

唔旅行27年 慳出一層樓?

網民50歲上車計劃 年賺5厘唔容易

人但求一個安樂窩，在本港樓價飛升同時，年輕人不惜千方百計想「上車」，最近有網民分享「上車」攻略，指大學畢業後約23歲開始，去除不必要消費，以及不去旅行下，每年慳出4萬元，再利用每年5厘回報的「保守投資」滾存，在複息效應下，50歲生日時將滾出近230萬元，足夠應付首期。今期《數據生活》就介紹每年5厘回報以上的投資方向，諸君看看不去旅行27年，可否慳出一層樓！

■香港文匯報記者 馬翠媚

市面上投資產品眾多，視乎個人風險承受能力，投資回報可由幾厘至幾十厘不等，不過回報愈高，風險當然亦愈高。在今次故事主人翁設定下，指明要每年5厘回報的「保守投資」，意味著以保本為前提。如果由零風險的定存出發，參考現時大部分銀行提供1年期港幣存款多處2厘附近，就算做較高的美元1年期定存亦只有3厘左右。至於人民幣1年期定期存款則處2厘至3厘，惟可能面對匯兌風險。換言之，如果想靠定存就有5厘回報，現時可謂異想天開。

參考去年派息情況，全部以上周四收市價計算，銀行股仍然是高息之選。其中，匯控(0005)去年全年派息0.51美元，股息率達5.86厘；恒生(0011)股息率亦達5.6厘；建行(0939)股息率則為5.17厘；公用股方面，電能實業(0006)去年派息2.8元，股息率達5.1厘；中石化(0386)去年派0.42元人民幣，股息率達8.17厘。不過，股市有風險，買股票收股息也同樣可能會出現「賺息蝕價」情況，但以27年的平均投資法計，部分公用股的贏面相對較大。

定存息低 壽險防「斷供」

其後考慮的可以是保證回報產品，如儲蓄壽險，可以一筆過或分期投入資本，然後利用複息效應滾存資金，部分計劃提供高於銀行定存的保證派息回報，或甚至額外紅利獎賞。其中，中銀人壽綻放人生收益壽險計劃，保證每年派6厘，保單最短供5年，入場4.8萬元。不過需要留意是，儲蓄壽險與定存有別，一旦「斷供」，部分計劃可能會失效，導致血本無歸。

藍籌股隨時「賺息蝕價」

如果在港股市場，撈一隻5厘股息以上的穩陣股票，又行不行？其實選擇不多，現時藍籌股的股息率大多處於1厘至3厘，只有少數可突破5厘。至於以追蹤恒指為目標的盈富基金(2800)，近年回報亦只有約3厘左右。

高風險債券 博50厘息

想追求高回報，亦可以考慮買債券，不過入場門檻動輒以10萬元起跳，同時要承擔的風險亦相對提高。以本地銀行債券為例，普遍只有3厘至5厘息，部分雖然提供達9厘息，但風險評級為高。近年亦有不少飽受經濟困擾的國家發債，部分票面息率甚至達20厘至50厘不等，不過違約風險亦可謂相當之高。至於手頭資金不多者，亦可以考慮買入高息債券基金，入場門檻亦相對較低。

連賺27年 戰績勁過巴菲特

5厘或以上股息藍籌之選

股份	股息率*
中石化(0386)	8.17厘
信置(0083)	7.09厘
匯控(0005)	5.86厘
電能實業(0006)	5.1厘
中海油(0883)	5厘
神華(1088)	5.83厘
中行(3988)	5.6厘
建行(0939)	5.17厘

