

理財
診
療
室

月供基金 3.7萬

兩年儲百萬首期置業 4年還清205萬樓按

個案

簡者: 徐太 (35歲) **職業:** 時裝品牌經理

家庭狀況: 已婚, 女兒17個月大

月入: 8萬元 **每月支出:** 7800元

月利: 5.22萬元

資產: 現金25萬元, 倫敦物業 (尚欠286.7萬元按揭)

症狀: 置業計劃過急, 未有考慮實際資金情況

目標: (1) 1年內於香港置業, 5年內還清按揭 (2) 為女兒準備教育基金

於海外工作的徐太, 為方便家人回港度假, 及做好回港定居準備, 希望趁有賺錢能力, 盡快在港置業及還清按揭, 並為女兒儲教育基金。理財專家表示, 雖然徐太每月盈餘頗多, 但要短期內達成多個目標, 實在過於急進, 建議將投資期延長, 減低風險。

記者: 余美玉
攝影: 李潤芳



攻新興市場商品 博賺9厘

教育基金方面, 由於徐太未來數年會有置業負擔, 建議以較細銀碼開始, 待手頭鬆動才加大金額。根據升學機構資料, 在英國、美國及澳洲升學的大學學費連住宿總支出, 分別為30.64萬、130.1萬及48.38萬元, 如按每年5%通脹計算, 17年後分別需要184.8萬、298.2萬及110.9萬元。

組合風險大宜 每年檢討

徐太可先投入每月儲首期後所剩2000元, 待6年後供完樓, 從原按揭供款抽1萬元加碼至

被派往英國倫敦工作的徐太, 家庭大部份開支由丈夫負責, 早前她與丈夫合資在當地購入一個326.1萬元單位出租, 租金剛好夠供, 徐太每月仍需付約4800元管理雜費。此外, 她每月開支約3000元, 即每月可儲5.22萬元(圖1)。

徐太現手持25萬元現金, 加上每月可儲5萬多元, 希望利用這兩筆資金在港置業及儲教育基金。

「我們間中返港小住, 加上可能隨時調回香港, 有間屋較方便, 就算用

不着都可以放租, 預計1年內可儲到三成首期。」她心水為港島區, 預算300萬至400萬元, 冀於5年內可一筆過付清按揭餘額。此外, 徐太要為1歲多的女兒, 儲大學學費, 但未有決定升學地點。CFP認可財務策劃師利順興表示, 以徐太的月入及支出, 要達成以上目標非難事, 但所需時間可能與她所期望的有出入。

時間短投資失利難翻身

假設徐太購入350萬元之物業, 三成首期即105萬元, 另加經紀佣金及釐印費, 約需117萬元。由於投資期1年太短, 一旦投資失利, 沒有足夠時間「翻身」, 故不建議做任何投資。每月儲5萬元, 其餘用作周轉及儲教育基金。

但1年後即便加

置業路線圖 (表1)

目標	每月儲蓄/投資(元)	投資期(年)	年回報(厘)	預期可得(元)
首期及雜費: 117萬	5萬	1	0.001#	60萬 (未夠)
		2		120萬 (成功!)
買樓後3年按揭餘額: 215.6萬	3.7萬	3	9*	152.3萬 (未夠)
		4		212.8萬 (成功!)

#為現金儲蓄, *為基金投資



教育基金, 年回報9%, 17年後合計可得320萬元, 足夠去以上任何一國留學(表2)。

利順興建議, 為平衡風險, 基金組合應包括亞洲地區的股票、新興市場及商品類別。「亞洲區經濟增長強勁, 新興市場除金磚四國外, 部份亦會投資印尼等東南亞地方, 有增長潛力。不過由於該類市場波動很大, 風險很高, 故應每年檢討成績及評估風險。」

此外, 他又指發展中國家對資源及農作物需求殷切, 建議在組合中加入商品類別, 三個類別佔比例相同(圖2), 預計年回報可望達9厘。

理財疑難專家幫你

如果你在理財路上有任何疑難, 歡迎你寫信來, 只要你寄來的資料夠詳盡, 並附上聯絡電話, 理財版會幫你安排與理財專家面談, 免費為你度身訂做更適合你的投資組合。

傳真: 2370 3888; 電郵: money@appledaily.com; 郵寄: 將軍澳工業邨駿盈街八號《蘋果日報》二樓理財版收。