

理財
診
療
室

月供基金 \$6000

資金不足 延期置業

五年儲60萬上車

【個案】

簡者：吳先生(30歲)
家庭狀況：已婚、育有一名歲半女兒
職業：工程師
月入：2.8萬元 **每月支出：**2萬元
資產：現金20萬元、股票市值約4.22萬元
症狀：資金不足，但急於上車
目標：購買樓價約200萬至300萬元的物業

按揭供款比較(表1)

假設樓價為200萬元，分25年攤還

實際按息	月供	
	貸款額190萬元*	貸款額140萬元*
2.5厘	8623元	6281元
3.0厘	9010元	6639元
3.5厘	9612元	7009元
4.0厘	10029元	7390元

註：*九成半按揭，*七成按揭



吳先生與家人同住，自女兒出生後，他希望盡快置業，令家人更多生活空間。不過，他獨力承擔家庭開支，加上積蓄有限，理財專家不贊成他倉卒買樓，建議他按原定計劃，以5年時間儲夠60萬首期才「上車」。

吳先生婚後仍與父母同住，女兒出生後開始計劃置業，「希望5年後能買入樓價200萬至300萬元的物業，待女兒日後長大，家人有更舒適的生活環境。」不過家庭開支主要由吳先生負責，置業大計亦需他獨力承擔。

眼見樓市升勢未停，但手頭現金僅得20萬元，並不足以支付七成首期，吳先生打算向銀行承造九成半按揭，盡快「上車」，「由於沒有急切搬離父

母需要，計劃買樓後將單位出租幫補供樓開支。」

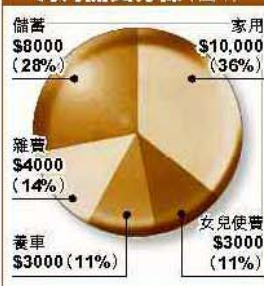
恐樓價續升 急於買樓

CFP 理財策劃師陳寅龍指，吳先生財政狀況尚算健康，加上有儲蓄習慣(圖1)，只要善用手頭資金，可達到置業目標，但不建議現階段買樓。假設購買200萬元物業，向銀行承造九成半按揭，貸款額190萬元，分25年攤還，實際按息2.5厘，月供達8623元(表1)，已超越吳先生現時8000元月入淨額。

雖然吳先生有意將單位出租，但陳寅龍提醒，單位有機會找不到租客，屆時將出現供款壓力。

陳寅龍建議，吳先生擱置即時買樓計劃，待5年後才置業，屆時應可儲備60萬元首期。

每月開支分佈(圖1)



假設吳先生購買200萬元物業，貸款額140萬元，分25年攤還，實際按息2.5厘，月供6281元，足夠能力應付。

倘需應急錢 沽股套現

吳先生可從現有20萬元現金，抽10萬元，即約5個月生活使費作應急錢，餘額投資。若吳先生突然有資金需要，尚可透過沽出所持4.22萬元股票套現，但屆時或需面對市況波動的風險。

此外，由於買樓開支由吳先生一人獨力負責，負擔頗重，陳寅龍建議他與任職教師的太太商討一起分擔，或吳太太每月撥出部份收入，儲備作家庭應急錢，以備不時之需。



陳寅龍

亞股看俏買債券平衡風險



投資建議 扣除10萬元應急錢，吳先生尚有10萬元現金，及每月有8000元盈餘，建議他在每月盈餘中撥6000元，分別投資亞洲股票及債券基金。陳寅龍解釋，市場預期亞洲區為未來經濟增長亮點，至於亞洲債券基金則可平衡風險，股票及債券兩類基金可各佔投資組合50%。

經濟支柱宜加大保額

假設年回報8%，5年後，一筆過10萬元及月供6000元基金，分別可得14.69萬及44.09萬元。加上現有股票，若年回報5%，5年後有5.39萬元，合共64.17萬元，足夠支付首期及部份雜費(表2)。

除了投資增值，由於吳先生為家庭經

濟支柱，雖已購買30萬元定期壽險，但陳寅龍建議，應為家庭作保障，加大壽險保額。按吳先生現時每月家用及女兒使費共1.3萬元，即每年必要開支15.6萬元，假設平均每年通脹率是3%，計算至女兒大學畢業，並工作一至兩年，23年約需521.5萬元。若減去現有資產24.22萬元，及30萬元壽險保額，應新增投保約467萬元定期壽險。不過陳寅龍提醒，如吳先生5年後借140萬元置業，屆時需重新檢視其投保額。

吳先生為非吸煙人士，加上身體狀況良好，購買保額467萬元的10年定期壽險，市場上3個定期壽險計劃，每年保費介乎5417元至6778元，一般保障期至69歲或以上(表3)。

5年後投資回報(表2)

項目	金額	年回報	預計可得
股票	現有4.22萬元	5%	5.39萬元
基金	一筆過10萬元	8%	14.69萬元
	月供6000元		44.09萬元
			合共：64.17萬元

部份定期壽險計劃(表3)

假設投保人為30歲非吸煙男士、投保額467萬元、保障期10年

承保商	滙豐	恒生	中銀
計劃	定期壽險	黃金十年	安年保
每年保費	5417元	6268元	5844元*
保障期	至80歲	至69歲*	至75歲

註：資料截至4月21日；*投保年齡不超過69歲；*為首5年保費，其後5年為6778元
資料來源：各承保商網頁及熱線

理財疑難專家幫你

如果你在理財路上有任何疑難，歡迎寫信來，並附上聯絡電話，理財版會幫你安排與理財專家面談，免費為你度身訂做投資組合。
傳真：2370 3888；電郵：money@appledaily.com；郵寄：將軍澳工業邨郵政盈街八號《蘋果日報》二樓理財版收。