註：*以上周四收市價計算

製表：記者 馬翠媚

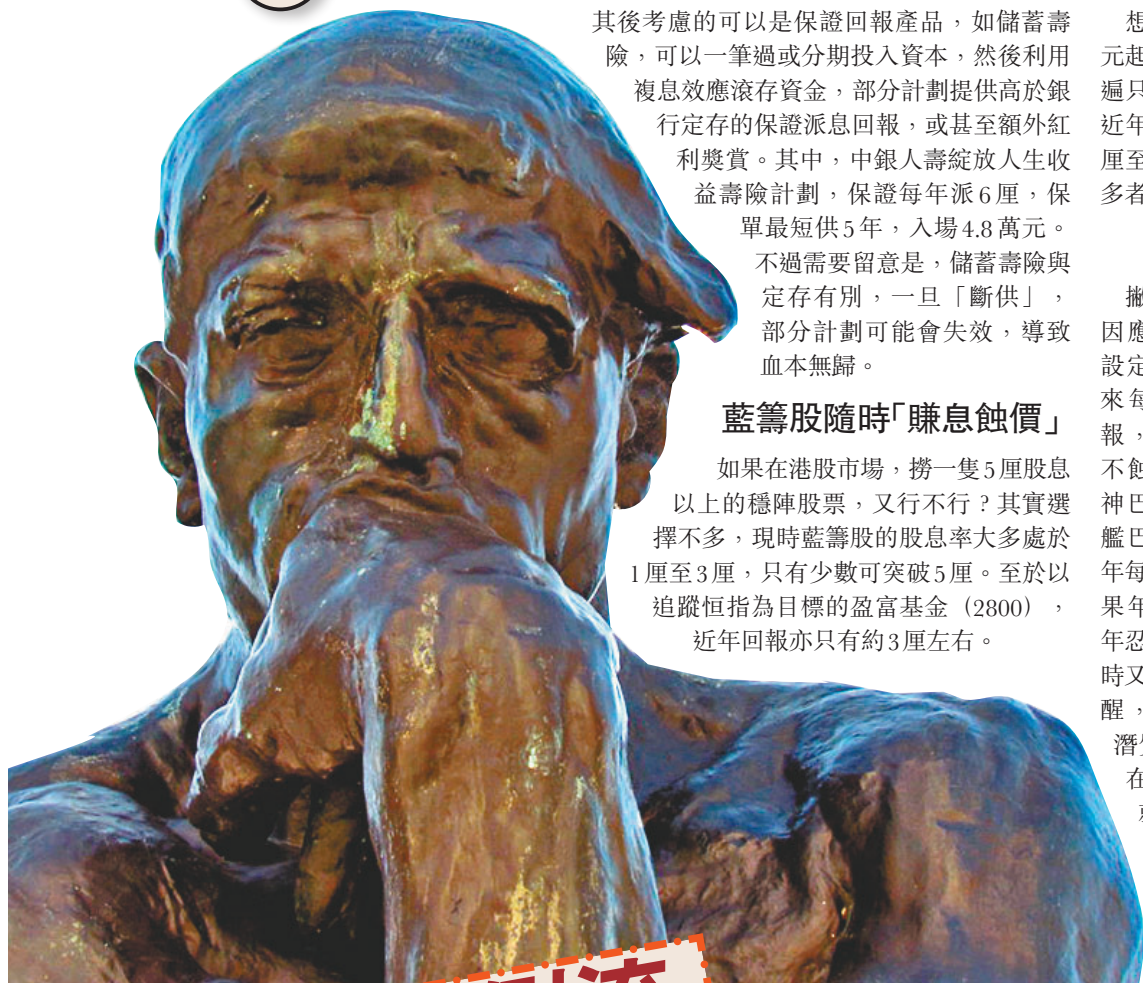
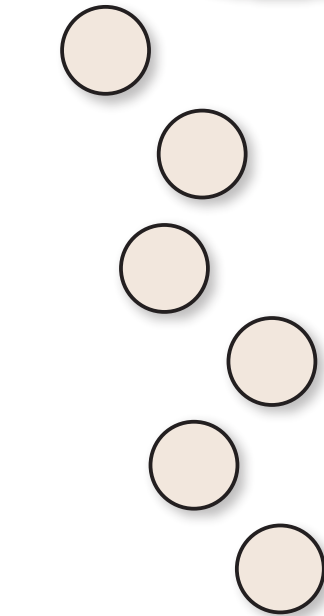


