

放棄來港 留在深圳馴身炒樓 港太身家8年升50倍

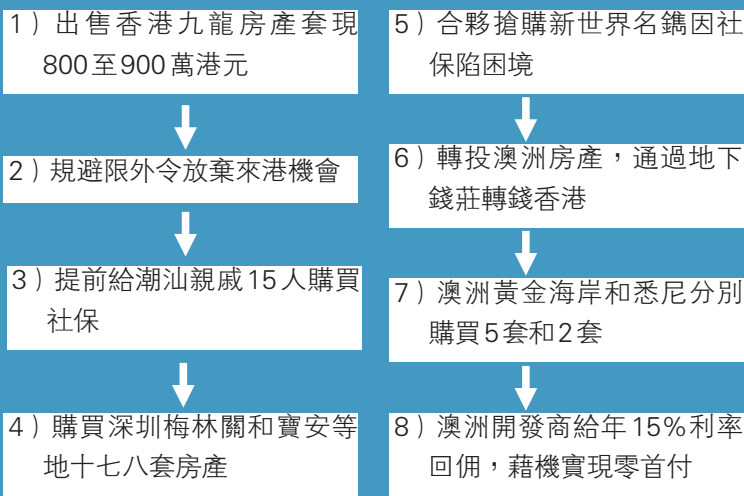
為了炒樓你可以去到幾盡？從事藥品貿易的港人鄭先生太太劉女士，為了避開「限外令」，她放棄了成為港人的機會，並為15位親戚購買社保，以他們的名義買樓。她在深圳累計買賣了17至18個單位，炒樓戰績還延伸到澳洲，資產從2009年100萬元人民幣勁升50倍，暴增至5,000萬元。

■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



■劉女士放棄來港，出售九龍單位套現在深圳累計購15套房產。香港文匯報記者李昌鴻 攝

港商太太炒樓手法拆解



■劉女士在星河盛世購買了數套房產，有的升值600萬元。



■港商鄭先生太太劉女士與人合夥投資的新世界名鑄遇上按揭問題。

在深圳美容行業摸爬滾打多年的劉女士，原本在當地一家大型美容機構負責運營，手下有一個團隊，美容行業利潤高達200%，收入不俗。由於老公做藥品貿易，令她也留意其他投資機會，2008年歐美爆發金融海嘯，中國放鬆了對樓市的調控，她看到深圳聚集了上千萬人口，又是一線城市，並且緊鄰香港，深信樓市有巨大需求，於是，她在2009年開始斥資約100萬元（人民幣，下同），買入福田一樓盤約100平米小試牛刀，一年半後賣出時，賺了100多萬。「感覺錢這太好賺了，比我做美容還要好很多，也讓我嚐到投資房產的甜頭。」劉女士臉上洋溢着欣喜和自豪。

15親戚每年社保費7萬多

儘管剛開始時老公不太贊成她炒樓，但看到短短一年多賺逾百萬元，樓價升得比香港還快，也心動了，於是，2010年他們把九龍一個約900萬港元的單位出售，套現轉戰深圳樓市，並借親戚的「人頭」，每年在深圳買幾套房，8年間總計買了17至18套。劉

女士特別有眼光，在內地銀行做按揭要看社保，原來她早在2010年時就主動給年齡滿16歲的潮汕親戚買社保，共計有15人之多，年交社保費7萬多，然後以他們的名義入市，很好地規避了政策的限制。

她表示：「為了避開限外令及限購令，原本我可以將內地身份轉為香港身份，但是我放棄了。」如果入籍香港，夫妻只能買一套，如果放棄，她可以買一套，老公買一套。

深圳樓市近年一直狂升，劉女士身家也水漲船高。經過反覆購買出售后，目前她手中尚有7個單位，每單位市值約700多萬元，資產值達5,000萬元，較2009年投入的100萬元大幅飆升了50倍，實現了別人想都不敢想的財富夢。

2016年觸礁 銀行拒承接

劉女士告訴記者，她買的許多單位都沒有什麼問題，唯一遇到問題的是2016年初，她與香港一深圳媒體公司朋友黃小姐合夥投資，半夜排隊搶購寶安新世界開發的新盤「名鑄」。該房產以劉女士名義購

