

90後置業日記：月儲2/3人工兼減少娛樂

要有恒心同自制能力

23歲，一個年輕人剛踏入社會的年齡，有人會對前途迷惘，亦有人夜夜笙歌、任達不拘。但對於從事地產代理的陸啓峰來說，他已經買下人生第一層樓。以為他靠父母資助？非也，首期連雜費近50萬，全部來自他過去2年的儲蓄，每月狠心把薪金的三分二儲起，減少長途旅行及節衣縮食，嚴謹的理財習慣才是他成功置業的關鍵。

■香港文匯報記者
顏倫樂



▲陸啓峰指自己入市單位是適合自己而又能負擔到，且是自居，不是投資。
受訪者提供

▲陸啓峰認為，租屋要面臨業主加租問題，往後要搬來搬去，也影響儲蓄。
香港文匯報記者 攝

初出茅廬，每個年輕人踏入社會都難免銳氣十足，但記者當日與陸啓峰首次見面，卻完全沒有在他身上找到張揚的痕跡，大方的談吐、得體的回應、謙虛的態度，都顯示出與同齡人不一樣的成熟。細問之下，原來他已經做了地產代理將近兩年，而之前在台灣留學期間，更曾經在多個地方打散工。曾經苦過，才懂得珍惜，去年公公去世，更讓他瞬間「長大」。

公公教誨 嚴守理財觀念

「公公本身於內地教書，去年3月過身(去世)，我細細個由他帶大，到4歲至5歲大才由父母接手，所以我和公公感情好深，以前每年暑假都會回去探望。之前讀書時他經常叫我發奮上進，想我有承擔有擔帶，細個聽不明白，過身後我才理解。」陸啓峰敘述這段傷感回憶，卻沒有一絲扭捏，更令人無法忽略他由工作歷練而來的世故。

在公公過身後1個月內，他接連促成6宗到7宗成交，佣金一下子衝到六位數字，但突如其來的財富並未衝昏他的頭腦，更時刻記住公公的教誨，嚴守理財觀念，把所得盡量儲蓄起來，為置業夢，與女友共建安樂窩。

聽阿峰說，他與女友從中學畢業後就開始在一起，至今已拍拖6年，雙方也已經談到一些長遠計劃，所以想先買樓，做好準備。為完成目標，過去一段時間，他扣除家用後，會把三分之二的工資存起來，平均月儲蓄達到3萬元或以上，每個月盡量減少娛樂，與女友1個月只會有一次上街花得比較多錢，旅行也只會選擇短途的，例如澳門、珠海等。

上車計好數 家人作後盾

直至上月，阿峰終於買下人生第一層樓，以392萬元購入屯門新盤瑠灣一個223呎開放式單位。他採用建築期付款，主因地產代理收入較浮動，故此選擇發展商提供的一按計劃，可以借足九成按揭，首兩年供本不供息，第3年實際利率接近銀行，第4年利息才較高。

他的目標是3年後轉按到銀行，亦已計算過，由於單位已供款3年，本身還款金額減少，再加上積蓄，應該可以順利轉會。而退一

萬步，假如3年後樓市不如預期，他也已與家人商量過，到時候會給單位作擔保，協助他轉按，女友也相當支持他的決定。

提早置業 租轉供助儲蓄

對市區人來說，屯門可能略嫌偏遠，但就剛好適合阿峰。他笑說：「單位接近我工作地點，而且有裝修，節省裝修錢，我只要簡單傢俬及行李就可以入住，開放式單位兩個人住剛剛好。但這不是我永遠的居所，我有計劃幾年後如果有小朋友，可能會再換樓，例如在屯門物業兩房或三房單位，與家人之間更方便照顧。」

疫症蔓延下入市，他自嘲說：「我覺得人棄我取，我純粹計算一個價錢，適合自己而又能負擔到就入市。」原本的目標是30歲前置業，現在提前7年完成，他認為反而有助於儲蓄，因為租屋可能要面臨業主加租問題，往後要搬來搬去，也影響儲蓄，但有自己的房子是會增加安全感。「其實供樓的金額與我現在儲蓄的金額差不多。」

