



專訪
蘇民峰

2023

兔年

現金為王

理財策略





2022 年已進入尾聲，港人經歷了變幻莫測的一年：第五波疫情達百萬人感染、港股曾跌至逾 13 年低位，多個藍籌屋苑樓價時光倒流至 2016 年水平。不過，難得不變的，是每年也會接受《iMoney》專訪的堪輿學家蘇民峰，今年也繼續為大家預測來年運程，及股樓走向。

2023 年兔年將至，蘇民峰認為，明年經濟有機會進一步慢下來，股市將現「有波幅無升幅」的局面，難以獲利；樓市方面，由於明年是八運最後一年，樓價將大幅波動。未來一年存在多個不利因素，全城引頸以待的通關恐怕也未出現，面對動蕩非常的市場，蘇民峰為大家大派理財錦囊，持現金為王外，也推介了最佳股樓入市時刻。

撰文：陳詠妍、陳楚琨 • 美術：任耀楠 • 編輯：黃銳 • 攝影：彭大偉



【iM人物專訪】
2023年行八運尾
樓市通常有動盪



【iM人物專訪】
蘇民峰預測2023年
十二生肖運程
師傅今年「重桃花」？



2023年 香港經濟會再慢下來 股市大升機會不大

堪輿學家蘇民峰，是本港風水命理界中最廣為大眾所認識的「星級玄學家」，他每年撰寫的12生肖運程預測，成不少港人必讀之選。一向投資有道的蘇民峰，多年來投資過不少物業，也是位資深股票投資者，身家豐厚。早已「上岸」的他，近年工作量已大減，婉拒了很多傳媒的訪問邀請，惟獨是接受《iMoney》專訪，今年也不例外。

自2009年起，蘇師傅於每年農曆

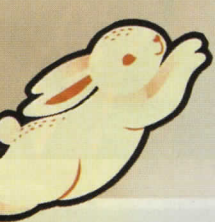
新年前，也會接受本刊專訪，從未間斷，至今已至第13次。是次蘇師傅也再為來年運勢、經濟、股市及樓市走向把脈，也向大家透露他個人股樓投資部署。

去年料港股先跌後回升

2022年，對不少港人來說必定是難忘的一年，2021年底時，當大家盼望2022年疫情有望進一步放緩，怎知本港於1月開始爆發第五波

疫情，這一波疫情感染率及死亡率甚高，至今累計逾198萬宗確診個案，染疫過世人數也逾萬人；市民也重啟在家工作（WFH）的日子，百業接近停擺，本港經濟亦元氣大傷。

今年投資市場也大幅波動，港股簡直是「由頭跌到尾」，由年初時約23000點的水平，慢慢陰乾式持續下跌，更於今年10月底曾一度慘跌至14863點，創13年來新低，及至11月才回升至18000點水平，截至



蘇民峰 Profile

年齡：62歲

背景：八十年代曾當髮型師，1983年開始睇風水，最初在廟街擺檔，其後人氣急升，成為著名堪輿學家，出版多本風水運程書。



本周四（17日），港股收報18045點，較今年初仍下跌23%，跑輸環球多個股市。受累環球投資市場波動，與一眾打工仔福祉有關的強積金（MPF），旗下的股票及債券基金回報也大受影響，據強積金諮詢機構GUM的數據，10月份人均蝕6,330元，年初至今人均蝕62,422元，令人欲哭無淚。

2021年底蘇民峰接受本刊專訪時，原先估計今年股市將先跌後

升，也指自己會大舉入市。港股自今年初至10月份也處劣勢，本刊10月底跟蘇師傅見面時，港股跌至15000點水平，正值今年以來跌得最殘的時間。訪問時蘇民峰也坦言自己仍等待今年的沽貨時機，「為何我一直都沒有沽呢？因為估計今年先跌後升，我由8月8日立秋開始，等到現在都未升，下一次要等的就是11月7日的立冬；立冬都不升的話，就代表我今年估錯了。正如我講的規律，10年中有7年準3年錯，有機會今年就是錯的那3年。」惟港股真的於11月7日立冬後稍見反彈，由10月底時15000點水平，回升至現時約18000點。距離2022年年底仍餘下1個半月的時間，蘇師傅2022年的預測是否準確，仍有待觀察。