買，是大戶型，面積223平米的2廳5房花園洋房，均價6萬多，總價1,300多萬元，首付近400萬元。但中介和她自己都疏忽了一個重要問題，不知何故，她2015年曾中斷過一個月的社保繳費，導致銀行以不符合政策為由拒絕給其辦理按揭貸款。目前她正為要籌措900多萬元餘款而煩惱。

她抱怨，去年深圳出台嚴厲的「10.4」新政，導致社保、按揭貸款門檻等大幅提高，一些有能力想買房的人買不了，一些有資格的人因經濟條件又買不了，儘管她曾降價50多萬出售房產，卻難以成交。她坦言，現在並不看好深圳樓市，為了繳付900多萬元的貸款和套現，她計劃賣掉深圳5個單位，預計可以套現3,500萬元。她不願意減價太多，但有能力及合資格的買家又很難找。

一些數據也佐證了深圳樓市的低迷。據深圳市規劃國土委公佈的數據顯示，11月新房成交2,543套，環比下降9%；另據美聯物業全國研究中心統計，2017年1月至11月深圳全市共備案56,379套二手住宅，較2016年同期大幅下降39%。

地下錢莊轉錢香港購澳洲房產

深圳去年出台新政大幅收緊投資購房，即「社保『3改5』、認房又認貸、單身限1套」等政策，大幅提高了買房限制，令習慣於一片「漲聲」的投資者哀鴻遍地，許多人轉戰海外市場。

劉女士也將目光瞄準了澳洲市場，並且通過深圳地下錢莊將數百萬元人民幣轉到香港，再支付澳洲房產的首期。

首期僅10% 大手掃7伙

劉女士表示，深圳去年推出的「10.4」嚴厲新政，購買社保要求由3年升至5年，並且假離婚也無用，而二套房首付已大幅提高七成。作為投資界的老手，她認為，在深圳隨便買一個兩房單位都要400多萬元，在澳洲的首期很低，同樣的金額她可以買好多個單位。

經朋友介紹，她選擇在臨近大堡礁的昆士蘭黃金海岸落手，由於中國和全球遊客大量湧入，看好其升值潛力。她更充分利用澳洲的銀行槓桿，如她在黃金海岸購買5套房，每套100平米，澳幣為80萬元，合400

多萬人民幣，首期只需付10%，即40萬人民幣，5套共計200萬元。三年後她再付15%或20%，於是她便一口氣買了5套。此後，她還赴悉尼購買了2套總價60萬澳幣的臨近學區房的公寓。

為防止外匯流失，內地去年進一步收緊海外房產投資，但她笑言：「上有政策下有對策」，作為潮汕人，她在深圳有一批活躍的潮汕人開設的地下錢莊，可以輕鬆地幫她將錢轉到香港，然後匯至澳洲賬戶。手續費也很優惠，通常手續費是3%，她只需2.5%，匯300萬元人民幣到香港，手續費只7.5萬元。然後她再兌換成澳幣轉到澳洲的賬戶，讓開發商直接扣款。

她告訴記者，投資澳洲房產一年多時間以來，她的房產至少升值了40%，成本低回報高，遠比近一年來深圳低迷的樓市強很多。

為更好地把握中國投資者購買澳洲房產的機遇，劉女士也從單純的投資者，轉為地產中介，她在深圳成立了華海國際，從事海外房產投資諮詢和中介，為客戶提供購買海外基金保險及移民等業務。

