600至2,000	5.4至6

資料來源：經絡按揭

資料來源：世紀21地產



27/11/2010



世紀21地產執行董事黃文龍指，車位投資回報頗佳。

廠廈炒不停 日賺2.8萬元

舉招一出，不少住宅樓宇經紀即時「拍馬嘍」，工商舖經紀的電話卻響過不停，「不停收到很多外間住宅的投資者查詢買工廠大廈的資料，他們最關心是新政實施後若樓工廠在短期內手也應付額外印花稅。」某聯工商業經理聯

結實指，綠楊的工廠區最難是初期的首選。記者到火炭採訪，地產經紀在門口都貼上「售近工廠成交的難得機會，原來短炒樓貨的情況，早已蔓延到綠楊，有投資者於10月29日以108.8萬元買入綠楊工業大廈C座中層一個890平方呎單位，4日後發售賣出，連賺11.2萬元，即日賺2.8萬元！

入場費較低回報率達4%

黎紹賢稱，政府以額外印花稅措施市只限於住宅市場，商業及舖位等商業樓宇時仍未受影響，吸引了一批原本炒住宅的投資者轉而買商業，新政公布後，查詢及轉讓量急升約三成，「十個有六個都是由住宅市場轉戰商業的。」

他又指，火炭區工廠入場費低至百多萬元，即使要付五成首期，也是十分超值，加上回報率一般達4%以上，較住宅現時一般3%為吸引。

活化工業令投資帶來前景，政府為釋放本港潛在的住宅供應，研究將「工業」及「商貿」用地，轉劃為「綜合發展區」及「住宅」用途，城規會已通過規劃署將7幅工業用地，改劃為住宅發展用途的建議，增加住宅供應之餘，亦提升了用地的投資價值，當中包括火

工廠按揭

按揭息率	現金回報	期息期	最優惠利率 (P)
全期H+0.9%，上限P-2.5%	—	2年	5.25%
全期P-2.5%	無	1年	5.25%

資料來源：經絡按揭

火炭工廠大廈租金回報達7%

工業	樓層 (年)	面積 (平方呎)	樓價 (元)	租金 (元)	回報率 (%)
華樂工業中心E座低層	21	916	200萬	12,000	7.2
華樂工業中心C座中層	21	890	135萬	6,200	5.5
宇崗工業中心高層	27	1,316	195萬	9,000	5.5

資料來源：美聯工商舖



不少樓價轉騰的投資者，在政府規條下，立即選擇由住宅轉戰商業。

強烈反對經營骨灰龕

，及其他鄰近港鐵站的荃灣東、沙田小瀝灘、屯門第9區、元朗及大角咀，其工業投資前景自然被看高一線。

選擇工業投資時，必須留心工業的未來發展，若有機會變成住宅或酒店等，投資前景較為理想，但記者到火炭參觀工廠單位時，亦發現有工廠面對有單位計劃或會否發展的風險，當然最後可能被他業主反對而未能成事，但作出投資決定前需要了解潛在的風險及未來規劃。



初哥投資商業，要留意所經的未來發展，有關發展是否會對其他業主或單位造成有收帳的潛在風險。

海外樓升勢穩定 賺滙水賺升值

對港人來說，到外國買樓並不陌生，早在廿年前已時有港人前往美國地產市場，但礙於「隔山買牛」風險太高，始終未成主流。但在這個息率年代中，股市前景仍未明朗，再加上打撃炒樓新措施對投資者造成種種掣肘，持有大量資金的港人究竟向何處？或許，海外投資是一個不俗的選擇。

容易申請按揭上車容易

根據國際物業顧問華坊的研究報告指出，一直深受港人歡迎的倫敦，6月份物業交投中，海外買家佔68%，較去年同期上升一成半。而今年港人在巴黎、紐約、悉尼及日本等地置業的個案亦全線上升，當中以悉尼的6%升幅為最多。專門在海外以低價買入整體物業，然後分拆賣給投資者的Tim Murphy，是物業投資公司IP Global Ltd執行董事，近年不停為港人介紹海外物業投資。他認為，政府今年內一連串的打擊樓宇炒賣措施，逼有上萬的附加印花稅及收緊按揭措施，連同4月的增加豪宅印花稅，增加土地供應，以及將按揭成數調低至六成，但樓市卻愈炒愈熱，本港整體物業價格已較去年同期上升

升了20.6%，樓價之高，或令投資者轉投其他市場。他說：「這都是導致港人向外尋求更高回報投資的誘因，但提到海外物業投資興趣的主因，是2008年金融海嘯過後，大部分英美地區的樓價亦下跌近20%，對於價廉較快的亞洲地區來說，這正是投資者入市的好機會。」

匯率亦是影響回報的關鍵之一。Tim指，澳元早年前，吸引不少人趁機入市，到澳元升值時，樓價也水漲船高。現時，美聯儲繼續加息，美國的QE2又令美元貶值，所以他預期未來一兩年，將有不少人在該兩國買樓作長線投資。另外，在香港申請按揭，較英美及其他東南亞地區都容易，為港人造就投資優勢。