「做什麼事都要有恒心和自制能力，保持毅力。」他坦言，以前讀書成績不好，也與時下年輕人一樣，會玩日本動漫模型，目標模糊，沒想過什麼人生責任，更沒有控制開銷。但在公公過身後，現在想法已截然不同，原本的興趣暫時放一邊。

問他這樣的犧牲值得嗎？他輕描淡寫：「也不能說這是犧牲，因後來發覺，買完(模型)後堆積在那裡，也沒時間玩，那不如狠心一點把這興趣斷掉。」



■阿峰以392萬元購入屯門新盤瑠灣一個開放式單位。
資料圖片



▲為與女友共建安樂窩，陸啓峰盡量減少娛樂，旅行也只選擇短途的澳門、珠海等。
受訪者提供

▼陸啓峰(左)提到公司的師徒制，助其投入代理業界。旁為祥益地產執行董事譚澤銘。
香港文匯報記者 攝



■陸啓峰不諱言當初入職地產代理原因是公司鄰近居所，但現在，他決心在這行發展事業。
香港文匯報記者 攝

年輕是「武器」 疫境進修自強

受修例風波影響，樓市自去年中開始下滑，今年再遭遇疫情打擊，根據差估署樓價指數，樓價自去年中高位已累計下跌6.6%，而估計個別屋苑跌幅更超過一成，現在買樓豈不是有點冒險？陸啓峰有他自己一套想法，認為這次買樓只是自用，不是投資，而且香港房屋供應不足，物業長遠依舊是一個稀缺產品，所以沒有因為樓市下滑而打消置業念頭。

阿峰自言是一個投資保守派，熟悉一個行業才會進行投資，現在於祥益地產任職地產代理，經常接觸不同案例，讓他對樓市有了更多認識，才更有動力入市。問到他的年紀會不會成為工作障礙，他笑說年紀輕時候反而是一種「武器」，因為有衝勁，腦筋靈活，部分客人會喜歡年輕人，因為能更快速積極為其張羅各種事宜。

他舉例，有些老人家年紀大行動不便，他會耐心的陪他慢慢看樓盤，也會慢慢和他解釋清楚。另外，現在新樓盤的付款計劃較複雜，他會把內容熟背在心，並把數據計算好，客戶查詢時就立刻回答。而有些年輕人上車，他就更能「同聲同氣」，切實了解到他們的需要。

敬業樂業「要講真說話」

年輕卻不猖狂，或許是形容阿峰的最好註腳。訪問期間，他多次提到公司對他的栽培，也提到公司同事對他的幫助，以及上司平常的指點：「公司行師徒制，上司都好幫我，我始後生，有啲位未諗到，或者未清晰，例如換樓和按揭等的不同方案，都會有同事或師傅教識我。」

他的工作宗旨是：「做好自己，每樣事情用心做，不要『HEA』答」，要講真說話，不要騙人，對得住自己良心。」曾經，他入職的原因是公司鄰近居所，但現在，他決心在這行發展事業，兩年內已由見習物業顧問升到高級物業顧問。「疫境」之下，他想到的是要進修語言，希望裝備好自己迎接挑戰。

樓市八卦陣

呂法傳

高低層風水大不同

很多不會風水，但觀察力強的朋友在選擇家居或辦公室時，除憑第六感之外，還會習慣留意一下上下左右樓層是否興旺。這種觀察方法用於選擇辦公室較為容易，也較為容易觀測，但其實由於高中低層或元運等問題影響，也會有很大程度的不同情況出現，今天就試試深入浅出為各位讀者分析一下。

