

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
01/02/2020	Hong Kong Economic Journal	曲線移民策略	Mr. Gin Lee, CFP ^{CM}
03/02/2020	Hong Kong Economic Journal	存款跑輸通脹 謝汝康：投資要「以暴易暴」	Mr. Chris Tse, CFP ^{CM}
03/02/2020	Ming Pao Daily News	處理遺產要謹慎	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}
04/02/2020	Hong Kong Economic Times	財務策劃師不易做 CFP 第一階段僅 1 人獲傑出成績	N/A
12/02/2020	Hong Kong Commercial Daily	善用 SMART 理財攻略 鼠年首選券商股	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}
27/02/2020	Ming Pao Daily News	財務策劃師學會副主席李澄幸： 三方博弈撐樓市 再跌一成可上車	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
01/02/2020	Hong Kong Economic Journal	曲線移民策略	Mr. Gin Lee, CFP ^{CM}

宏觀灼見 | 李明正

前文有提過，移民市場是「八仙過海，各顯神通」，要達到同一個目標，其實可以是「條條大道通羅馬」，因應不同移民申請人的個別情況和選擇，方案並沒有絕對的標準答案。

利用英國皇家屬地簽證

以香港人比較熟悉的英國移民為例，除了通過申請傳統的英國本土T1移民簽證外，其實還可以通過英國皇家屬地的簽證「曲線」取得移民資格。根據《1981年英國國籍法》，凡與英國及其列島具有密切關係，並擁有在該地居留權的英國及殖民地公民，都屬於英國公民。以其中比較著名的馬恩島 (Isle of Man) 為例，位處英格蘭和愛爾蘭之間，擁有自治政府，但2007年雙方政府協議，馬恩島的所有護照均須由英國政府發放，而持有英屬馬恩島護照的人士，等同擁有英國本土護照與之相等的法律效力，包

曲線移民策略

括185個國家及地區的免簽權，持有人擁有在英國本地工作、居住、學習和生活等的英國公民權利。

E-2 準綠卡快速移居美國

另一個移民大國美國，申請人同樣除了可通過最普遍的EB-5投資移民簽證外，還有很多相近的不同選擇，「準綠卡」E-2簽證就是其中之一。E-2簽證是美國簽發給與其訂立了《商業與航海條例》或《雙邊貿易協議》的國家或地區的公民，一種非移民類的商業簽證，容許簽證持有人到美國從事投資開發等商業活動。這項簽證雖然並未被歸納為移民類簽證，但容許簽證持有人及其家屬長期合法在美國生活，配偶可以合法工作，子女能享受免費的公立中小學教育福利，而更重要的是，只要持證人符合投資和資本的條件，簽證次數沒有限制，能夠永久續證。

相對於EB-5較長的申請時間及較高的投資金額，E-2由於不用經美國移民局審批，普遍3至6個月便能獲得簽證，而投資的資本只約為EB-5一半或

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

以下，並且毋須為海外收入所得交稅。當然，移民申請人要明白，這項簽證並不能做到永久移民美國的效果，但過去十年接近九成的批核率能做到「長期移居」，都不失為一個「性價比」高的另類選擇。

作為北美自由貿易區的成員，墨西哥護照擁有165個免簽國家及地區，能曲線移民「歐美」。由於申請入籍條件相對寬鬆，加上成本較低，是近來移民市場的一個較多人談起的「冷門」項目。

正如上文所指出，墨西哥與美國有簽訂《雙邊貿易協議》，故此墨西哥公民能通過E-2簽證合法移居到美國，做到「長期移居」的效果。另一方面，由於墨西哥曾經是西班牙的殖民地，根據西班牙其中一項移民法案，墨西哥公民在西班牙居住兩年即可申請西班牙護照，獲取歐盟公民的福利。但要注意的是，這兩年居留入籍的「快速通道」，只適用於在墨西哥出生的人士，而通過歸化入籍而成為「墨西哥公民」，還是需要在西班牙居住滿10年才能合乎資格申請入籍。至於入籍墨西哥，官方法案操作上也是主



■香港去年爆發社會衝突，促使愈來愈多人考慮移民，申請人可根據自身情況和選擇，制定不同移民方案。
(路透資料圖片)

