

中產添丁望 升級換樓

目標400萬物業 專家代籌謀



天下間的父母，總會將最好的留給子女。居於沙田區的黃氏夫婦，○五年以160萬元購入450餘方呎的現住單位，但孩子於明年初出世，為了有更好的居住環境，他們計劃在一至兩年後換樓，並希望盡早準備孩子的教育基金。孩子出世後會增加家庭開支，黃先生憂慮換樓大計難如期兌現，又不肯定現時樓市是否已見頂。面對種種疑問，今期《您財專科》為他們請來專家解答。



增添家庭成員是中產人士換樓的主要原因。(資料圖片)

黃：黃先生
周：御峰理財副總經理周文威

黃：近日樓市有回暖跡象，目前是換樓的合適時機嗎？

周：換樓是「貴買貴賣」，市況好令樓價上升，原有的物業亦會升值，若本身持有一筆現金打算買樓，則要較為留意樓價走勢。現時有部分藍籌屋苑樓價已重越九七年水平，但換樓自住有別於買樓投資，首要考慮個人需要，黃先生快將增添家庭成員，有換樓需要，而從你們的資產及收入來看，經濟上應負擔得來。

黃：我有能力在同區購入價值約350萬至400萬元物業嗎？

周：如預期買入價值350萬元物業，假設按揭成數70%，置業首期連同印花稅及裝潢等開支，估計需約120萬元；黃先生的物業現市值約210萬元，減去尚餘90萬元的按揭貸款，售樓後套現應該足夠。不過當樓價上升，龍頭屋苑升值較快，此時可換入呎價較低及面積較大的二線單位，建議黃先生可考慮搬到沙田鄰近地區，以馬鞍山的二線屋苑為換樓目標，現時400萬元預算可於該區買入800至900方呎單位。

黃：換樓時應「先買後沽」還是「先沽後買」？

周：若然有充裕現金，先買入新物業會

較穩健，但現時黃先生只有20萬元現金及市值12萬元基金，必須連同售出物業套現的120萬元才有足夠能力換樓，所以只能「先沽後買」。在供款方面，假設新物業以350萬元購入，做七成按揭、年息2厘及攤分30年還款，黃先生需月供約9,300元，佔家庭收入不多於30%，屬於健康水平。

黃：現時按揭計劃花多眼亂，換樓客應如何選擇？

周：最優惠利率(Prime Rate)及同業折息(HIBOR)是市場常用的按揭息率，雖然採用HIBOR計劃供款的息口較吸引，但黃先生換樓是用來長遠自住，不應只貪圖息口低，還應考慮息率的長遠穩定性。雖然未來一至兩年加息的可能性不大，但一旦踏入加息期，P計劃的息率變化相對穩定，故建議採用P計劃。

黃：日後孩子出世後，家庭開支會增加多少？

周：孩子出世後，開支會不斷增加，由於黃氏夫婦均要外出工作，如沒有家人幫忙，或需聘請家傭，傭工薪金連同孩子生活費，每月開支增加6,000元。當孩子兩、三歲時，如期望孩子能入讀名校，或會報名參加學前預備班，每月或會增加約數千元開

支。雖然黃先生可向政府申請學券以減輕負擔，但若計算換樓後按揭供款連同管理費等，這方面開支月增約3,000元，惟現時你們每月餘款只有7,000元，收支將難以取得平衡，尚欠2,000餘元，故黃先生要設法開源節流。

黃：除換樓外，我還想盡早準備孩子教育基金，如何調配資產組合？

周：最簡單是減少開支，理論上，較長年期的投資可承受較高風險，建議每月以2,500元作中高風險投資，月供新興市場股票基金，以年回報率9%計算，約18年後可增值至130萬至135萬元。若待孩子10歲時開始，則要月供達8,000元才有相同



御峰理財周文威(圖)指換樓自住有別於買樓投資，建議黃先生採用息率較穩定的最優惠利率按揭。(黎達豪攝)

黃氏夫婦檔案

年齡	38歲(黃先生)、33歲(黃太)
職業	人力資源部經理(黃先生)、 公關經理(黃太)
月入	合共45,000元
每月開支	38,000元
每月餘款	7,000元
資產	流動現金20萬元、基金現值12萬元、強積金35萬元、自住物業(尚餘90萬元按揭貸款，月供約7,000元)
目標	希望一至兩年後在沙田區換樓，預算為350萬至400萬元

回報。

黃：如果無法減少開支，尚有其他方法嗎？

周：有兩種可行方法，一是善用現有32萬元流動資產(包括現金及基金)，由預留6個月薪金，減至3個月薪金(即約10萬元)作儲備；另外20萬元作較保守的投資，分別用10萬元買入3至5年期、利率約4至5厘的高息保險計劃，以及買入如領匯(00823)及恒生(00011)等高息藍籌股，息口達5厘以上；餘下2萬元主攻高風險投資，買入內銀股、本地地產股或單一國家股票基金。第二個方法是考慮將按揭成數由七成增至八成，首期開支節省約30萬元，以增加現金流，並用來月供新興市場基金，按現時最優惠利率計劃年息約2%計，只要投資回報達4%以上便可彌補供款，但要留意每月供款會增至約10,400元。