



理財  
診  
療  
室

# 欠債夫婦籌錢生育買樓

## 專家：先還清貸款 再五年儲88萬達標

### 個案

姓名：陳先生(35歲)、陳太(30歲)  
 職業：測量師、文員  
 合計月入：36550元 (已扣強積金)  
 每月支出：3萬元  
 資產：現金20.2萬元  
 負債：14.3萬元  
 目標：1) 1年後購買300萬元物業自住  
 2) 以年半時間儲10萬元，為生育及孩子首兩年開支作準備

陳氏夫婦結婚不久，打算置業及生育，但有14.3萬元負債。理財專家建議他們，先還清高息貸款，並推遲置業計劃，儲夠資本才作投資。此外，調整購買物業的要求，令供樓負擔減輕，透過投資增長潛力較高的新興市場基金，博取高回報，逐步達成目標。

記者：陳皓怡



■ 麥勇開 (左) 建議陳氏夫婦用定存還債。李潤芳攝

**據** CFP 認可財務策劃師麥勇開指出，現時陳氏夫婦最急切的是償還貸款，因為尚欠14.3萬元貸款，年利率達12厘，月供5000元，佔家庭每月收入近14%。

他建議陳氏夫婦提早提取明年5月到期的18萬元定期存款還債。「定存息率僅0.15厘，抵銷不到12厘的借貸利息支出。」即使提早提取定存要支付200元手續費，仍除笨有精。償還貸款後，陳氏夫婦尚餘5.9萬元現金。

### 宜減每月生活開支

陳氏夫婦希望半年內達成置業及生育目標，但供樓要預備大筆首期，開支較大，麥勇開建議他們將置業計劃推遲5年，先為生育作儲備。由於減債後，夫婦倆的手頭資金大減，故建議他們節省開支，現時夫婦倆花在娛樂、

購物及旅遊的每月開支約5000元，可以盡量減省，使每月生活開支由8000元減至6000元，加上不用清還貸款省下5000元，每月盈餘可由6550元，增至13550元。

麥勇開建議，陳氏夫婦保留6個月開支作應急錢，即約18萬元，把每月盈餘13550元儲起，9個月後加上手持的5.9萬元現金，可湊夠應急錢(表1)；然後再籌約88萬元，作為生育以及置業所需支出。

麥勇開建議將每月盈餘作儲蓄，8個月後得10.84萬元，達到預期目標。不過，孩子兩歲後每月支出料需增加4000元。



■ 專家建議 陳氏夫婦應先還清高息貸款，才作儲蓄，達成18個月內生育目標；並配合投資基金，60個月後圓置業夢。

## 降置業目標 可儲夠75萬首期

月供9705元。

至於籌措首期方面，建議儲夠生育儲備後開始投資，八成投資股票基金，博取高回報，餘下兩成投資債券基金，分散風險(表3)。

### 中國印尼增長潛力高

市場看好中國、印尼、拉丁美洲等新興市場增長潛力高，可作為股票基金組合，但麥勇開提醒部份新興市場存在政局風險。若基金預期年回報8%，孩子兩歲前，月供13550元，25期有36.7萬元，滾存5年後得41.2萬元。扣減孩子兩歲時增加的4000元使費開支，其後月供9550元，18期得18.2萬元，加上41.2萬元及家人資助18萬元，合共77.4萬元，足夠支付75萬元首期。

### 5年投資回報(表1)

目標	金額	年期	預計年回報	預期可得
應急錢 \$18萬	現有 \$5.9萬	9個月	0.001%	\$5.9萬
	月供 \$13550			\$12.2萬
				合共：\$18.1萬
生育 \$10萬	月供 \$13550	8個月	0.001%	\$10.8萬
				合共：\$10.8萬
置業首期 \$75萬	月供 \$13550	25個月	8%	\$41.2萬*
	月供 \$9550*	18個月		\$18.2萬
	一筆過 \$18萬#	-		\$18.0萬
				合共：\$77.4萬

註：\* 25個月得\$36.7萬，其後將本金繼續滾存；\* 孩子出生後兩年，用清生育儲備\$10萬，由盈餘支付其後開支，設每月增加使費\$4000；# 家人資助

### 按揭供款比較(表2)

實際按息	月供			
	貸款 \$210萬*		貸款 \$175萬#	
	分20年還	分25年還	分20年還	分25年還
2.0厘	\$10624	\$8901	\$8853	\$7417
3.0厘	\$11647	\$9958	\$9705	\$8299
4.0厘	\$12726	\$11085	\$10605	\$9237
5.0厘	\$13859	\$12276	\$11549	\$10230

註：\* 假設樓價\$300萬，承造七成按揭；# 假設樓價\$250萬，承造七成按揭

### 部份基金表現(表3)

類別	基金簡稱	過往回報(%)		
		本年迄今	1年	3年
股票	首域環球傘子中國增長	+5.08	+24.25	+3.11
	富達印尼	+28.85	+46.76	+17.07
	鄧普頓拉丁美洲	+3.53	+25.92	+4.14
	安本環球亞洲小型公司	+20.38	+42.84	+8.19
債券	鄧普頓環球總收益	+9.53	+19.13	+12.46
	富達美元高收益債券	+7.61	+19.73	+7.82
	霸菱環球傘子高收益債券	+8.15	+20.3	+6.05
	貝萊德世界債券	+5.22	+8.03	+5.34

註：資料截至8月10日

資料來源：晨星(亞洲)