要通過技術移民和商業移民為主，約需5年時間，每年於當地居住要達9個月或以上。而市面上有所謂的「快速通道」，「一步到位」於3至6個月取得護照的方案，都是採用所謂「出生證明」的方式，存在很多灰色地帶和合法性問題，移民申請人宜多加考慮。

作者為香港財務策劃師學會副主席（財務及行政）。他為《信報》/信網撰文，分享對理財的心得。

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
03/02/2020	Hong Kong Economic Journal	存款跑輸通脹 謝汝康：投資要「以暴易暴」	Mr. Chris Tse, CFP ^{CM}

存款跑輸通脹 謝汝康：投資要「以暴易暴」

傳統的投资智慧，「利息」被視為穩健的回報，但這套理論已被「負利率」顛覆。香港雖則沒有「負利率」政策，但長期處於低息環境下，財務策劃師學會董事謝汝康指出，本港存款利率跑輸通脹，實際已無異於「負利率」，這位「理財達人」接受本刊訪問時，大談「負利率」下的投資宜忌。

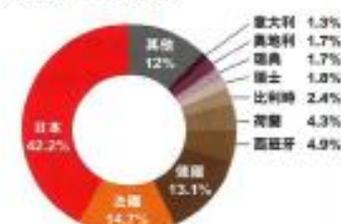
□ 李潤茵 本刊記者

在正常情況下，謝汝康從不鼓勵持有黃金，但自去年初起，金價持續飆升，他不得不接受現實——人們不再考慮利息。「從前，沒利息的資產並不吸引；今天，大家已混為一談，名義利率回報低，只想逃避風險。」但他警告要慎選「避險工具」，皆因市場在「負利率」氣氛下，已經出現種種「不理性行為」。

低回報 ≠ 低風險

首當其衝是債券，謝汝康狠批近年「嚴重錯價」，定價動輒已是100元以上。他舉例買一張100元三年期債券，入場價很大機會已需要102元。由於備受追捧，在發行量有限下，債價已經愈搶愈高。

環球負利率債券分布



資料來源：德意志銀行

一般情況下，人們買債券是為求安穩，所以低風險低回報。「僅僅跑贏通脹，大家已經很滿足」；但今時今日，他認為，債券的回報跟風險，已經不成正比，「政府債券、投資評級債券及高息債券，三者息差更是大幅收窄」。

他假設債息回報，政府債券2厘，投資評級債券2.2厘，高息債券則是3厘，三者利率回報差距雖不遠，但後者違約風險卻高達四倍，而所謂「錯價」，意思就是價格與回報無法反映風險。

債券定價愈來愈高，利率回報愈來愈低，謝汝康提醒，發債體的風險並沒有降低。「當購買四厘債券，開價已經102元，最後回報其實低於四厘，平均只有約兩厘。」

儘管回報與承受風險不成比例，但投資者仍然甘願追捧，謝汝康認為很大程度源於，這類產品尚算是「正回報率」，而這種心態離不開受「負利率」影響，皆因「貼錢買債」都大有人在。

數月前，德意志銀行公布數據，全球負收益債券總額已達15

萬億美元，佔全球總投資級債券25%，當中還包括德國及日本等國債；美國國債雖並未在此列，但長債息已經出現「倒掛」（2年期國債息率高於10年期國債息率）。

過去十年，各國量化寬鬆，貨幣供應大幅上升，債息與風險的關係大大降低，愈來愈多現象開始打破傳統定律，例如借錢要付利息作為代價，但負息債意味什麼呢？就是借錢愈來愈「著數」，不需要付利息外，還反過來有錢收！

買債人要賠錢，但負息債投資者，依然前赴後繼。一來，很多機構投資者別無他選，按照規則必須配置債券，例如養老金；二來，全球避險情緒高漲。

黃金並非穩賺

相比之下，買黃金作為「避險工具」，謝汝康認為較理性。他解釋，黃金與日圓的性質相似，勝在價格相對穩定，前者每當外圍經濟不景，價值就會浮現；後者則因早已步入負利率，所以當其他貨幣陸續邁向時，匯價反被推高。