迴風反氣

上一次提到風煞，即強風凹風對家居或辦公室吹射引起的惡煞。但其實風只要運用得當也有其好處，例如旺方的風，其實是一種正能量磁場，只要風不疾不沖，經過藏風聚氣或迴風反氣等情況，更有可能造成一個旺丁又旺財的風水形局。但在城市要構成迴風反氣效果，是要有一高一低之建築物或靠近高山的條件所構成。

一高一低之建築物：即我方單位位於低建築物內，旺方之風吹至對面之高建築物，風及氣場經高建築物反射吹回我方單位，那我方單位就可以受到旺氣，如窗戶原來向南卻可以吸收到北方之

磁場。當然這是有一定條件，一高一低之建築物之高度差距，直接影響到能否反氣及反到高中低哪一層，大部分情況只能反到高中層，所以低層依然是受着正方氣場影響，是故高中低的旺衰就可以有很大分別。至於反氣之距離，一般兩大廈相距不超過30米才容易構成反射，所以北方有很多二線城市，建築物之間距必須大於30米，以免形成壓迫感或反氣，是故以此作為距離參考。

元運問題

很多人經常說現在是八運，這是根據三元九運之學理而言，在此篇幅不詳述，惟可見風水旺衰是會受時間所影響。當我們去觀察上下左右已經發達興旺之樓層，其實是要留意對方發起之年份，或是否由其他地方發起再搬至現在位置，對方有可能在七運時受風水影響成功，所以不能單憑大廈內有人成功發跡，就認為整棟大廈也是風水寶地呀。希望以上兩個方向能令各位讀者有所得益感悟，找到個理想單位。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

買樓要懂「三鬆一緊」

筆者近日收到一位準買家查詢，擔心若果在買樓期間不幸染上新冠肺炎疫症及被強制隔離下該何處理。早於2月政府局部封關期間，地產代理已安排於樓宇合約上新增條款，列明買賣雙方或其代表律師行因政府防疫措施而受影響等事項，以保障買方及賣方雙方的利益，詳情可向有關地產代理查詢。

上述情況得到酌情處理固然是好事，但買樓涉及金額甚大，當中銀行審批貸款的結果更會直接影響交易能否順利完成。不怕一萬，只怕萬一。為免遇上突發事情而影響交易進度，準買家應要學識「三鬆一緊」。

首先「時間要預鬆」。買樓步驟繁複，當中向銀行申請按揭最花時間，除需要準備指定文件，包括臨時買賣合約、身份、住址及收入證明文件、

稅單及其他貸款的記錄等等。銀行批核按揭貸款時，亦需查核物業的估值及樓齡、貸款人的入息及信貸記錄，從而批出相應的按揭成數及利率。如買家申請高成數按揭，更要透過按揭保險公司申請批核。因此建議買家預鬆按揭申請時間，但信貸報告、估價報告及其他審批資料都是有時限性，因此成交期不應多過3個月。

大膽還價 助預算更鬆動

之後「預算要鬆動」。買樓支出多，除首先要繳付首期、印花稅、裝修費等外，買後仍有每月供樓、管理費、差餉以及日常開支等。建議買家要預留多一些資金，如有任何風吹草動，都可留一線。看中心水的單位，不妨大膽還價，隨時令你的前期開支更鬆動。

此外「供款要輕鬆」。香港人置業負擔一直高企，最近調查更指一般家庭不消費18年才能買得起樓。而買樓是為建造一個舒適的家，應量力而為，並且要審視自己供款及承受風險的能力。建議首置者在有限能力下應先向中小型單位入手，如日後有需要才考慮轉換更大的單位。

疫情底下 批核可能減慢

最後「進度要跟緊」。買樓需要處理很多事情，建議事先得列出清晰的跟進項目及進度表。現時疫情底下，部分銀行安排職員在家工作，批核亦有可能因而減慢，因此買家更要緊貼銀行按揭的批核進度。緊記「三鬆一緊」，買樓自然更加輕鬆又安心，如有需要，亦建議可尋找專業人士的諮詢及協助。