

理財診療室

30萬現金 月供\$3000 儲60萬首期

月薪1萬冀5年置業上車

要向置業目標邁進！



個案

讀者：葉小姐 (25 歲)

家庭狀況：與家人同住

職業：會計文員

月入：1 萬元

支出：6500 元

資產：現金 30 萬元

狀況：缺乏投資經驗

目標：5 年內置業，樓價 200 萬元

■ 霍志鵬指，投資基金較單一股票風險低。



葉小姐持續進修為工作做好準備，加上有良好儲蓄習慣，冀向置業目標邁進，惟缺乏投資經驗，未能把握機會為資產增值。專家指，葉小姐需重新配置資產，投資亮點市場，博取高回報，並將目標樓價降低，在能力範圍下達標。

記者：甄嘉儀 攝影：李潤芳

為了有晉升和加薪機會，葉小姐持續進修，並考取多個專業資格，「現時正修讀會計師試，並預算日後仍繼續進修，自我增值。」除期望在工作上得到回報，葉小姐冀於 5 年內，在葵涌或荃灣區，購買樓價 200 萬元物業。

持續進修助晉升

雖然葉小姐只將盈餘放在銀行收息，但生活慳儉，已儲得 30 萬元。不過，目前樓價高企，儲蓄無法追上樓價升勢，故希望專家協助，為資產增值，以達成置業目標。



按揭供款表 (表 1)

實際按息 (厘)	月供			
	貸款額 \$140 萬*		貸款額 \$105 萬 #	
	攤分 25 年	攤分 30 年	攤分 25 年	攤分 30 年
2.5	\$6281	\$5532	\$4710	\$4149
3.0	\$6639	\$5902	\$4979	\$4427
3.5	\$7009	\$6287	\$5257	\$4715
4.0	\$7390	\$6684	\$5542	\$5013

註：*假設樓價 \$200 萬，承造七成按揭；# 假設樓價 \$150 萬，承造七成按揭

荃灣及葵涌區物業資料 (表 2)

地區	單位	面積 (方呎)	叫價 (萬元)	呎價 (元/方呎)	月供*
荃灣	荃德花園 C 座中層	439	140	3189	3872
	荃灣中心 4 座中層	413	138	3341	3817
	荃威花園 D 座高層	495	150	3030	4149
葵涌	寶星中心 A 座中層	407	125	3071	3457
	葵涌花園中層	433	130	3002	3596

註：資料截至 5 月 5 日；*假設貸款額為樓價七成，實際按息 2.5 厘，分 30 年攤還 資料來源：各地產代理網頁

能力不足降置業目標

CFP 認可財務策劃師霍志鵬表示，葉小姐的財政狀況屬健康，每月開支分配妥當 (圖 1)，加上有儲蓄習慣，可為置業打好基礎。不過，假設購買 200 萬元物業，付三成首期需 60 萬元，餘額向銀行貸款，實際按息 2.5 厘，供款期 30 年，月供 5532 元 (表 1)，已超過目前每月 3500 元盈餘。

加息增供款壓力

中原人力資源顧問董事總經理周綺萍預料，如葉小姐持續進修，並成功考取專業資格及年資，其薪金可於 5 年內調整到 1.2 萬至 1.5 萬元，不過，需視乎當時經濟環境

而定。

即使 5 年後，葉小姐月入調整至 1.2 萬元，若其他支出不變，每月儲蓄增至 5500 元，與月供 5532 元相若，但將清空每月儲蓄。

霍志鵬提醒，按息現處低水平，將來加息會增加供款壓力，建議將置業預算由 200 萬元降至 150 萬元 (表 2)。

若改買 150 萬元物業，薪金獲上調至 1.2 萬元，付三成首期，即 45 萬元，假設實際按息 2.5 厘，分 30 年攤還，月供 4149 元。如當時每月盈餘 5500 元，足夠支付每月供款，惟如收入沒有明顯增加，需延後置業計劃或再降低樓價預算。

月供亞太基金博 9% 回報

葉小姐年紀尚輕，理應可接受較進取投資組合，惟霍志鵬指，葉小姐缺乏投資經驗，建議選擇基金為投資工具。基金為一籃子投資，較單一股票或行業的投資風險低。

願買醫療危疾保

霍志鵬建議，葉小姐從現有 30 萬元現金，先抽出 6 個月薪金，即 6 萬元為應急錢，餘下 24 萬元一筆過投資基金，月剩當中的 3000 元則作月供基金。

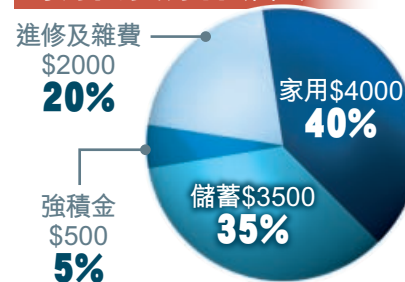
由於預期亞太區成為未來經濟的增長動力，建議一筆過及月供均選取亞太股票市場 (不包括日本) 基金。假設年回報 9%，一筆過及月

供基金，5 年後分別有 36.9 萬元及 22.6 萬元，共 59.5 萬元 (表 3)，足以支付首期等雜費。

葉小姐未有購買任何保險，若不幸患上大病，將影響置業計劃，建議加強醫療及危疾保障。在扣除月供 3000 元基金後，每月剩餘 500 元購買不含儲蓄成份的危疾及醫療保險。危疾保險的投保額可為年薪 3 倍，即所需投保額 36 萬元，如購買 5 年期純危疾保險，每月保費約 200 至 300 元。

醫療保障方面，大部份保費按年隨通脹及醫療費用調整。據 3 家承保商最基本醫療計劃，投保的每月保費約 101.6 至 151 元 (表 4)。

每月開支分佈 (圖 1)



5年後投資回報 (表 3)

工具	金額	年回報	預計可得
現金	\$6 萬	0.01%	\$6.0 萬
基金	月供 \$3000 一筆過 \$24 萬	9.00%	\$22.6 萬
			\$36.9 萬
合共：			\$65.5 萬

部份醫療住院保險計劃 (表 4)

假設投保人為 25 歲非吸煙女士，身體健康

承保商	滙豐	東亞	保柏
計劃	摯關懷 (基本)	住院醫療 (計劃 2)	卓康健 (大房)
每月保費	\$139.1*	\$101.6	\$151.0
病房費用	每日 \$600 (100 日)	每日 \$400 (45 日)	每日 \$650 (270 日)
住院雜費	每症 \$1 萬	每症 \$7000	每年 \$1.27 萬
複雜手術室費用	每症 \$3.6 萬	每症 \$1.8 萬	每次 \$1.14 萬

註：資料截至 5 月 6 日；折扣後保費；() 為賠償上限日數；*只設年繳，每年保費 \$1668.6，惟持有該行信用卡有 12 個月免息分期 資料來源：各承保商網頁及熱線