▲謝汝康警告，盲目追捧「銀價債券」恐會形成泡沫。(何澤輝)

謝汝康指出，兩者同被視作「對沖美元」的傳統避險工具，所以近來需求很大；假若香港出現「名義負利率」，相信金價將持續看漲；

不過，黃金乃退而求其次的選擇。事關謝汝康認為，始終缺乏實質需求，金價亦非沒機會下跌。「歐洲央行每次增持人民幣，率先就是減持黃金，所以有些說法認為，人民幣並非取代美元，而是黃金。」

與其買金保本，他反建議投資房託，原因是房託會定期將資產增值，而且最重要是會派息。

尋找「正股息」

謝汝康的投資理論向來是「以暴易暴」，負利率時代亦不例外。他解釋，若預期生活成本會上漲，做消費者會受累時，做股東則會受惠；同樣道理，面臨利率趨於

零，甚至「破蛋」時，資產調配首要強調「股息為正」，其次能夠「賺價」，「最好的防守就是進攻」。

他盤點以下五大板塊。

一、**地產股**：主要分為發展商及房託。前者很依賴借貸，減息周期反降低發債成本，有利用低成本投地；後者主要指領展，業務與民生相關，尚餘大量商場及停車場未翻新及出售，想像空間很大；

二、**公用股**：主要指港鐵，與領展同是「神話股」，雖則近期備受爭議，但股價依舊堅挺，三大股東港府、盈富基金及強積金不會輕易沽貨，而尚未招標的沿線項目，盈利空間可觀，港鐵更幾乎年年派息，過去十年都有增長；

三、**消費品**：與民生掛鉤，豬肉、糧油及食品至今未跌價，但切忌沾手高價消費品；

四、**高科技**：從前科技股不派息，但在負利率下已不重要，着眼點反為是科技已相當於必需品，乃生活不可或缺，而科企每年資本增值，從納指创新高可見一斑；

五、**醫藥股**：美股幾乎全部已創歷史新高，唯獨生物科技股、醫藥股例外，自特朗普叫停「奧巴馬醫保」後仍跑輸大市，但全球人口老化是不爭事實，符合「大趨勢」(Megatrend) 基本都適合「長揸」。

忌沾手金融股

相反，謝汝康不建議沾手「金融類股份」。皆因無論是名義或實質負利率，金融機構都會經營困難，遂要小心銀行股及保險股。

他說：「保險公司背後，八九成是債券，一成股票；若八成債券是『錯價』，已足以令人提心吊膽。」

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
03/02/2020	Ming Pao Daily News	處理遺產要謹慎	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}

處理遺產樓要謹慎

家父 2018 年 2 月去世，我（二女）為遺產承辦人。根據遺囑安排，未補地價居屋（已贖契）給予兩兄弟，其餘資產則留給兩個女兒。

兩兄弟現分別住一人公屋而不想繼承以上物業，我與一兒一女現住私樓，而妹妹與丈夫沒有物業及正住在此居屋。曾託律師樓用家庭協議書的形式處理，但房署可能是基於「遺囑」的有效理據而否決我們將居屋轉到妹妹名下。

現不知可以怎樣妥善處理此居屋單位？若出售又怕會影響兩兄弟現時在公屋居住的資格，若賣給妹妹又要支付一筆龐大的費用（截至 2019 年 10 月底居屋估價約 689 萬元，補地價約為 270 萬元，另須厘印費）。如果現時不處理居屋單位的業權，問題留給下一代（我的兒女）去處理，是否可行呢？

心煩人上





李澄幸

香港財務策劃師學會
副主席(發展)

遺產的傳承及安排，非單純的財富問題，涉及家庭關係和法律等的一系列元素，筆者並非法律專業，所以將集中於前兩者提供較通用的意見供參考，以及其他該注意的事項。

讀者來信中提到的情況的確是比較難處理，一般來說，當子女從父母繼承了未補地價的居屋或自置公屋，如果兄弟姐妹之間想「轉名」，除非有很特殊的理由且獲房署酌情批准，否則需要先向政府補地價。另外，當部分遺產繼承人希望透過家庭協議書轉贈給另一位繼承人，很有可能歸類為業權轉讓，即是須繳納印花稅。