馬來西亞100萬買大單位

聞及近年有甚麼投資心水推介，Tim首推近年經濟走勢強勁的馬來西亞。他打趣說：「那幾100萬港幣已可買到近800平方米的兩房大單位，香港怎可能？」他又舉例，一名港客曾以162萬馬幣（約401萬港幣）買入一個單位，隨即出租，每年租金回報為9.7萬馬幣（約24萬港幣），回報率約5.9%。

馬來西亞物業

Bukit Ceylon位於吉隆坡市中心，被喻為「吉隆坡SOHO」，區內有不少著名的餐廳及商店，而正在發展中的Six Ceylon，是該區首幢注入大量綠化概念的住宅，由該處步行至吉隆坡最大的商業區，約只需10分鐘。

價錢：576,263至1,526,785馬幣
(約143至378萬港幣)
面積：696至1,555平方呎
類型：1房、2房及3房單位
預計租金回報：每年至少5%
完工日期：2013年
投資方式：樓花



IP Global執行董事Tim Murphy指，馬來西亞樓市發展較為穩定，樓價較低於香港，是海外投資的理想選擇地區。

27/11/2010

評彈景點 送您澳門威尼斯人 遊樂証及來回船票

由即日起至2010年11月30日止，UTravel.com.hk會員只要於網站內景點分亨您的旅遊心得，即有機會贏取澳門威尼斯人度假村遊樂証及來回船票兩套(價值：\$1,796)！詳話留言次數最多，中獎機會愈大！

遊樂証內容包括：

- ZALA B 澳門票
- 456 新派菜或芒果椰香豬骨煲或麥時利麥爾葡葡吧或巴西扒房午餐或晚膳套餐
- 澳門幣 \$200 賭業推廣禮
- 貴多拉之旅或曼羅足球互動地帶茶技球桌遊戲(5款遊戲)或體驗Q
- 立力免費入場
- 免費登記加入金沙會，尊享高達7折禮遇及45折餐飲優惠
- 澳門威尼斯人特色商品8折優惠
- 澳門發現之旅9折優惠

詳情：UTravel.com.hk/macau

楓景·秋色 靚相大募集

深秋時分，正是觀賞紅葉最佳時節，想起日本本州山上不同深淺程度的紅葉，真令人有衝動放下工作，立即親身前往欣賞。除了日本之外，相信世界各地都有不少賞秋景的好地方，不知有沒有好介紹？歡迎大家參加「靚景·秋色」靚相大募集，把鮮人紅葉秋景的照片分享給大家欣賞。最優秀的十份作品更可進入投票階段，有機會贏取豐富獎品。

參加辦法
參賽作品可以上載至 UTravel 靚景·秋色跟拍人樂享專版中，每件作品都要配上標題及註明拍攝地方。
活動日期
相片提交期限：2010年10月28日至11月30日
投票期限：2010年12月5日至12月17日
詳情：UTravel.com.hk/fall

頭獎(一名)
Zimbalie 真品袋 3公升 (價值：\$1,680)

三獎(兩名)
Zimbalie 防水相機袋 7公升 (價值：\$980)

四獎(三名)
Zimbalie 真品工具袋 (價值：\$640)

二獎(兩名)
Zimbalie 防水相機袋 11公升 (價值：\$1,250)

倫敦物業

Grange Garden坐落於Bermondsey，該處有倫敦市內最大的古董鐘錶市場Bermondsey Market，距離London Bridge地鐵站，只有15分鐘路程，建築以「水花園」為概念，外形參照了日式建築的簡約風格，賣點包括外牆漆布設計及天台特色單位。

價錢：270,000至475,000英鎊（330萬至581萬港元）

面積：420至926平方呎

類型：1房及2房單位

預計租金回報：5.64%

完工日期：2011年

投資方式：現樓（明年開售）



除了樓價低，馬來西亞樓市的平穩發展亦為另一吸引之處。該處由2000年至2009年的整體樓價只上升了32%，就算是投資活躍的吉隆坡，樓價在過去19年亦一直維持在按年5-3%的增長。投資者較容易掌握走勢。Tim表示，樓市增長平穩，炒賣投機活動少，但相反投資自由度大，一般物業可按八成以上，加上每項物業只需約6年繳交利得稅，適合港人作長線投資。

他預測，吉隆坡樓市明年將見升勢。據悉，市內高級住宅價格開風先動，第三季房價已升至600馬幣（約1,407港元），

較去年同期升6.7%，而第三季的月租亦較去年同期上升3.5%，至每呎3.66馬幣（約9港元）。

倫敦樓具潛力回報逾6厘

另一個被看好的市場是倫敦，Tim讚以前港人買倫敦樓，是基於倫敦聲譽好，風險低，銀行借貸容易，但現時入市就主要因為它有潛力賺大錢。「金融危機後，倫敦樓價跌了近三成，相信跌無可跌。加上現時樓市市場異常活躍，每套樓平均有5.5個人爭，回報達6厘。」