2024年九運前後或現動盪

此刻大家最想知道的，相信是明年市場會否有生機？但蘇民峰坦言，2023年的經濟有機會進一步慢下來。他解釋，2023年是八運的最後一年，2024年是九運開始（2024年至2044年），他直指：「每次轉運時都相當棘手！」他表示，每一個運開始的前後數年，經濟或社會也有很大機會出現逆轉或動亂，他舉了幾個轉運期作例子，如1984年六運轉七運時遇上《中英聯合聲明》草簽，因而觸發1983年港元大幅貶值，1987年股災；及至2004年轉八運時，經濟已從1997年開始下滑，一直跌至2003年。「可見轉大運年份的經濟都突然出現逆轉，這些逆轉都會容易影響前後之三數年，故來到2023年，要做好充份準備。」

他表示，2023年正踏入木火年

的第二年，一般來說，木火年的經濟會較呆滯，翻身機會不大。「從經濟的角度看，通關我覺得最快可能要2024年，大家不要抱太大希望，最樂觀都要2023年入秋，年初通關的機會我相信不大。」

同時，2023年為單數年，就投資市場而言，一般來說是先升後跌之年，「明年不會有太大突破，會是先升後跌，升幅也不會太多，股市能夠回升至22000水平已經要『偷笑』。當然如果你要看長綫投資的話，可以趁現在的低位去逐步收集，因為有些股票已經跌到『唔啱價』，部分的息率已經達10厘。」

他相信，股市會至2024年才會轉機，「2022至2027年間，將會於2024年出現虛火，無論是樓也好，股票也好，起碼有虛火，才有讓人減持放盤的機會。」他建議在2022年或2023年入市的人，可持貨至2023年秋冬之時，看看能否善價而沽。他更認為，這兩年仍是「現金為王」，持現金會較穩陣，「很多年前我已叫人留現金，有較多現金較安全，2024年前市場的情況都不是太穩定，有甚麼逆轉的情況，起碼你有現金去應付。」

「股市於2023年上升的機會不大，所以如果不是等錢用，短期回升的希望就在2024年，我自己也是如此，不停在低位儲貨。」他更揚言，自己在明年1月仍會加倉買股，「就等於別人以平均價買入股票，我每年都會加碼，當我的資金愈來愈大，就算升得不多，我手持的資產仍是升得比往年多。而且我的股票有利息收，我每次收到又會





蘇民峰披露4大持股：

1. 美麗華酒店 (00071) 2. 遠東發展 (00035) 3. 中移動 (00941) 4. 中國聯通 (00762)

再投資，就等於拉平了平均價。」

蘇民峰說，對於一些「不等錢使」的人，有能力作長綫投資的話就「無有怕」。「因為2028年至2033年的情況，就等於2004年至2009年，及2016至2021年，即使2008年有股災，2009年股市都升足一倍，由10000點上升至20000點；2004年至2009年間，股市也由16000點升至20000點。」

手持 2 大愛股多年不變

一向不吝嗇為大家分享投資貼士的蘇民峰，每次也會披露自己持有的愛股陣容，他透露，目前持貨最多的股票，就是**美麗華酒店 (00071)** 及 **遠東發展 (00035)**。蘇民峰多年接受《iMoney》專訪時也會提到美麗華，他也是該公司的「鐵粉」，如今美麗華仍是他密密爭持的不二之選，堅定說自己會一直購入。

「美麗華持有50多億元的現金，市值約是76多億元，而美麗華持有多个貴重物業如酒店、商

場、商業大廈等，加上美麗華旅遊和美麗華飲食，現時旅遊作用不大，但飲食就可以翻身。我就跟它鬥長命，看看她何時私有化。就算我不買不賣，一年收5毫子股息，4年就有2元，無論如何都會返本。」

遠東發展方面，該公司旗下帝盛酒店集團以往轉為隔離酒店，隨着港府將檢疫放寬至「0+3」後，本港隔離酒店的需求也大降，遠東發展股價因而受壓，收入減少；同時該公司於海外持有不少酒店資產，也受累於滙

率波動。惟蘇民峰深信，未來旅遊業復甦的話，遠東發展股價仍有回勇的一天。

除美麗華及遠東發展外，蘇民峰透露自己兩隻還有錢賺的股票，分別為**中國移動 (00941)** 及 **中國聯通 (00762)**，以上兩隻股票於今年逆市間跌幅不算多，而且有吸引的股息，「中移動的股息率達9厘至10厘，就算其盈利沒有增加，但她也一樣照派息，我就繼續持有，跟她『鬥長命』。」



