

理財診療室

# 學歷不高先進修後買樓

## 50萬本+月供\$2400 3年儲63萬

學歷不高的阿強，為了事業有更好發展，計劃重返校園進修，自我增值。不過他擔心置業計劃會因而受到影響。理財專家指出，實現理財目標要分次序及迫切性，建議先完成進修課程，再置業。

記者：甄嘉儀 余美玉

**個案**  
訪者：阿強 年齡：27歲  
職業：倉務主任及兼職售貨員  
狀況：單身，與父母及兄嫂同住  
月入：1.15萬元（已扣強積金），兼職收入約3000元  
月薪：\$4000  
資產：現金43萬元，股票市值10.95萬元  
症狀：未能分清目標迫切性  
目標：1) 計劃進修物流及行政管理文憑課程，學費預算約4萬元  
2) 計劃在葵芳或荃灣區置業，樓價預算180萬元



荃灣、葵芳區物業選擇 (表1)				按揭供款表 (表2)				
地區	單位	樓齡 (年)	面積 (方呎)	叫價 (萬元)	呎價 (元/方呎)	假設樓價\$180萬, 承造七成按揭 實際按息 月供金額 (元)		
						(厘)	分20年	分25年
荃灣	立坊低層	3	374	143	3857	2.0	6374.13	5340.66
	樂悠居高層	4	433	178	4111	2.5	6676.78	5652.57
	荃灣花園A座中層	23	427	135	3162	3.0	6987.93	5975.06
	荃灣中心昆明樓 (15座)中層	27	490	160	3265	3.5	7367.49	6307.86
葵芳	嘉翠園2座低層	17	573	165	2880			
	葵芳閣3座中層	25	486	165	3395			
	新葵芳花園E座低層	26	490	180	3873			

註：資料截至上月30日 資料來源：各地產代理網頁

阿強中五畢業後加入現職公司，從事倉務工作，年前獲擢升為倉務主任，公餘時間兼職增加收入。阿強說：「自知學歷不高，擔心日後失業難找到工作，所以打算修讀物流及行政管理文憑課程，提升個人競爭力。」不過阿強說：「我與家人同住，但自哥哥年前結婚，與妻子搬回家中同住，缺乏私人空間，所以想在工作地點附近物業單位自住。」若決定進修，須放棄兼職，收入減少，將影響置業大計。

### 兼職不足以供樓

CFP認可財務策劃師梁麗嫻認為，阿強未有善用資金，把握投資機會。至於置業計劃由於並不迫切，何況兼職收入並不足以應付供樓所需開支，故即使進修暫時放棄兼職，損失亦並非想像中大。梁麗嫻稱：「以阿強的學歷，進修有助他事業發展。當他重返校園，預計留在家中時間大減，即使購買新物業自住，享受的時間亦不多，反而應趁這段期間專心進修。」

阿強有儲蓄習慣，每月儲蓄佔收入達37% (圖)，故手頭現金充足，可先從43萬流動現金中，抽取4萬元作學費，預留約半年薪金約8.7萬作應急錢，餘額用作投資為置業做準備。不過梁麗嫻稱，按阿強現時的財政狀況，宜推遲置業計劃。

假設阿強購入180萬元單位 (表1)，向銀行承造七成按揭，按息2.5厘，分20年攤還，月供6677元 (表2)，佔收入58%，超過供款比率五成上限，銀行未必批出借款，即使將供款期延長至25年，月供亦達5652元。市場預期美國明年年底或開始加息周期，屆時香港大有機會跟隨，如果實際按息升至3厘，每月供款升至5975元，阿強或會入不敷支。

梁麗嫻指：「即使將單位放租，亦有不少風險，例如遇上租霸、樓價下跌拖累租值。此外，業主還要負責管理費、地租、差餉等支出，租金未必可完全抵銷供樓開支。」若阿強堅持3年後「上車」，須一次過用光儲備，甚至需要出售股票套現，建議阿強三思。

### 修讀物流助加薪

阿強應先提升個人競爭力，增加收入。中原人力資源顧問董事總經理周綺萍表示，阿強進修物流及行政管理文憑課程，有助日後職業發展。她指出：「完成物流課程，有助增加升職擔任倉務經理的機會，預期薪金可增至1.8萬至2.5萬。即使轉任物流文員，亦有較高薪金水平，並可拓闊工作視野。」

周綺萍建議修讀普通話及英語課程，擴闊語言技能及知識層面。



## 股息4厘 宜買公用股

梁麗嫻表示，扣除應急錢及學費後，阿強可將餘額30.3萬元 (表3) 的60% 投資公用股，如中電 (002)、港燈 (006) 及領匯 (823)，原因是這3隻股份，股價較穩定，股息回報率介乎3至5厘。至於餘下40% 資金，可投資盈富基金 (2800) 或安碩 A50 中國 (2823)，由於指數基金內含不同行業股份，有助分散風險。股市波動，建議阿強分兩注，分別在農曆年前後入市。

### 投資期短 不宜買基金

「因投資期短，風險不宜過高，估計以上投資每年回報4厘。」梁麗嫻補充，部份基金管理費貴、波幅大，要長線投資，回報才能抵銷收費及見效果，故不建議買基金。

對於阿強現持有的股票組合 (表4)，BMI 基金管理總裁沈慶洪指，能源電力屬首隻打正旗幟以風力發電作賣點的股票，前景不錯，可繼續持有。反觀中移則應視乎5月時世博期間4G 亮相後情況，再決定是否繼續持有。至於中交建 (1800)，憂慮其業務前景，建議若股價反彈至8元或8.5元時減持。

### 3年後投資回報預測 (表3)

投資工具	金額	年回報	預計可得
股票 (現有)	\$10.95萬	4%	\$12.32萬
股票 (新增)	\$30.3萬	4%	\$34.08萬
每月儲蓄	\$2400	0.01%	\$8.64萬
應急錢	\$8.7萬	0.01%	\$8.70萬
合共			\$63.74萬

### 股票組合建議 (表4)

股份名稱	股數	建議	上周五收市價	市值
中交建 (1800)	3000	沽售	\$8.10	\$24300
中移 (941)	1000	持有	\$74.45	\$74450
龍源 (916)	1000	持有	\$10.76	\$10760

