



# 賣樓還債後重新投資 63萬本金+月供2.3萬

# 3年儲175萬結婚買樓收租

岑先生出售投資物業還清債務，希望3年後捲土重來，再置業作長線投資，此外亦為3年後結婚籌謀。理財專家提醒，之前為還債可能壓抑消費，一旦還清債務個人使費有機會增加，建議撥出部份盈餘作開支。至於日後投資宜注重風險管理，可透過投資基金分散風險。以本金63萬元，加月供投資2.3萬元，3年後儲175萬元置業收租兼結婚。

記者：黃碧珊 攝影：梁鑑章

### 部份基金表現 (表2)

組別	基金簡稱	過往回報 (%)			
		本年迄今	1年	3年	5年
新興市場	霸菱全球新興市場	+2.30	+21.53	+0.20	+14.72
	鄧普頓新興市場	+0.48	+16.98	-4.35	+8.23
中國	首域環球傘子中國增長	+3.93	+25.92	+3.11	+25.66
	景順中國	-4.33	+3.62	-3.41	+18.27
巴西	百利達巴西	-0.56	+30.66	+5.03	—
	滙豐環球投資巴西股票	+0.94	+37.68	-4.07	+21.72
印度	安本環球印度股票	+12.67	+29.95	+5.12	+15.77
	聯博印度增長	+8.42	+25.89	+5.42	+18.67

註：資料截至8月4日

資料來源：晨星(亞洲)

### 3年後投資回報 (表3)

工具	金額	年回報	預計可得
基金	一筆過\$63萬	9%	\$81.6萬
	月供\$1.4萬		\$57.6萬
股票ETF	月供\$9000	7%	\$35.9萬
合共：			\$175.1萬



專家指，印度等新興市場反彈力較歐美強。

## 個案

姓名：岑先生 年齡：33歲

家庭狀況：單身，與家人同住 職業：IT

月入：4萬元(已扣強積金)

支出：7000元  
(保險3000元、個人使費4000元)

每月盈餘：3.3萬元

資產：現金75萬元

目標：(1)3年儲25萬元結婚  
(2)3年後置業作出租用途，目標樓價400萬元，需預備150萬元首期及雜費

由於

數年前岑先生投資失利，欠下多筆私人貸款，上月趁樓市暢旺，將手持的出租物業沽售，清還所有貸款後，尚餘75萬元。他說：「父母有經濟能力，所以不用付家用，並且可與他們同住。」由於女朋友已自置物業，兩人計劃3年後結婚，並以該物業作新婚居所，所以岑先生不用為居住煩惱。



### 物業出租須承擔風險

不過，他計劃再購買物業長線收租，目標樓價400萬元，首期、釐印、律師費及裝修雜費等約需150萬元。此外亦要預備25萬元結婚使費。

CFP 認可財務策劃師李啟賢(圖)表

示，雖然岑先生計劃將物業出租，租金收入可補貼供款，但要留意有機會沒有租客承租、遇上租霸、物業維修等開支。

他建議岑先生保留最少3個月薪金作應急錢，即12萬元，及每月撥出1萬元以應付日後支出增加，至於剩餘的資金可作投資。

假設岑先生購入400萬元物業，首期三成，貸款280萬元，若實際按息3厘，分20年攤還，月供15529元(表1)，每月盈餘足夠支付。

### 按揭供款分析 (表1)

假設樓價\$400萬，貸款\$280萬		
實際按息	月供	
	攤分20年	攤分25年
2厘	\$14165	\$11868
3厘	\$15529	\$13278
4厘	\$16967	\$14779
5厘	\$18479	\$16369

嫁畀我啦！我已儲夠錢結婚，兼且有樓收租。

## 平衡風險吼基金ETF

扣除應急錢後，岑先生尚有63萬元現金，建議一筆過投資基金，此外，每月撥出1萬元應付增加的支出後，尚餘2.3萬元，四成投資股票，六成買基金(圖1)。基金選擇方面，可投資市場睇好的新興市場，如中國、巴西及印度，但要留意新興市場風險較高，但市場相信，經濟已步出金融海嘯陰霾，相信新興市場反彈力較歐美強。根據晨星(亞洲)截至上週三資料，部份新興市場基金1年表現，回報逾20%，如滙豐環球投資巴西股票基金，1年回報37.68%，但本年迄今及3年

回報稍遜，今年僅升0.94%，3年平均年度化則跌4.07%(表2)。

### 經濟好轉 攻新興市場

至於股票方面，為分散風險，李啟賢不建議投資單一公司，可選擇交易所買賣基金(ETF)，如安碩A50中國(2823)、恒生H股ETF(2828)及盈富基金(2800)。安碩A50中國追蹤新華富時中國A50指數，恒生H股ETF追蹤恒指成份股內的H股，盈富基金則追蹤恒指走勢，可分散單一公司投資風險，並且捕捉大市升勢。

假設股票及基金年回報，分別有7%及9%，3年後，月供9000元股票共儲到35.9萬元，一筆過63萬元及月供1.4萬元基金，可得139.2萬元，合共175.1萬元(表3)。

## 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。