2023年五行排名



想於明年捕捉低位入市時機的投資者，可看看來年哪個屬性的行業有望跑出，需要根據連續兩年作推算。觀乎去年五行板塊排序，蘇民峰說，去年木排第一，豈料只升煤炭股，他誤把煤炭股當作是火，因煤炭的原材料是木，因此煤炭應當作木，「所以我也出現錯誤，沒有買煤炭股。」他提到，今年只有木系行業情況較好，相比之下算是跌得比較少，所有行業都見跌勢。

至於2023年，則以火排第一，蘇民峰表示，火代表用電的東西，「今年電力股也沒有跌，中電（00002）之類雖然有下跌，但比起其他跌得較少，當然下跌也要視乎大市情況，所謂好也可能等於跌得少，差的話更會跌到一仆一碌，整體市況下跌，個別股很難獨善其身。」

金和水行業明年最差

他稱，火系板塊之中，現時以科網股表現最差，下跌50%以上，建議投資者有閒錢的話不妨投資科網股，手持蟹貨等待明年回升。蘇民峰又稱，「科網股有機會暴升，但電訊股則最穩陣。我之前做訪問都提

2023年兔年五行強弱板塊



較2022年▲2位

石油、電訊、電子產品、發電等



較2022年▼1位

煤炭、紙張、木材、家具、藥材、布匹、成衣等



較2022年▲1位

地產、建築、基建、水泥、建材、礦石等



較2022年▼2位

航運、金融、銀行、零售、旅遊、運輸等



較2022年沒有變化

貴金屬、機器、鋼材、五金等

資料來源：蘇民峰

到，甚麼股最穩陣？我說如果你是阿伯，就可以買中國移動，最差都有4元利息，一年有4元，就算跌20%也好，兩年也能回本了。」

今明兩年都排末端的金和水系行業，蘇民峰繼續不太看好，「因為水在2021年排第一，2022年排第二，之後就一直下跌，2023年更排第4，我今年沒有買銀行股，也算是好彩。」

蘇民峰總結，「明年最睇好火，木沒什麼用，土上升，水下跌，金繼續徘徊，所以唯一可以執的就只有火，不過不包括石油。火和土都可考慮，視乎你是否敢撈底。地產股都屬土，明年起碼上一級，香港地產也相當穩陣，即使樓價下跌也不關事，樓價跌買地價錢更低，買地便宜，落成後樓價也便宜，最緊要到時有流轉，盈利未必會大跌。」

2022年股市預測有幾準？

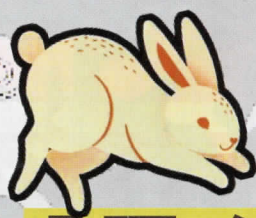
2021年時，蘇民峰預計踏入虎年，股市將呈現先跌後升的走勢，他當時坦言要預計高位較難，有多個可能出現的日子，如5月6日、8月8日、10月8日、11月8日。他當時亦建議，2022年春夏低位慢慢吸納，待秋冬時股價上升收成。不過當年蘇民峰已表明，虎年是木火年，上升動力不

會太大，賺到微利已相當不錯。

港股自今年初至10月份也處弱勢，惟港股於11月7日立冬後稍見反彈，由10月底時15000點水平，回升至現時18000點，距離2022年年底仍餘下1個半月的時間，蘇師傅2022年的預測是否準確，仍有待觀察。



樓市篇



住宅已沒有

投資價值

“

住宅已沒有投資價值，
但有真正住屋需要人士，
可趁低位入市。

”

重點：從地運來說，每隔20年才會轉一次，2004年至2024年間旺西區，2024年至2044年就會旺北面。

看好地區：西營盤至柴灣一帶；沙田、馬鞍山，濕地公園及北部都會區一帶。



蘇民峰除了是堪輿學家，也是一位資深物業投資者，多年來住宅、商舖、海外樓無寶不落，買樓經驗相當豐富，他究竟有多愛「磚頭」？原來他的資產中，除了手持5%現金及10%股票外，其餘的資產全是物業。