遺失股票啟事一第三次通告			
敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。			
登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量
中國銀行股份有限公司（公司編號：3988）			
Yam Kin Ning Henry	如左	BNC00497160	2,000
同上	如左	BNC70157804	1,000
Cheung Chung Sing	如左	BNC00778795-7	@100,000
同上	如左	BNC00778798	30,000
同上	如左	BNC00778799	12
同上	如左	BNC0837556-7	@50,000
中國建設銀行股份有限公司（公司編號：0939）			
Mak Yun Fong	如左	CCB00155331	20,000
Cheung Chung Sing	如左	CCB00328837-8	@100,000
同上	如左	CCB00328839	14,000
中國交通建設股份有限公司（公司編號：1800）			
Tsang Lai Bing deceased	如左	CCC00076811	1,000
中國人壽保險股份有限公司（公司編號：2628）			
Cheung Chung Sing	如左	CIA000342710	20,000
招商銀行股份有限公司（公司編號：3968）			
Yam Kin Ning Henry	如左	CME00140088	1,000
同上	如左	CME70017219	300
Cheung Chung Sing	如左	CME00259203-6	@10,000
中國中材股份有限公司（公司編號：1893）			
Wong Kwok Wing Davis	如左	CNM00026745	3,000
中國工商銀行股份有限公司（公司編號：1398）			
Yam Kin Ning Henry	如左	ICB00359576	3,000
同上	如左	ICB70101845	136
Cheung Chung Sing	如左	ICB10202371-2	@50,000
中國人民保險集團股份有限公司（公司編號：1339）			
Lui Ngan Siu	如左	PCG00010864	3,000
中國平安保險(集團)股份有限公司（公司編號：2318）			
Kwong Yiu Hoi	如左	PIA70001779	500
此啓	證券登記處：香港中央證券登記有限公司啟		
華能國際電力股份有限公司（公司編號：0902）			
Cheung Chung Sing	如左	HP100043025-9	@100,000
中國石油化工股份有限公司（公司編號：0386）			
Yu Lee Ping	如左	CUM70006248	600
此啓	證券登記處：香港證券登記有限公司啟		
由本通告第一次刊登日起，九十天內仍未有任何人士向本公司發給以上開票之持有人時，則上開股票宣佈無效及作廢，同時另發新股票為代替之。			
茲証明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。			
日期：二零一七年十二月二十九日			

遺失股票啟事一第一次通告				
敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。				
登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量	
中國銀行股份有限公司（公司編號：3988）				
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	BNC00507619	1,000	
同上	如左	BNC00806080	10,000	
同上	如左	BNC70181668	1,003	
中國建設銀行股份有限公司（公司編號：0939）				
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	CCB00345045	14,000	
中國人壽保險股份有限公司（公司編號：2628）				
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	CIA00298732-5	@1,000	
同上	如左	CIA00298736	245	
洛陽樂川鉅業集團股份有限公司（公司編號：3993）				
Fok Jung Shing & Fok Chung Sing	如左	CMO70002741	20,000	
同上	如左	CMO70002742	100,000	
中國太平洋保險（集團）股份有限公司（公司編號：2601）				
Cheung Yuet Hing deceased	如左	CPG000005630	200	
中國工商銀行股份有限公司（公司編號：1398）				
Lau Yuen Ling deceased	如左	ICB00178587	1,000	
Mok Man Yin	如左	ICB00249324	1,000	
此啓	證券登記處：香港中央證券登記有限公司啟			
中軌國際控股有限公司（公司編號：0161）				
Kwong Chau Wong	如左	00005662	2,000	
此啓	證券登記處：香港證券登記有限公司啟			
由本通告第一次刊登日起，凡上述通告內未有在任何人向本公司要求為上開股票之持有人時，則上開股票宣佈失效及作廢，同時另發新股票以代替之。				
茲証明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。				
日期：二零一七年十二月二十九日				

刊登廣告熱線
28739888 / 28311781

美舊金山搶盤情況激烈

與劉女士合夥投資寶安房產的黃女士告訴記者，她倆是在一起試婚紗照時認識的，她許多投資房產的經驗都是來自好友劉女士，她們合夥在深圳買了幾套房。當看到海外樓市機遇時，她選擇了美國。

按息3.26%低過內地

黃女士在深圳有三套房和兩商舖，由於在深圳機場附近的商舖收益不好，她便出售了一個，於2014年赴美國舊金山購買一套二手房，是獨立屋，已有90多年歷史、兩層230平米的木質結構房。該房產首付4成，總價68萬美元，合440多萬元人民幣，在美國最大華人銀行華美銀行做按揭，供30年，利率僅3.26%，較內地便宜很多。她目前將該房產出租給一位開髮型屋的華人，月租3,800美元，但月供只需2,000美元，除稅和保險費用外，她每月還有1,100美元租金收入。

談起美國買房經歷時，她感歎市場十分火爆和瘋狂，完全就是在搶。2015年她去搶了一個月都沒有買到，許多房子在掛牌後兩周就被搶走，有的甚至一周內就售出。她香港朋友也去買，看中一套60萬美元的公寓，結果一掛牌就馬上被其他人買走了。

此後她又在分別在硅谷和美國中部堪薩斯市置業。目前，她在硅谷買的單位100多平米，月租金也是3,800美元。她第三套房產在美國中部堪薩斯州堪薩斯市，當地一套130多平米的房產售價僅6—8萬美