在樓價高企的當下，補地價的費用高昂，估計現時正在處於程序上的空檔，在遺產未准許變賣或接收前，公屋住戶仍然可以住在原本的公屋，甚或是爭取時間利用現有公屋「轉成居屋」再考慮繼承，但必須一提的是，此舉涉隱瞞房署和濫用公屋之嫌，應當注意。

另外，如果是因為「條數計唔掂」而採取拖延政策，必須注意當中的問題及風險。第一，此舉等同財富封鎖。第二，問題沒有解決只是延後，萬一當中的任

何一個成員離世，而四個家庭最後都有下一代，上一代的協議和溝通，下一代又是否完全明白呢？

宜先諮詢律師及房署意見

遺產處理涉及家庭關係，當初家父並沒有選擇將未補地價居屋留給同住的妹妹與其丈夫是否有特殊原因？你們都可能需要考慮，無論如何，既然你們曾考慮以家庭協議書的形式處理，表示幾兄弟姊妹之間是「有偈傾」。不如從更積極的角度考慮如何處理，如在合法規的情況下，只由遺囑內指明的其中一個兄弟全數繼承物業，相信能免補地價但仍然需要打稅。

不過，壞處是需要放棄一間公屋，而好處是業權問題得以全面釐清，及後可透過出售單位套現，支持需要置業的家庭成員的首期需要。

筆者所回覆的內容只供參考，並無法律效力，加上不同情況意味不同的法律細節，來信及回覆均未能完全覆蓋，建議再進一步諮詢專業的法律意見。

理財信箱歡迎來信

讀者如有理財問題，歡迎來信詢問。
來函：寄香港柴灣嘉業街18號明報
工業中心A座15樓
經濟版編輯收

傳真：2558 3964

電郵：chlun@mingpao.com

■來信請列明家庭或個人收入、開支、資產、欠債、理財目標及可承受風險。

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
04/02/2020	Hong Kong Economic Times	財務策劃師不易做 CFP 第一階段僅 1 人獲傑出成績	N/A

hket
香港經濟日報

31°C 香港時間：2020年6月03日 (三) 11:37

🕒 首日新聞 | 📄 電子報

熱門關鍵字：肺炎疫情 防疫 抽新股 中美關係 口罩返貨 疫市理財 移民 貿易戰

專題：新冠肺炎

🏠 即時新聞 金融經濟 理財 科技 中國 國際 **商業** 移民百科 博客 視頻

【CFP放榜】CFP基礎階段合格率逾7成

商業 16:09 2020/02/04 [讚好 0](#)

[A+](#) [A-](#) [📄](#) [👁️ 關注文章](#) [📄 儲存文章](#)

分享：[f](#) [👍](#) [✉️](#) [🔗](#)



▲ 香港財務策劃師學會今日公布，2019年12月CFP資格認證考試的成績，基礎階段的合格率为73.17%。(資料圖片)

香港財務策劃師學會今日公布，2019年12月CFP資格認證考試的成績，基礎階段的合格率为73.17%；而CFP資格認證考試（第一階段）的合格率为68.29%；CFP資格認證考試（第二階段）的合格率为37.76%。

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

>> CFP成績出爐 基礎及第一階段合格率逾6成

今次的CFP資格認證考試中，於基礎階段獲優異成績者共有16名；於第一階段獲傑出成績者則有1名。考生背景方面，三項考試中，約91%的考生從事銀行、保險及獨立理財顧問行業；大部份（80%）年齡介乎20至39歲。

下一次的CFP資格認證考試（基礎階段、第一階段及第二階段），將會於今年6月13日（星期六）舉行，截止申請日期為5月11日。

要取得CFP資格認證，考生須完成基礎階段、第一及第二階段之考試，通過「4E」認證要求，包括教育（Education）、考試（Examination）、經驗（Experience）、操守（Ethics）。

責任編輯：朱悅滢

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
12/02/2020	Hong Kong Commercial Daily	善用 SMART 理財攻略 鼠年首選券商股	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}