網民每年投資理想回報

年齡	投入資金	投資年期	要求回報	最終連本帶利
23	4萬元	27	5%	149,338元
24	4萬元	26	5%	142,227元
25	4萬元	25	5%	135,454元
26	4萬元	24	5%	129,004元
27	4萬元	23	5%	122,861元
28	4萬元	22	5%	117,010元
29	4萬元	21	5%	111,439元
30	4萬元	20	5%	106,132元
31	4萬元	19	5%	101,078元
32	4萬元	18	5%	96,265元
33	4萬元	17	5%	91,681元
34	4萬元	16	5%	87,315元
35	4萬元	15	5%	83,157元
36	4萬元	14	5%	79,197元
37	4萬元	13	5%	75,426元
38	4萬元	12	5%	71,834元
39	4萬元	11	5%	68,414元
40	4萬元	10	5%	65,156元
41	4萬元	9	5%	62,053元
42	4萬元	8	5%	59,098元
43	4萬元	7	5%	56,284元
44	4萬元	6	5%	53,604元
45	4萬元	5	5%	51,051元
46	4萬元	4	5%	48,620元
47	4萬元	3	5%	46,305元
48	4萬元	2	5%	44,100元
49	4萬元	1	5%	42,000元

50歲時多年投資連本帶利可獲

\$2,296,103元



昇你時光倒流

如果時光倒流27年，故事主人翁今年50歲上車的故事會否發生？

27年前，即上世紀90年代初，新落成大型屋苑有曾為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊。項目在1991年至1998年分7期發展，以第一期樂湖居為例，1991年開售、1992年初入伙，當時建築面積積價約1,600元，建築面積708呎單位售約113萬元。而今年樂湖居同類型單位成交價達600萬元以上，是當年價錢逾5倍。

50歲揸175萬 上車供到80歲

根據政府統計處調查，1993年就業人士每月就業收入中位數約12,000元，而2018年第4季相應數字為18,000元。假設有打工仔由1993年每年將收入2成儲起，首年本金2.88萬元，其後月儲2,400元，套用網民理想投資計劃，保證每年5厘回報不變，故事主人翁現時50歲連本帶利袋175萬元。

根據金管局按揭措施，若利用首置身份，

成交價400萬元以下物業透過按揭，按揭最高9成；600萬元以下可做最高按8成，首期最多也只需120萬元，連印花稅等雜費，故事主人翁手上175萬元的確「昇得起有餘」。不過，如果故事主人翁當年是嘉湖山莊為上車目標，現時上述單位已升穿600萬元，無法做8成按揭，按揭措施下最多可承造6成按揭，即首期最少要240萬元。因此，主人翁需要降低要求，選擇面積細一些的單位，又或是將目標放在屯門等地區了。

回歸現實，設想中的主人翁今年已年屆50

歲，如果買600萬元以下的上車盤，透過按揭做最高8成按及最長還款30年，除非打工仔有其他被動收入，否則要打工至80歲還樓債，銀行也未必批出如此長年期的按揭。或者一如勞工及福利局局長羅致光所言：「當大家都有120歲時，60歲就是中年」。故事主人翁用30年時間供完樓後，屆時才僅80歲，還可在單位住上40年。當然，以上數字只屬參考。未來存有眾多變數，正所謂莫欺少年窮。

■記者 馬翠媚



嘉湖山莊的單位由1991年至至今已升值逾5倍。資料圖片

儲到首期 上唔到會

熱點透視

外資電動車在華拋磚引玉

全球最大兩家汽車製造商大眾汽車(福士汽車, Volkswagen)和豐田汽車正在中國採取類似策略。通過與當地競爭對手分享電動技術，它們有望將競爭對手轉變為自己的客戶。隨着數十家本地初創企業進入電動市場，這是實現規模經濟的明智之舉。

大眾汽車計劃下個10年生產2,200萬輛純電動車，其中半數以上在中國生產。與此同時，大眾汽車還將允許其他汽車製造商使用其電動生產框架——模塊化電動工具平台(電動化模塊組平台, MEB)。豐田汽車則向中國初創企業奇點汽車(Singulato)分享專利並出售技術支持，同時授予其電動車整車設計許可。

