

理財診療室

為兄籌50萬醫病

急需資金加按勝私貸

空姐鄭小姐急需為患病哥哥籌50萬元醫藥費，但手頭

資金不足，打算賣出自住物業套現，或向銀行借私人貸款應急，但又擔心會影響財務狀況。不過理財專家認為，若將自住物業加按套現，不但可解燃眉之急，利息支出相對少。

記者：甄嘉儀 攝影：李潤芳

鄭小姐早前中了六合彩二獎，用獎金在東涌置業自住，同時把其中一間房出租予同事，每月收取2000元租金，減輕供樓開支。本來生活相安無事，不過鄭小姐的哥哥突然身患重病，「哥哥是我的唯一親人，所以我一定要幫他，不過我手頭上的確沒那麼多資金可動用作為醫藥費。」

由於物業有升值，故鄭小姐打算放售單位套現，之後改為租樓。又或是保留物業，但向銀行借私人貸款。不過她擔心後者未必可借足50萬元，同時又要應付高昂利息開支。

轉供為租 增生活負擔

CFP 認可財務策劃師徐德明認為，雖然賣樓套現可以解決資金需要，但參考該區的單位呎數，至少500餘呎起，而租金



徐德明

亦需7000元或以上，因此即使賣樓後轉為租樓，租金開支與供樓相若(表1)，亦未必可減輕開支。如果鄭小姐改為轉到外區居住，則會增加交通開支。因此並不建議賣樓套現的做法。

至於向銀行借私貸，徐德明指市場上的銀行私人貸款，最高貸款額為月薪6至12倍，或35萬至80萬元，以較低者為準，而還款期則由6至72個月不等(表2)。以鄭小姐月薪1.4萬元計算，即使最高可獲12倍貸款，亦只有16.8萬元，根本不足以應付其實際資金需求。鄭小姐如需借足所需資金，可能要幾間銀行借貸，但同時獲批的機會不高。若向滙豐、恒生、富邦、星展及大新，同時成功申請最高貸款額，合共約得53.2萬元，分48期還款，每月需還款12735元，檢現時月剩4000元(圖1)。

【個案】

讀者	鄭小姐
年齡	28歲
職業	空中小姐
月入	1.4萬元(已扣強積金)
每月支出	1萬元
月薪	4000元(已包括2000元租金收入)
現金	8萬元、自住物業(尚欠銀行約75萬元按揭、市值約200萬元)
症狀	有急切資金需求
目標	為哥哥籌藥50萬元醫藥費

鄭小姐每月開支(圖1)



鄭小姐東涌物業資料(表1)

單位	面積(方呎)	叫價(萬元)	月租(元)
藍天海岸1期3座低層	550	198	7,500
藍天海岸1期5座中層	555	218	7,500
映灣園1期貴濤軒3座中層	646	226	8,500
映灣園1期貴濤軒2座高層	657	235	8,300

註：資料截至4月6日  
資料來源：各地產代理網頁

鄭小姐銀行私人貸款資料(表2)

銀行	滙豐	恒生	富邦	星展	大新
計劃	萬應錢	易得錢	合你意	定期私人貸款	快應錢
最高貸款額*	月薪6倍/ \$80萬	月薪6倍/ \$80萬	月薪12倍/ \$50萬	月薪8倍/ \$35萬	月薪6倍/ \$50萬
還款期	6至48個月	6至80個月	12至72個月	12至60個月	6至48個月
附註：貸款額為月薪倍數最高上限，分42期還款					
貸款額	\$8.4萬	\$8.4萬	\$16.8萬	\$11.2萬	\$8.4萬
每月還款額	\$2296	\$2028	\$3751	\$2830	\$2030
實際年利率	17.42厘	7.68厘	6.11厘	6.17厘	7.55厘

註：資料截至4月7日；\*以較低者為準 資料來源：各銀行網頁及熱線

息率與新造樓按相若

建議

徐德明建議鄭小姐把物業向銀行加按套現，對現有生活影響較低。加按按息與新造樓宇按息相若，惟須在現時承造按揭的同一銀行辦理。

宜買醫保加強保障

若物業估值200萬元，套現上限為物業估值七成，即140萬元，減去按揭餘額75萬元，即最多可套現65萬元，足夠所需。假設加按50萬元，分30年攤還，實際按息2.5厘，月供約2000元，符合鄭小姐的負擔能力。日後鄭小姐亦可按能力，延長或縮短還款期，以達到減低還



醫療開支高昂，宜買保險。資料圖片



1 任職空姐的鄭小姐早前中六合彩二獎，獲得巨額獎金。



2 鄭小姐用獎金購入東涌物業自住，並將一間房出租，幫補供樓。



3 可惜鄭小姐突然得悉哥哥身患重病，急需約50萬元醫藥費，故打算賣出物業套現。



4 專家建議趁低息環境，將物業加按，既可得現金救急，又不會大大加重生活負擔。

鄭小姐銀行加按資料(表3)

項目	滙豐	建銀亞洲	星展
計劃	P減1至1.5厘	P減2.8厘	P減2.6至2.85厘
實際按息	3.5至4厘	2.45厘	2.4至2.75厘
最長按揭年期	40年	25年	30年
套現上限	估值70%減按揭餘款		

註：資料截至4月2日；假設貸款額為100萬元以下；除滙豐P為6厘，其餘P為5.25厘 資料來源：各按揭熱線

鄭小姐醫療保險資料(表4)

計劃名稱	保柏		
	卓康健大房	樂開樓醫療-基本	住院醫療普通房
每年保費*	\$1487	\$1669	\$1158
住房費用(上限)	每日\$650 (270日)	每日\$800 (100日)	每日\$400 (45日)
住院雜費	每年\$1.27萬	每症\$1萬	每症\$7000
複雜外科手術費	每次\$3.47萬	每症\$3.6萬	每宗\$1.8萬

註：資料截至4月7日；以不吸煙28歲女性，身體健康投保計；\*扣除所有折扣優惠後 資料來源：承保商網頁