善用 SMART 理財攻略

鼠年首選券商股

鼠年來到了，大家是否已經制訂好今年的投資理財計劃？受新冠肺炎等不穩定因素影響，鼠年開局大市環境並不理想。這裏同大家分享 SMART 理財原則，助你制訂最適合自己的投資計劃，在鼠年投資立於不敗之地。 香港商報記者 范曉昱

投資 攻略

經濟前景不明朗之時，很多投資者都選擇觀望，有多餘錢亦傾向於選擇充實自己的儲蓄戶口；良好的儲蓄計劃勝過胡亂投資，而儲蓄更是良好理財計劃的良好開端。

制訂儲蓄目標時，大家可參考「現代管理學之父」彼得·德魯克(Peter Drucker)所提出的SMART(聰明)原則，第一個S代表要明確(Specific)：制訂目標要具體，例如是在一年內要儲蓄5萬元，而非只是訂立「儲更多錢」這個目標。第二個M代表要可衡量(Measurable)，設定能評估目標的指標，如制訂每月的儲蓄目標，例如每月將多少%的收入做儲蓄，有助逐步向年度儲蓄目標邁進。第三個A代表可實現的(Achievable)：目標要根據個人能力而制訂，要量力而為，不應不切實際。第四個R代表要具有相關性(Relevant)，目標與你相關並有特定意義，例如儲蓄的用途，為了旅行、結婚或進修等。最後一個T代表最關鍵的時限(Time-bound)，要設定限期來實現目標，例如儲錢5年做買樓首期等。

調整股債比例平衡風險

設定好最適合自己的實際儲蓄目標後，便可以留意各大銀行定存利率，再根據個人使用情況選擇合適的定存期限。例如，現時工銀亞洲推出手機銀行e開戶的全新客戶，可開立年利率為4.20%的3個月港元定期存款；花旗銀行推出以新資金開立3個月定期存款，最低存款5萬港元，可享2.50%年利率優惠；中信銀行(998)則推出經網上理財服務，以新資金1萬港元或以上開立定期存款，可享2.20%年利率優惠等。

至於喜愛投資的讀者，鼠年又有哪些投資好選擇？華大證券首席宏觀經濟學家楊玉川表示，投資者可根據自身財務狀況及計劃選擇合適的投資組合，亦可以通過調整投資組合中的債券及股票比例來平衡風險。

「保守型」投資者可以將投資組合中債券及股票的比例設定為7：3左右，債券比例較多，能獲取相對較



券商股板塊值得留意

股份 (代號)	昨日收市 價(港元)	往績市盈 率(倍)	每股帳面 淨值(人民幣)
中信證券 (6030)	16.32	19	12.639
國聯證券 (1456)	2.59	77.66	4.021
廣發證券 (1776)	9.13	14.66	11.156
東方證券 (3958)	4.4	21.99	7.39
中州證券 (1375)	1.63	73.31	2.572
西證國際證券 (812)	0.275	N/A	1

券商股今年投資前景值得看高一線。

穩定的回報；至於「進取型」投資者可將投資組合中債券及股票的比例設定為3：7左右，股票比例較多，能博取較高收益，亦要承擔較高的風險。

券商料受惠加大直接融資比例

楊玉川談到，投資者今年選擇債券產品時，可考慮中資美元債，展望明朗，回報相對較高。他解釋，中美貿易戰第一階段協議達成，現階段氣氛緩和，且今年內地的貨幣政策趨向寬鬆，對資本市場更為友好。

股票方面，楊玉川建議特別留意互聯網、5G等科技板塊，以及消費內需股、金融股。金融股方面，以往銀行為主要借貸對象，其承擔的風險大，今年國家希望推進更多直接融資，現在政策指示增加直接融資比重，鼓勵券商幫助上市企業配售，發行股票債券，政策對券商比較有利。投資者亦可以通過投資上市企業分享紅利，增加回報，券股直接受惠。 

準備應急備用錢 以防萬一

小錦囊

不少專家均建議市民，平時應至少保留相等於約半年開支的應急備用錢，以應付一旦失業或突然有額外支出時的基本開銷。一般家庭或打工族更應該在經濟衰退期間增加儲備，增加資金流動性，包括現金和銀行存款。因為經濟下行時，市民仍要維持生活的必需開支，例如租金或物業供款、子女學費、交通費等，無一可省。面對減薪和失業的風險增加下，市民應準備更多應急錢，有助渡過難關。持有現金可避過股市跌浪，當將來經濟復蘇，股市反彈時，提供入市資金。