提供技術便車非單純慷慨

初創企業可能傾向於購買現成的硬件和技術來避免大舉投資於重複性研發或者工廠。讓初創企業搭上行業領導者的技術便車，可能會造就出未來的勁敵，但這項策略卻更多地是精明，而非慷慨。

這一策略能夠使新技術創造出更多營收，在電動車銷售表現依然平淡無奇的情況下，這些營收將很受歡迎。根據野村的數據，2018年純電動車只

佔到全球汽車市場的1.6%，混合動力車佔比為3.1%。

這也有助於它們收回在研發和生產方面的沉沒成本。創造外部需求能夠提振銷量，降低零部件、工廠和工程師成本。豐田甚至允許奇點汽車重新使用一款已停產車型的設計。

如果這一策略取得成功，將使行業為之觀感。工廠可能發展為白標OEM代工廠，品牌則轉變為工作室。一些初創企業的做法已經跳脫以往：蔚來汽車簽訂合約，將生產交給江淮汽車代工；小鵬汽車也將生產外包出去。

制定行業標準成終極大獎

終極大獎是制定行業標準。通過將自身設計盡可能廣泛地傳播，大眾汽車和豐田汽車可能掌控電動車供應鏈的關鍵環節，就像富士康在智能手機行業的地位。如果有足夠多的當地企業使用其技術，他們實際上可謂制定全國標準，就像安卓成為中國手機生產商採用的操作系統一樣。為競爭對手提供捷徑是險招，但這條路看起來值得探索。

■路透熱點透視專欄作家 Katrina Hamlin

財技解碼

中國牛市結束了嗎？



貨幣寬鬆預期落空，最近中國股市出現調整，牛市結束了嗎？現在下結論仍然為時尚早，接下來市場走勢，取決於多方面因素，其中包括：1) 第二季經濟表現會否超預期；2) 中美貿易談判結果能否超預期及國內經濟結構的相應調整；3) 科创板落地及金融供給側改革會否超預期；4) 如何落實寬財政及提振需求。

市場關注的一個利率指標：銀行間存款類機構以利率債為質押的7天期回購利率，即DR007。從這個指標看，進入4月以來，資金價格有震盪走高之勢。這說明央行的貨幣政策，已沒上季那麼寬鬆。

「穩增長」「防風險」不變

要注意，儘管貨幣政策邊際收

緊，但今年首季政治局會議明確去年第二季政治局會議確定的「穩增長」和「防風險」的主次定位不變，以及去年中央經濟工作會議確定的兩大逆周期調節政策基調不變。

貨幣政策寬鬆預期泛泛之初在於經濟托底，雖然首季經濟企穩，但經濟下行壓力仍存在。因此貨幣政策應是節奏的調節，調整力度不會太大。

首季特別是3月資料，雖然看上去很好，但包含季節性因素的干擾，故此能否延續，還要繼續觀察4月資料，不排除後續經濟還有反覆的可能，5月2日公佈的4月PMI數據便說明這一點。中國4月官方製造業PMI放緩至50.1，遜於預期的50.7及3月的50.5。中國4月官方非製造業PMI放緩至54.3，低於預期的54.9及3月的54.8。中國4月官方綜合PMI放緩至53.4，3月

為54。

而且，貨幣政策是一整套工具合力所致。貨幣信貸方面，總量擴張有限，結構為主。具體來說，貨幣信貸政策、房地產政策在「房住不炒」、「因城施策」兩大基調下，第二季難有較為明顯的寬鬆，但央行日前也表示，正在抓緊建立對中小銀行實行較低存款準備金率的政策框架。

寬鬆主要落實寬財政減稅降費及促消費等結構政策為主，既調整供給結構，又提振需求。

A股整體估值仍低

總之，央行一再強調不搞「大水漫灌」並不代表政策偏緊。雖然政策基調微調，市場估值已明顯收復，但A股市場整體估值仍不高，結構性的機會仍存在。

■太平金控，太平證券(香港) 研究部主管 陳羨明