被問及投資回報，Tim指一位港客幾年前在倫敦買了一個價值37.5萬英鎊（約459萬港元）的住宅，單位成功出租後，每年租金回報為1.9萬英鎊（約23萬港元），回報率約5.1%。Tim指，港人以前在倫敦只會買一些鬧市中心的，價值200萬至300萬英鎊（約2,447萬至3,761萬港元）的物業，但近月不少港人都「加碼」，將目標轉向市中心500萬至千萬住宅（約6,118萬元至1.2億元港元）。他笑



紐約物業

The Beacon位於Jersey City，離金融心臟地帶華爾街30分鐘路程，前往曼哈頓商業區只需坐4分鐘火車，而該住宅區最大的賣點，就是部分單位可看到自由神像及曼哈頓夜景。市場預期，美元經濟疲弱令樓價下調，來年購入這一帶物業，應可帶來不俗的回報。

價錢：265,000至170萬美元（約206.7萬港元至1,326萬港元）

面積：705至3,289平方呎

類型：1房、2房單位及可連接客房

預計租金回報：6%或以上

投資方式：現樓

言：「他們現時趁低吸納具有升值潛力的單位，待經濟一轉好，就賺盡了！」

美國經濟疲弱，為新一輪量化寬鬆措施推出，現時買美樓，風險是否太大？Tim表示，現時炒熱了良好的入市機會，只要選對地點，便可望於短期內回本。

Tim謂，現時於美國買樓必須選紐約，根據最新數據顯示，第二季紐約的住宅樓價上升了4.1%，是4年來首次錄得升幅。「這證明現時樓價已見底，反彈在即。」加上大部分經濟活動都集中在該區，「財富在那裏，人才和職業都在那裏，所以紐約的經濟定必較其他地區復甦得快。」他又指，紐約住宅數量非常有限，預計未來無論是租金還是樓價都會見升幅，所以投資要快更要準。

隔山買牛注意風險

Q：香港樓市最近趨冷，不少買家會將標的瞄準海外中心地帶，但買樓、交通方便，但到國家稅務機關位置尚遠，Tim指若到當地考察，應先買一張大地圖，清楚該區與該地隔山中心有幾遠，並查查該區有甚麼運輸配套及交通工具。

Q：像三買海外樓花？

A：現時有不少海外地方也流行買樓花，但亦有時有標的出現購買或買不對情況，故買家在決定前必須審慎調查風險承受能力。不過，部分國家對投資者亦有保障，例如英國發展商會替買家支付訂金購買保險，而部分國家會讓買家按建築進度付款，提高投資者的保障。

Q：買樓後要注意甚麼？

A：Tim表示，雖然公司可協助投資者完成

大部分手續，但所謂「刀不到不為財」，他鼓勵買家親臨海外考察，經濟發展及樓價走勢等，最好可親身前往當地市實地考察。其次，是盡量參與申請按揭及買賣過程。另外，購入物業後，亦可定期向其公司查詢租賃及收租情況。

Q：在港外投資買樓風險？

A：物業稅是投資成本的一部分，直接影響利潤，故投資者應多加留意。在馬來西亞，物業稅約為10%，但投資者只需在隔6年繳交，其後便永久免稅。故對長線投資者更有利。在英國，50個州都會徵收物業稅，但各州和地方政府徵收率不同，介乎1%至3%，不過要注意的是，物業稅亦再加10%的聯邦稅，即是共11%至13%，與本港半年內轉售的15%額外印花稅相若，是公認重視的標的。

「一條龍」海外置業服務

每逢假日，總會有人擠滿灣仔的商場內見到海外物業展銷會，而劇院隔鄰，亦會見到不少相關廣告，如Tim Murphy則大膽說：「我們的樓一定比他們便宜！」

據解釋，而面上的中介物管公司，多以一單一窗形式完成雙方交易，而公司從中賺取佣金或服務費。IP Global的運作模式有別於香港傳統地產商的地產經紀，該公司先在海外物色好市價的物業，如業主急讓的樓盤，又或者一次過購入多個單位賺取折扣，再轉售給投資者，故物業可以低於市價幾至百分之幾或不等出售。

一般隔山買牛，業主通常要「自己顧自己」，四出物色按揭銀行及律師辦理手續，及後又要「托上托」尋找租客或買家，操縱煩瑣費時。而為打破這些缺點，IP Global特引進了「一條龍」海外置業服務，買家由選中單位的一刻起，所有訂價議價、法律文件及履

約、申請按揭、收樓及單位管理等等，都由公司協助及代辦。

不建議短炒炒升價值利潤

若買家希望置物業出讓，IP Global亦會協助定價、錄取帳戶、表租及有關的法律程序，則物業待價而沽，公司亦會提供相關支援。這些服務則另收費，讀者之，只要業主手中單位，在本港完成一般法律程序後，便可「即租即」收租。

另外，業主可隨時致電查詢物業情況，而IP Global亦會不斷跟進當地經濟及物業的價格升跌，並隨時向業主提出最佳的投資策略。Tim表示，公司專門針對樓市穩定的市場，所以不建議投資者作短炒，最好可持物業約3年至5年，賺取租金回報之餘，亦可享物業升值的利潤。Tim又指，所有按揭均由本港銀行承辦，而法律程序亦會在香港進行。