重新審視資產配置

香港財務策劃師學會副主席(發展)李澄幸接受媒體訪問時表示，若市民擔心經濟衰退的風險會累及自己的事業和收入，一般而言，應預留約1年開支的應急備用錢，一方面避免影響家庭日常運作，另一方面經濟環境轉差，亦須要有較長時間尋找新工作。

李澄幸認為，經濟下行也是重新審視資產配置的好時機。他強調要「防患於未然」，市民應梳理大大小小的生活目標，規劃「必須做及不可延遲」的事情，同時避開「情緒化的投資決定」，可考慮下跌空間有限的定息產品，如持有現金、外匯貨幣或做定期存款計劃等，構建穩定的投資組合。

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
27/02/2020	Ming Pao Daily News	財務策劃師學會副主席李澄幸： 三方博弈撐樓市 再跌一成可上車	Mr. Ray Lee, CFP ^{CM}

財務策劃師學會副主席李澄幸：

三方博弈撐樓市 再跌一成可上車



名人樓市論壇 | 明報記者 葉創成

在公屋家庭出身、年僅34歲的香港財務策劃師學會副主席（發展）李澄幸目前個人及任職護士的太太分別擁有公屋及近千萬元私樓單位，置業路上波瀾不驚，堪稱樓市贏家。他認為，可從買家、賣家及政府三方博弈來分析本港樓價後市，指雖然目前受新冠疫情影響令買家需求短暫下跌，拖累樓價從高位回落逾半成，惟由於六成自住業主已供滿樓具持貨能力，加上政府料難以大幅增加住宅土地供應，均支持樓價難以大跌。他建議，樓價若再跌半成至一成，準買家能夠支付五成首期，並且工作穩定應付每月按揭供款，可以上車完業主夢。

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)



Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

2008年金融海嘯後，環球央行先後以量寬（QE）變相印鈔救市，資金追逐實物資產，加上大量內地人口湧入本港，政府卻未有適時增加住宅土地供應，令過去11年樓價勁升近兩倍，拋離本港居民、尤其是年輕人的購買力水平，造成近年社會分化及動盪。

不過，在港府搖擺不定的房策下，部分贏家卻得益不小。李澄幸上周二接受專訪，介紹香港財務策劃師學會的情況，亦以自身經驗為例說明人生規劃與財務規劃同樣重要，尤其是買樓屬不少港人一生中最重要的決定之一，而樓市屬買家、賣家及政府的三方博弈。

2009年20多萬買入公屋 受惠房策

李澄幸從出生至就讀大學期間均住在公屋，家中除了父母外，亦有妹妹。他表示，自己在2007年畢業於中文大學經濟系後，在證券行任經紀，收入一般，惟在一年多後（即2009年）就成為業主，以20多萬元向政府買入自住的公屋單位，他憶述：「當年政府推出租者置其屋計劃，讓公屋租戶可以晉升業主，我的想法是，買入公屋後可以滿足家人的居住需求、確保父母退休後也有地方住，而且售價只是20多萬元，銀碼細，不難做決定，也可以說我們是受惠於政策；當時新界偏遠地區的200多方呎私樓售價也只是100萬元左右，故我像大多數街坊一樣，不覺得可以20多萬元買入公屋是很重大的福利，但目前這個世代便不同了，香港人覺得有公屋住已經好好。」

有公屋做後盾敢於創業

隨着第四代流動電話（4G）及iPhone4於2010年起逐漸在本港普及，以低佣金作招徠的網上證券交易亦開始盛行，加上港股市況相對轉差，為傳統證券經紀帶來生存壓力，李澄幸稱：「即使經紀能維持同一交易量，但因為佣金率大跌，佣金收入亦會大減，增加互聯網因素後，整個金融業亦發生轉變；投資者不再願意繳付較高佣金換取經紀的增值服務後，仍需要在升市時搜尋資訊、在跌市時尋找安慰，令股票課程導師的行業興起。」

