



理財診療室

月入 1.3萬

兩年急籌50萬置業

專家籲降目標樓價

結婚置業是不少人士的目標，但他們往往忽略個人財務情況未必配合。鄭先生資產十餘萬元，即使每月收入1.3萬元的一半留作儲蓄，亦只得數千元，想透過投資在兩年後置業，卻需要承擔極大風險。專家建議他延遲兩年實踐目標，或降低目標樓價，減輕負擔。

記者：陳皓怡 攝影：李潤芳

鄭先生希望盡快置業，「同女朋友計劃兩年後結婚，想買層樓，預算150萬左右。」家人願意津貼15萬元供鄭先生「上車」。假設樓價150萬元，三成首期，需付45萬元，加上其他雜費如律師費、地產代理佣金等(表1)，要預備50.5萬元。扣除家人的15萬元，尚欠35.5萬元。雖然每月有近半收入用作儲蓄(圖1)，但單靠累積每月盈餘，很難達到置業目標，於是他嘗試投資股票，但大部份持股均虧損。

延遲兩年可照買150萬物業

CFP認可財務策劃師霍志鵬表示，鄭先生雖有儲錢決心，但按現有資產及每月盈餘，要達成兩年後儲35.5萬元，年回報達41%，對於缺乏投資經驗的鄭先生，風險非常高，建議將置業計劃延至4年後。

建議鄭先生將手上9.1萬元股票沽出，加上手頭2萬元現金，合共11.1萬元。預留半年生活開支，即3.9萬元作應急錢，餘下7.2萬元及每月盈餘5850元，分別以

一筆過及月供方式投資基金。霍志鵬解釋，基金屬於一籃子投資，較單一股票或行業投資風險低。

若年回報7%，4年後共得41.7萬元，加上家人津貼15萬元，合共56.7萬元，應夠繳付首期及置業雜費。至於餘下105萬元樓價，可向銀行承造按揭，若以實際按息2.5厘計算，分20年攤還，月供5564元(表3)，每月盈餘足夠應付。不過，一旦息率上調，屆時收入又沒有增加，假設實際按息增至5厘，月供將增加1366元，至6930元，建議夫婦共同分擔按揭供款，或降低目標樓價更實際。

如果將置業目標降至120萬元，三成首期只需36萬元，向銀行借84萬元，假設實際按息5厘，分20年供款，月供5544元(表3)，每月盈餘仍足夠支付。此外，若一筆過與月供基金的投資額及預期回報不變，計及15萬元家人資助，兩年後有38.2萬元，勉強可應付36萬元首期，達致兩年後置業目標。

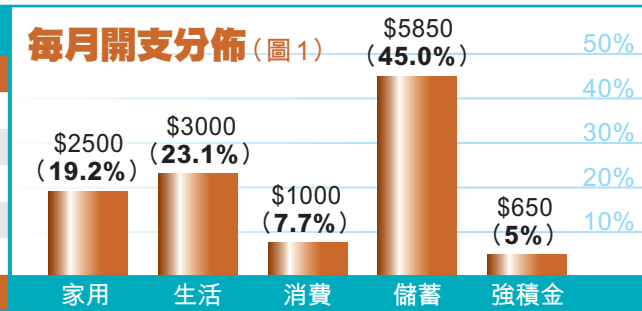


讀者：鄭先生
年齡：30歲
家庭狀況：與家人同住
職業：秘書
月入：1.3萬元(未扣強積金)
每月支出：6500元
資產：現金2萬元、股票市值約9.1萬元
目標：兩年後買150萬元物業



■霍志鵬(右)建議鄭先生沽股套現，再投資基金讓資產增值。

項目	支出
首期	45.0萬元
裝修及家具	3.5萬元
佣金	1.5萬元
律師費	5000元
釐印費	100元
合共	50.5萬元



項目	投資金額	年回報	預期金額			
			2年	3年	4年	5年
基金	一筆過\$7.2萬	7%	\$8.2萬	\$8.8萬	\$9.4萬	\$10.1萬
	月供\$5850	7%	\$15.0萬	\$23.4萬	\$32.3萬	\$41.9萬
總額			\$23.2萬	\$32.2萬	\$41.7萬	\$52.0萬
家人資助	不適用		\$15萬			
合共			\$38.2萬	\$47.2萬	\$56.7萬	\$67.0萬

實際按息	樓價\$150萬, 貸款\$105萬		樓價\$120萬, 貸款\$84萬	
	20年(元)	25年(元)	20年(元)	25年(元)
2.5厘	5564	4710	4451	3768
3.0厘	5823	4979	4659	3983
3.5厘	6090	5257	4872	4205
4.0厘	6363	5542	5090	4434
4.5厘	6643	5836	5314	4669
5.0厘	6930	6138	5544	4911

地區	單位	面積(方呎)	叫價(萬元)	呎價(元)	月供(元)
天水圍	天祐苑高層	593	120	2023	4451
	天愛苑愛潮閣高層	595	118	1983	4377
	天頌苑頌畫閣高層	570	120	2105	4451
屯門	華樂大廈中層	415	106	2554	3932
	利寶大廈高層	363	108	2975	4006
	萬寶大廈高層	380	108	2842	4006

註：資料截至10月21日；月供金額以20年，7成按揭及實際年利率2.5厘計算
資料來源：地產代理網站

地區	建議比例	基金簡稱	過往回報(%)			
			本年迄今	1年	3年	5年
亞洲	60%	安本環球亞太股票	+19.74	+23.35	+3.56	+13.07
		Value Partners 高息股票	+25.09	+39.05	+6.34	+18.31
		首域亞洲股本優點	+17.17	+20.44	+4.61	+15.88
中國	40%	安本環球中國股票	+24.36	+24.43	+1.04	+13.80
		霸菱香港中國	+6.73	+9.80	-10.9	+21.60
		首域中國增長	+16.24	+27.12	+1.15	+27.18

註：資料截至10月21日
資料來源：晨星(亞洲)

恐須購買偏遠物業

按現時本港樓價，120萬元或以下物業的選擇比較少，可能須揀選位置偏遠、面積較細或者樓齡較高的物業(表4)。霍志鵬提醒，倘

若住所地點與工作地點距離遠，勢會增加交通開支。雖然鄭先生本身與家人住在元朗，不介意物業位置偏遠，但仍要注意位置及質素會影響物業的保值能力。

四成投資中國基金

投資基金選擇方面，霍志鵬建議可投資四成在中國基金，餘下六成則在亞太股票基金(表5)。因為中國近年經濟增長強勁，加上政府有

充足儲備，可用作推動基建及內需，相信未來將可持續增長。至於亞洲地區的自由貿易區逐漸成形，加上區內各地的人均收入快速攀升，亦可加快區內的增長動力。