元，並可租給政府，政府將其提供給低收入者居住，那套房她只花了5萬美元，現在月租金800美元，除稅收等費用外，她實際上每月收入有650美元，不到7年多就可以收回成本。

談到為何堪薩斯市房價如此便宜時，黃女士表示，2008年金融海嘯令該市的房價跌到谷底，美國樓市2011年至2012年復甦，但中部一直都沒有復甦，是價值窪地。但她認為，特朗普的票倉就在中部，未來將獲得重點發展。

她跟劉女士一樣，也從投資者轉變為中介，在美國成立了topstone investment LLC公司，準備引薦內地投資者到當地。她希望將房產中介業發展為自己的一門生意。



■美國中部堪薩斯市一套房售價僅6至8萬美元，出租給政府後不到7年可以收回成本。受訪者供圖

申請酒牌續期公告 FULLCUPCAFE

現特通告：蔡慧娟其地址為九龍紅磡黃埔花園銀竹苑4座11樓A室，現向酒牌局申請位於九龍旺角登打士街36號恒威商業中心2樓FULLCUPCAFE的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2017年12月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE FULLCUPCAFE

Notice is hereby given that T sai Wai Kuen of Flat A, 11/F., Block 4, Bamboo Mansions, Whampoa Garden, Hung Hom, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of FULLCUPCAFE situated at 2/F., Hanway Commercial Centre, 36 Dundas Street, Mongkok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 29th December 2017

申請會社酒牌續期公告 呼吸咖啡

現特通告：吳家偉其地址為九龍觀塘翠屏村翠松樓904室，現向酒牌局申請位於九龍油麻地登打士街36號恒威商業中心4字樓呼吸咖啡的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2017年12月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE FULL CUP CAFE

Notice is hereby given that NG Ka Wai Gary of Room 904, Tsui Chung House, Tsui Ping Estate, Kwan Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Full Cup Cafe situated at 4/F., Hanway Commercial Centre, 36 Dundas Street, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 29th December 2017

申請酒牌續期公告 玲記茶餐廳粉麵小廚

現特通告：曾綺玲其地址為九龍觀塘翠屏南邨翠杏樓1樓120室，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙慈雲山蒲田里1,5及7號及蒲崗村道131及133號慈樂大廈地下2號舖玲記茶餐廳粉麵小廚的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2017年12月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 玲記茶餐廳粉麵小廚

Notice is hereby given that Tsang, Yee Ling Elaine of Room 120, Tsui Heng House, Tsui Ping South Estate, Kwan Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 玲記茶餐廳粉麵小廚 situated at Shop 2, G/F., Nos.1, 5 & 7, Po Tin Lane, Chee Lok Building, 131-133 Po Kong Village Road, Tsz Wan Shan, Wong Tai Sin, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 29th December 2017

申請酒牌續期公告 龍都酒家

現特通告：陳鳳儀其地址為新界元朗天水圍天瑞邨瑞財樓2602室，現向酒牌局申請位於新界元朗天水圍天瑞路71、73、75及77號天澤邨商業大樓(亦叫作天澤商場)3樓304E及304H號舖龍都酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2017年12月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LONG CAPITAL CHINESE CUISINE

Notice is hereby given that Chan Fung Yee Elaine of Room 02, 26/F., Shui Choi Hse, Tin Shui Est., Tin Shui Wai, Tuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Long Capital Chinese Cuisine situated at Shop 304E & 304H, 3/F Commercial Block (Also Known as Tin Chak Shopping Centre), Tin Chak Estate, 71, 73, 75 and 77 Tin Shui Road, Tin Shui Wai, Yuen Long, N.T. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 29th December 2017

申請酒牌續期公告 OPPA KOREAN RESTAURANT

現特通告：李嘉輝其地址為九龍旺角花園街130號景亮大廈3樓B室，現向酒牌局申請位於新界大埔舊墟直街4—20號美新大廈地下B2號舖(主要部份)OPPA KOREAN RESTAURANT的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2017年12月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OPPA KOREAN RESTAURANT

Notice is hereby given that Lee Ka Fai of Flat B, 3/F., King Leong House, 130 Fa Yuen Street, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OPKA KOREAN RESTAURANT situated at Shop B2 (Major Portions), G/F, Mei Sun Building, 4-20 Kau Hui Chik Street, Tai Po, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 29th December 2017

酒牌廣告

申請新牌及續牌

熱線：
2873 9888
2831 1781
傳真：
2873 0009