

「摸王」黎汝遠 寧買紅酒不炒樓

樓價高不值博 佳釀一樣有得摸

樓價高企，雖仍有不少人憧憬今年樓價繼續向上，但部分投資者則小心為上。據多年投資物業經驗、有「摸王」之稱的資深投資者黎汝遠認為現在炒樓已非好時機，寧轉戰其他市場；最近他豪擲180萬元，購入10箱紅酒，還把握最新紅酒按揭計劃，揚言紅酒一樣有得「摸」。

「本報記者 黎汝遠攝」

政府連番出招遏抑樓市，炒家固然無味好食；不過，具經驗的投資者另尋商機。黎汝遠最近見投資住宅已不是最佳時機，決定轉戰紅酒市場。他表示，剛以約180萬元，購入10箱03年拉斐（Lafite）紅酒，每箱12枝，每枝約1.5萬元。

把握紅酒按揭 購10箱拉斐

摸王坦言，平時也有飲紅酒，卻未算紅酒迷，入市只是看重該市場前景，「入市購紅酒，無非想考自己眼光。」紅酒投資價值與豪宅一樣，物以罕為貴，「不同年份紅酒供應有限，要買也未必有貨，何況紅酒與超級豪宅一樣，買一件少一件。如03年拉斐屬好年份，品質一流，現要買也不易。」

紅酒價近年急升，要投資得宜，需配合策略。事實

「摸王」論樓市

- 現在投資比以前小心，輸一層樓輸幾百萬，手執連年錢在超級市場買，不知可贏多少架手推車
- 雖然目前樓價高有賺，但不能所有事都與97年相比，人應有進步，通漲情況也不同了
- 雖然政府連環出招對付炒家，作為投資者何必跟人作對，何況周圍都有投資機會
- 投資紅酒一樣有商機，不論黑貓白貓，賺到錢就是好貓

上，招商銀行（03968）旗下永隆銀行，早前在港首推出紅酒貸款業務，貸款成數達5成，貸款息率約為最優惠利率（P）加1厘，即6.25厘。

此貸款業務，投資者通過指定酒商及約50款紅酒而做按揭，可供貸款抵押的紅酒，當中大部分屬於名牌酒莊出產，包括拉菲、拉圖（Latour）等。

摸王早前就向該銀行申請此計劃，做5成按揭，「連字號銀行也把按揭市場擴展至紅酒，反映市場潛力大。」他認為，紅酒價已升了好多，不過未來市場更大，因內地客需求大，豪客必選最好年份紅酒。

投資銀碼細 利潤鎖定5成

買住宅可摸貨，紅酒也可以。問到何時「摸出」紅酒，他謂，「把利潤鎖定在5成或以上，總之不論黑貓白貓，賺到錢就是好貓。」他又稱，此投資最大好處是涉及金額較少，兼可自用，「只是拿幾十萬元出來便可，住宅則涉及銀碼較大，風險高。何況紅酒除有投資價值，又可與朋友分享，齊齊開心。」

寧買紅酒不買樓。事實上，近月黎汝遠入貨不多，以往大舉進攻的寫字樓市場也沒進取入市；近期只斥資1,315萬元，連租約購入灣仔之慶嘉治商業大廈13樓全層。同時，最近又減磅沽灣仔嘉善軒住宅單位，投資相對保守。

提到樓市，他講現時已非投資好時機，列舉3大因素要保守一點，「第一是樓價已在高位，再追價值博高低；其次是豪宅樓按減，槓桿比例再降；息口又預期上升；3個因素均不利炒樓，何必用好多錢去博少少錢。」

除此之外，政府連環出招，去年尾大幅提高額外印花稅，明顯針對炒家，摸王見此形勢亦「順應」指示，「政府出招，無非想短錢炒家絕迹，那又何必跟人作對，賺錢機會無處不在。」

學懂止蝕 金融海嘯避巨虧

摸王97年前曾積極炒賣物業，金融風暴後大幅虧損，之後東山再起，近年投資獲利不少，同時學懂盡快止蝕，以免重蹈覆轍。如08年曾以逾2億元，購入金鐘力寶中心全層，後來見勢不對，於該年中撻訂，輸掉2,200萬元，1個月後金融海嘯爆發，樓價急跌，他止蝕可算當機立斷。

黎汝遠謂，從多年投資經驗學會小心，否則損失之大不堪設想，「輸一層樓要輸幾百萬，試想，拿着那幾百萬元到超市買東西，不知可裝滿多少架手推車出來。」



「摸王」黎汝遠稱，現投資樓市回報率不高。（資料圖片）

「摸王」小檔案

黎氏擁逾30年投資物業經驗，眼光甚準，強項是購入物業並在成交前期「摸出」單位，故有「摸王」外號。投資範圍包括大型新盤、中小型住宅及寫字樓。曾於新盤如西灣灣嘉善軒大手掃貨，代表作為97年前曾在金鐘東金中心46樓買中，動贖1億元；97年金融風暴，樓價大跌，他損失不少，沉寂數年後東山再起，於07至08年樓市高峰時期獲利甚豐。

14 MAR 2011

黎汝遠