



理財診療室

教師炒熗窩輪 宜賣車沽股套現

三年還31萬債再謀買樓

任職教師的葉先生炒窩輪欠下大筆債務，希望盡快還清債務，又想在3年後置業，幸得太太願意以積蓄支付首期，但他仍要負責供樓開支。理財專家建議他將資產變賣套現，再按債務的借貸利率高低，由高至低清還貸款，直至還清債務後才為置業籌謀。

記者：陳皓怡



■林正宏（左）建議按債務的借貸利率高低，由高至低清還貸款。程志遠攝

葉先生收入穩定，幾年前希望以小博大，故借錢炒窩輪，豈料睇錯市損手，並欠下大筆債務。收入除用作還債，還要供養父母及作家庭開支，負擔沉重（圖1）。

葉先生表示：「不夠用時會從循環貸款中拿錢出來應急，擔心負債會越滾越大。」現尚欠親友11.2萬元、銀行分期貸款13萬元，及7萬元循環貸款，合共31.2萬元。

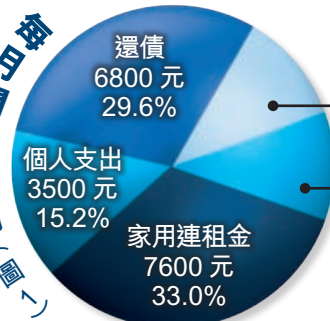
雖然債務未清，但與父母同住公屋的葉先生與葉太太，希望3年後購買250萬元物業自住。葉太太計劃以個人的積蓄支付首期，日後供款由葉先生負責。

假設購買250萬元樓宇，三成首期75萬元，貸款175萬元，實際按息2.5厘，分25年攤還，月供約7900元（表1）。

按揭供款比較（表1）

實際按息	假設貸款 \$175 萬	
	分 25 年	分 30 年
2.0 厘	\$7417	\$6468
2.5 厘	\$7851	\$6915
3.0 厘	\$8299	\$7378
3.5 厘	\$8761	\$7858
4.0 厘	\$9237	\$8355

每月開支分佈（圖1）



個案

讀者：葉先生 年齡：31 歲

家庭狀況：已婚，兒子剛出生

職業：教師 月入：2.3 萬元（已扣強積金）

支出：2.3 萬元

資產：股票市值 4.7 萬元、現金 5000 元、汽車市值 4.5 萬元

負債：31.2 萬元

目標：還清債務，3 年後買 250 萬元物業自住

症狀：債務沉重

你欠咁多錢，睇你點走得我債魔的控制！

兒子支出
2600 元 (11.3%)

養車
2500 元 (10.9%)

利息較高先還循環貸款

還債步驟

CFP 認可財務策

劃師林正宏表示，葉先生要用14個月收入才能還清負債，建議他將現有資產變賣套現，由於上班地點與居所接近，葉先生沒有駕車的必要性，故建議他將汽車賣掉套現，同時沽出股票，共得9.2萬元。套現後可按貸款利息輕重償還債務，循環貸款年利率達11厘，宜盡快還清。至於分期貸款，只要準時還款，月供2800元，4年後還清。親友借貸沒有利息，月供4000元，需還28個月（表2）。

林正宏指，教師工作及收入穩定，

預留3個月支出作應急錢已足夠。賣車後可節省泊車及油費，扣除約500元交通費，每月可有2000元家庭盈餘。由於欠親戚的債項，危急時可暫時不還，扣除盈餘2000元，每月基本支出1.7萬元，即預備5.1萬元應急錢已足夠。

再還分期貸款親友借款

賣車清還循環貸款後，加上現有5000元，尚餘2.7萬元，將每月2000元家庭盈餘儲起，約12個月便可有足夠的應急錢。儲夠應急錢後，盈餘繼續累積，以便縮短分期貸款償還日期。

當親友借貸按期於28個月還清後，每月盈餘增至6000元，而累積的盈餘則約3.2萬元，分期貸款屆時尚欠20期，即5.6萬元，累積盈餘不足以還清分期貸款。需要再多3個月時間，即分期貸款尚餘4.76萬元（17期），屆時累積盈餘將增至5萬元（6000元×3個月+3.2萬元），便可一筆過清還分期貸款。雖然提早清還會罰息，但符合葉先生希望盡早清還債務的目標。林正宏強調，將盈餘作為存款是保本方案，冀取得較高回報、縮短清還時間，可月供股票及基金，但價格有機會波動，風險較高。

葉先生貸款資料（表2）

項目	尚欠款項	利率	月供	年期	清還方法
循環貸款	\$7 萬	11 厘	不定	不設	沽出股票及變賣汽車
分期貸款	\$13 萬	6 厘	\$2800	48 個月	提早一筆過
親友	\$11.2 萬	沒有	\$4000	28 個月	按期

依時償私貸 無礙借按揭

置業建議

約三年時間，葉先生到時有足夠應急錢及還清債務後，便可為置業籌謀。

假設到時薪金不變，但由於已還清所有負債，屆時葉先生每月盈餘將增至8800元，即使實際按息升至3.5厘，每月供款增至8761元，仍有能力應付。

林正宏提醒，葉先生有逾30萬元債務，只要依時還款，仍可保持良好信貸紀錄，不會影響銀行對其按揭貸款的信貸評級。

按主要提供信貸紀錄的環聯網頁資料，由賬戶終止日期起計算，環聯可保留正常結束的信用卡和個人貸款紀錄，為期5年。

至於逾期還款紀錄，則由欠款金額全數償還日期起計算，同樣保留5年。

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。