

理財診療室

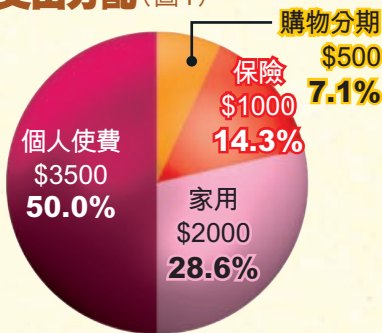
九年儲56萬 宜調低置業要求

身家2.5萬 籌錢買樓結婚

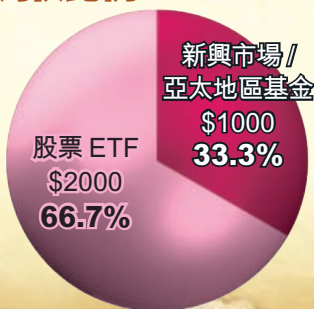
■專家李朗溢認為，置業需視乎自己能力。



每月支出分配 (圖1)



建議月供比例 (圖2)



身家 2.5 萬元、月入約 1 萬元銷售員，冀 9 年後置業及結婚，目標樓價 350 萬元。理財專家指出，置業需符合能力，需調整目標樓價，並且運用月剩投資。由於投資經驗不足，宜買追蹤指數基金及一籃子基金，分散風險，博取高回報。

記者：黃碧珊 攝影：梁鑑章

高先生收入主要來自銷售佣金，月入萬餘元，之前胡亂花費，是典型「月光族」，即使現已控制開支，但尚欠約 9000 元信用卡購物分期付款。他計劃 9 年後結婚，估計使費約 25 萬元，同時希望置業安居，目標物業樓價約 350 萬元。CFP 認可財務策劃師李朗溢表示，假設付兩成首期，涉資 70 萬元，餘額向銀行貸款，如實際按息 2.5 厘，分 30 年攤還，月供 11063 元 (表 1)，以高先生目前入息，將入不敷支。

即使將目標樓價降至 150 萬元，兩成首期需要 30 萬元，餘額 120 萬元借按揭，同樣以實際按息 2.5 厘計算，分 30 年攤還，月供 4741 元，若保持現時財務狀況 (圖 1)，供款會十分吃力。所以除非收入有所增長，或夫婦共同分擔，否則宜延後置業計劃。

李朗溢建議，高先生檢討個人財務狀況，預

留半年生活開支，即 4.2 萬元作應急錢。按現時積蓄，尚欠 1.7 萬元，每月從盈餘中撥出，假設每月剩餘 3000 元，半年時間可儲夠。當儲夠 4.3 萬元應急錢後，才開始逐步實踐目標。建議將每月盈餘投資股票及基金，月供 3000 元，如預期年回報有 9%，9 年後得 45.72 萬元 (表 2)。

供完信用卡分期後，可將每月增加的盈餘加碼供股票，令投資回報增加 6.39 萬元，至 56.41 萬元，勉強可應付首期置業首期，及 25 萬元結婚使費。不過，置業有其他雜費支出，如佣金、印花稅等。此外，若按揭成數高於估值七成，要購買按揭保險，以樓價 150 萬元、貸款八成計算，按揭保費 1.98 萬元，雜費約 4 萬元，可藉按揭現金回贈及縮減結婚使費應付。

唔夠錢買大殼，只有買細啲！

個案

讀者：高先生
年齡：21 歲
職業：銷售員
月入：約 1 萬至 1.2 萬元 (已扣強積金)
支出：7000 元
資產：現金 2.5 萬元
負債：9000 元 (尚欠 18 期供款，每月 500 元)
目標：9 年後買樓結婚，樓價約 350 萬元、結婚支出預計 25 萬元

投資經驗淺 籲買ETF

投資建議

高先生年紀尚輕，加上有多年時間實踐目標，故應可承受較高風險，建議他選擇進取型投資組合，爭取較高回報。李朗溢建議月供股票及基金，由於股票行情較容易掌握，可佔投資組合較高比例，基金則可選擇一籃子地區或公司，分散風險，股票與基金投資比例約為 2 比 1 (圖 2)。

中國經濟較歐美穩定，加上市場憧憬人民幣升值，中國概念股上升潛力較高，但高先生沒有投資經驗，建議投資交易所買賣基金 (ETF)，如盈富基金 (2800) 及安碩 A50 中國 (2823)，前者追蹤恒指走勢，後者則追蹤新華富時中國 A50 指數，兩者均可捕捉大市升勢。

基金方面，因市場預期投資歐美回報不太理想，可將焦點聚焦在亞太地區及新興市場，如金磚四國、東歐等，但風險亦較成熟市場高，因此應避免投資單一國家。

按揭供款分析 (表 1)

樓價	貸款額	月供	
		攤分 25 年	攤分 30 年
\$350 萬	\$280 萬	\$12561	\$11063
\$200 萬	\$160 萬	\$7178	\$6322
\$150 萬	\$120 萬	\$5383	\$4741

註：以承造八成按揭計；假設實際按息 2.5 厘

9 年後投資回報 (表 2)

工具	金額	年回報	年期	預計可得
股票	月供 \$2000	9%	8.5 年*	\$30.48 萬
	月供 \$500		7.5 年#	\$6.39 萬
基金	月供 \$1000		8.5 年*	\$15.24 萬
現金	\$4.3 萬	0.01%	8.5 年*	\$4.30 萬
合計：				\$56.41 萬

註：假設現時月剩 3000 元；* 半年後開始；# 還清信用卡分期後開始

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 3886；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。