李澄幸2006年在中大求學時已開始修讀認

Media Exposure in February 2020 (Total: 6)

可財務策劃師（CFP）課程，2009年完成所有考試；2010年累積3年相關工作經驗，並取得CFP資格，同年他亦開始轉型，到另一證券行從事投資者教育工作，但未有重大突破；跟着他與幾位朋友聯手創業，成立一個予股票投資者交流心得的智能手機應用程式（App），他回想當時年紀輕輕創業，其中一個關鍵因素是已以20多萬元買入公屋單位，獲最基本的生活保障，所以敢於承受風險，「通常5個創業者僅有1個成功，若社會大多數人都朝不保夕，有多少人願意承擔風險去創業呢？」

批房策屢減供應 港人難安居樂業

作為早年「租者置其屋」房策的得益者，目前李澄幸希望港府也能重塑以增加供應、以發展為主導的房屋政策，令更多香港人、包括年輕人可以安居樂業，這樣才可鼓勵創業，否則本港長遠會淪為一個沒有創意、缺乏創業家的社會。

李澄幸續說，港府在2018年底發表的《長遠房屋策略》報告將未來10年公私營住宅新增供應的比例由「六四比」調高至「七三比」，增加公營房屋供應，表面上看似是好事，其實卻是以減少私樓作為代價，而且該報告在2018年及2019年連續兩年調低未來10年公私營住宅供應，由45萬伙下調至43萬伙，在市場需求熾熱下卻減供應，變相推升樓價，實在難以理解。

當年毅然創業後，李澄幸不久贏得賽馬會的獎項，因此認識多名企業家，並且獲得幾名企業家作為客戶，代其管理資產，主要投資於環球基金，目前資產管理規模（AUM）達5000萬元，以每年收取1%至1.5%管理費計，可賺取收入數十萬元；另外，由於他具備金融及科技相關知識，亦為不少傳統行業的企業家提供諮詢服務，成為另一收入來源。

至於李澄幸及團隊成立予股票投資者交流心得的App，近年已成功打入越南市場，獲當地證券行採用，由於他在去年初結婚後，今年4月將為人父，希望減少海外公幹的時間，有更多時間陪伴他人，去年已就此退股。

2018年中換樓 近千萬買港島私樓

不過，若以家庭為單位，李澄幸在置業路上卻頗成功，除了個人早已低價買入公屋外，其任職護士的太太早於2014年置業，

在2018年6月換樓以900萬多元買入堅尼地城460多呎兩房單位，繳付五成首期再每月供款，進駐傳統豪宅地區，現作自住用途，「堅尼地城的私人屋苑不多，除了臨海的泓都外，就是鄰近招商局貨倉的加惠臺，以及位處地鐵站出口的嘉輝花園，我們的屋苑則有兩幢，在區內配套算是不錯」。

趁疫情可勤力睇樓 候吸優質單位

因此，李澄幸堪稱本港樓市的贏家，面對近日疫情令樓價轉跌，他認為從買家、賣家及政府三方博弈分析，樓價料「有調整、無大跌」。

李澄幸說：「我個人的判斷是，本港住宅買家刚性需求仍然強勁，因為近年人口持續錄得正增長，而且每年有幾萬對情侶結婚，新家庭帶來新需求，但供應一直跟不上，造成長期供需缺口，目前只是疫情使港人置業意欲減低才令樓價短期受壓；賣家方面，根據2016年的人口普查，本港自住物業業主中逾六成已供滿樓，具備持貨能力，而且發展商亦普遍財務健全，沒有劈價賣樓的壓力；同時政府是土地供應的壟斷者，長遠房屋策略報告已連續兩年調低未來10年私樓供應預測，暫時看不到它有何政策轉向、增加供應的訊號。」

綜合上述分析，李澄幸估計，樓價現由歷史高位回落逾5%後，再跌5%至10%就會完成是次調整期，建議像他及太太一樣可以支付五成首期及每月支付按揭供款的本港家庭，現時已可更勤力睇樓，準備趁低吸納優質單位。



李澄幸認為本港自住物業業主中逾六成已供滿樓，具備持貨能力，而且發展商亦普遍財務健全，沒有劈價賣樓壓力。（資料圖片）