不過，對於樓市前景，他卻早已看淡，指出在2022年至2027年屬木火年，樓價升幅就會放緩，可以於這時間等待入市時機，不用急於入市。觀察年初至今的樓市情況，真的如蘇民峰所料走勢麻麻，自美國聯儲局於今年3月開始多次加息，至今已累積加息375個基點。及至9月底，香港銀行終於宣布上調港元最優惠利率（P），意味仍在供樓的業主，每月的供款支出上升，買家入市意欲也大降；同時移民潮下不少業主需劈價沽貨，近月二手市場蝕讓、劈價成交不斷，整體樓價愈跌愈多，部分藍籌屋苑的樓價重回6年前的水平。

蘇民峰直言：「在我的角度看，買股票較買樓吸引，我已經很多年叫人不要買樓，我經常說買樓沒有價值，自住就有用，但完全沒有投資價值。」他預言2023年樓市走勢也不會好，不會有太大起色，仍有機會再下跌，跌至2024年也不出奇。「樓市是每12年一個循環，我早年已說過，如2018年樓價仍未有下跌的話，就可以入市，其實現時已跌超過2018年的價格，因此要等到2024年才有機會入市。」

若自往 明年底或可入市

不少人憧憬未來中港兩地通關，內地人必重臨香港掃入住宅，屆時住宅樓價必現轉機。惟蘇民峰卻坦言，中港兩地可能至2024年才有機會通關，內地買家最快2024年才回歸香港樓市。

同時，以往承租能力甚高的跨國企業的員工，亦未





見重回香港迹象，「我持有的豪宅位於優質的地段，單位為頂樓連天台單位、望馬場景觀，以往租客一向是跨國企業的員工；而本地人未必有能力租得這類單位，他們頂多有能力付6、7萬元的租金。如今跨國企業員工仍未回香港，欠缺了這一班租客，這類豪宅租盤實在很難租得出。」由此可見，以往能撑起樓價的貴價租盤也欠吸引力，住宅樓價短期內也難現轉機。

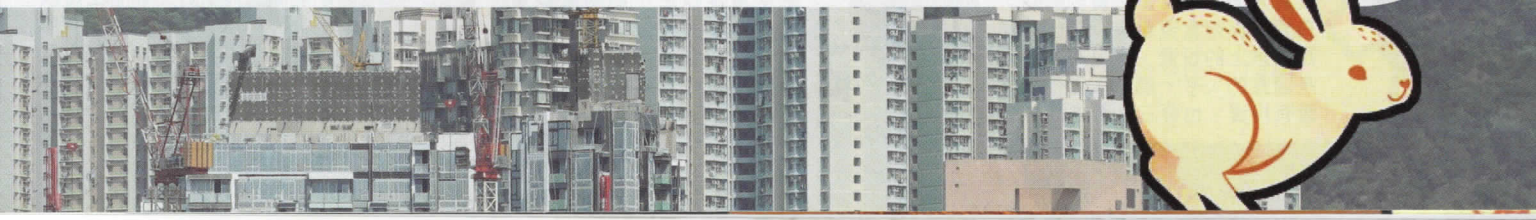
料北區地運快將轉旺

雖然蘇師傅認為住宅投資價值欠奉，但對於一些有住屋需要的人，他建議可待2023年樓價較低位時入市。「我常建議別人，如果真的有需要買樓，也不妨買，因為有不少人一直都在等待低價置業，我見到不少人由樓價每呎5,000元等到1萬元、由1萬元等到1.5萬元，即使樓價下跌也嫌跌不夠多，又一直等，會等到2萬元。」他說，如果真的有需要買樓，同時不需要等待最低位買樓的話，其實可以考慮在2023年底入市，及至2024年，樓價可能會遇上虛火，稍為回升。「以上情況有如2003年沙士後，沙士是在春天及夏天發生，樓價在沙士後並沒有立刻回升，及至2004年才回升；因此，你不怕的

話，可以在2023年秋天、冬天間買樓。」

對於有意買樓的人，那些地段最旺呢？蘇民峰指，他較看好北區，「地運來說，每隔20年才會一轉一次，2004年至2024年間旺西區，2024年至2044年就會旺北面。香港北面的話，即是西營盤到柴灣一帶；沙田、馬鞍山，之後就是北部都會區，濕地公園等，都是北面，你見濕地公園那麼偏遠，但該處樓盤的樓價也可以每呎1.5萬元至1.8萬元出售！」

在蘇民峰的眼中，投資商舖較住宅吸引。「我現在的策略，就是沽出手頭上的住宅再換貨，因為住宅已沒有太多價值。舖位的話，我沒有太大意欲沽出。」他續稱，工商舖的收租回報明顯較好，「現在住宅的收租回報只有約1、2厘，我『求其』買一個商廈物業，回報已過3厘。」今年2月，他就身體力行，以5,200萬元購入上環文咸東街87號全幢舊樓，「我見到工商舖物業的價錢下跌了很多，決定購入，這是一幢是5層的舊樓，上面的寫字樓及下面的地舖已全部出租，每月租金有14萬元，租金回報達3厘多。該物業由上環地鐵站行5分鐘就可到達，交通便利；同時該區正行西區地運，之後就行北區地運。」



2023年十二生肖運程

一般人看生肖運程，都會發現分成不同部分，諸如事業、姻緣及健康等，蘇民峰之前解釋過，看十二生肖運程要懂得分開「運」（即賺錢、工作之類），和「事」（私人事件），兩者不可混為一談。

蘇民峰表示，牛、龍、羊、狗來年的運程都不錯，單看財運而言，又以屬狗排第一，全因明年肖狗太歲相合，人緣比較好，再加上有龍德紫微星有貴人扶助，因此財運不錯。

至於牽涉到人緣或姻緣的桃花運，蘇民峰則指，2023年屬鼠既有紅鸞桃花，又有咸池桃花，雙重桃花所以人緣運最好。因此雖然肖鼠財運只排第5，但人緣運最好，整體來說不太差。

鼠

兔年肖鼠為辛苦得財年，對自僱人士幫助最為直接，可從上升的工作量而獲得不錯收益；其次是從商人士，工作量大，有助促成生意，財運當然會隨之而來；而收入穩定的上班族工作量增加，雖然不會增加收入，但在紅鸞桃花年，人緣運要好的年份內工作，心情也都會輕鬆愉快些。



牛

兔年是財運年，雖然未必能排在第一、兩名之內，但也算是前列生肖，故兔年從商或自僱人士，必然能因財運而令收入有所增加。收入穩定的上班族，不會因一年之財運年而令收入有所增加，唯有多買些彩票看看能否因此而有些意外收穫。



虎

兔年為貴人舒服懶年，有時放慢腳步也是好事；又兔年為貴人年，加上桃花幫助，即使放慢腳步也不一定代表成績會下降，而上班一族也不會因工作慢了下來而影響收入，唯一最容易受直接影響的是自僱一族，最容易因工作量降低而令收入相應地減少。



兔

兔年是貴人舒服懶年，這是一個好現象，因犯太歲容易出現情緒問題，把自己放鬆一點，必然有助減輕負面情緒的壞影響，亦能自己有多些時間參與有興趣的學科，讓心情輕鬆下來。



龍

兔年為財運年，尤其對從商或自僱者最為有利，可藉此財運年努力一點提升個人財運，運程在上升軌迹的寒命人固然佳，即使在下降軌迹的平、熱命人，相信也能因財運年而有些進帳，不過上班一族在則較難有好處。



蛇

兔年並無刑沖，亦非桃花生肖，人緣運一般，但與去年太歲相刑相比，是非明顯下降不少，在努力工作時毋須分神處理是非。此外，兔年為權力地位提升年，上班一族固然可以努力爭取升遷，從商或自僱者亦可藉此今年把自己在行內的名聲提升。



馬

兔年為權力地位提升年，上班一族若有意更進一步，而公司又準備作內部升遷的話，今不妨主動一點；而從商或自僱者亦可藉桃花及地位提升年，多些出席行內或慈善活動，這必然能帶來正面影響。



羊

兔年是太歲三合年，人緣感情運良好，必能在人緣的交往及事業上與客戶間的互動帶來正面影響，雖然兔年人緣運沒有去年桃花年那麼好，但仍然不錯。兔年亦是財運年，除了肖狗是相合生肖外，肖羊排第二位，且本年又是太歲三合生肖，貴人人緣運只比肖狗差一點點而已。



猴

兔年是思想學習投資年，學習方面，不論寒、熱、平命人都適宜，尤其上班族不時要為自己增值，方能免被社會淘汰；但投資方面，尤其是新投資，則只有寒命人是合適時機，因平、熱命人在這段運程會慢下來，即使不是大幅下滑也難有進步。



雞

兔年是沖太歲生肖，也為思想學習投資年。不論寒、熱、平命人都合適，尤其是上班族，不時要為自己增值，方能避免被社會淘汰。投資方面，如果是買賣物的話，只要計算得宜便可進行，但如果是生意上的投資，則只有寒命人是適宜的，平、熱命人即使擴展舊有投資，也要三思而後行。



狗

兔年是財運生肖，加上人緣亦不錯，在爭取更佳財運時必定能順暢不少，但對收入穩定的上班一族並無直接幫助；而今年又是正財年，能因買彩票而獲得意外之財的機會也不大，唯一寄望的是兔年能夠升遷，又或者寄望公司業績良好能收到些意外花紅。



豬

兔年為辛苦個人力量得財年，工作量可能比平常多，這對自僱人士是個正面消息；其次是從商者，因工作忙碌也代表收入自然能隨之而上升；只有上班族不會因工作多事而令收入有所改變。兔年吉星全無，加上又是辛苦得財年，可能事事都要靠自己親力親為。



展開旅遊大計 明年旅行計劃排到7月

蘇民峰在社交平台個人簡介中形容自己為「旅行者 World Traveler 每月一遊」，卡片上亦印有他於1987年遊歷西藏期間所攝的布達拉宮，一生都熱愛旅遊的他提到，80年代月入1萬元，便會花1萬元買機票去巴黎旅行，笑言：「所以回程時要問老闆借糧！」

蘇民峰以往固定每月一遊，惟過去兩年受疫情影響被困香港，本港9月底實行「0+3」入境措施，10月時

他已迫不及待到東京遊玩，問到當地是否一如往昔，他則稱：「我以往一直光顧的24小時壽司店結業了！」不過其他景點則沒有太大改變。

酒店機票價格昂貴

而開關後，蘇民峰說日本不見有太多香港人，主因是機票住宿都不便宜，「現時機票都貴，商務艙快要1.8萬元一張機票，以前只要6,000、7,000元。原本我也不捨

得，幸好我早訂酒店，只要3,000多元，之後再看價錢就升至5,000多7,000元，一晚就貴2,000元，兩個人去東京快要4萬元，所以現時可以去旅行的人也不多。」

蘇民峰又透露，11月將會到泰國，12月已打算去滑雪，之後則到訪加拿大和美國，3月會到日本再去滑雪。因為7月日本大減價，目前已計劃7月再到日本購物血拼。他期望日後可回復以往的每月一遊。

▼蘇民峰 10月時赴東京旅遊一周，他希望可回復以往的每月一遊。



絕不沾手虛擬資產

由2021年底開始，虛擬資產熱潮一發不可收拾，元宇宙、NFT、虛擬買賣等字眼更漸為人所熟悉，然而對偏愛「實物」的蘇民峰來說，虛擬資產過於虛無飄渺。他說自己並無投資虛擬資產，「由於我不認識，如比特幣（Bitcoin），由6萬美元跌至1.6萬美元，就算回升至3萬美元，都是圍內一班人接來接去，與買股票性質並不一樣。」

他直言：「我根本不會接觸虛擬資產，完全沒有研究過，直接說的話，我覺得這是一個騙局，不知道有何價值，容易被人偷、容易被人複製，一幅畫我可以鑒證到筆迹，但虛擬資產真的不懂鑒證。」

蘇民峰更認為投資虛擬資產，如同荷蘭於17世紀爆發的「鬱金香狂熱」般，當時人們賣樓只為買一朵鬱金香，當搶購的泡沫爆發後，一切都只是場夢。「元宇宙也是一個騙局來，大家在炒地，有些地已經炒至數十萬元，你見到Facebook母公司Meta股價由年初至今大跌六成，每間公司都說在Sandbox買地，其實等於2000年科網股一樣，那一間公司蝕得最多，她的市值就愈高，阿豬阿狗也說要上市。」

蘇民峰表示，自己的投資理念一向都傾向投資實際的資產，「我不是後生仔，後生仔炒燴了一項資產，很輕易可以從頭來過；我炒燴了的話，就返不到轉頭啦。」

