Issue 82
December 2015

理財創富 DREAMS COME TRUE

調查發現，年輕人的頭號夢想仍是買樓，但實現夢想的信心卻較兩年前下跌了，這不難理解為年輕人收入增幅遠不及樓價增幅。在資源有限的情況下，年輕人更應檢視個人的消費模式及透過正確的理財態度，重新調整資產組合及收入分配，方有機會一圓置業夢。

如果一個月只有 540 元的收入，你會如何分配？以下一則真人真事*，將給年輕人重大的啟發：

孟加拉的人力車夫 Hamid，一家三口月入 70 美元(約 546 港元)，扣除 20% 租金，餘下大部份都用以應付日常生活。生活捉襟見肘，反激發這個家庭積極理財自救，透過不同的理財工具和財技，包括儲蓄壽險、黃金和借貸，為家庭增加周轉資金、創造財富，讓年度總結餘達 965 美元，較全年收入 840 美元，增長了 15%。太太 Khadeja 這樣說：「我實在不喜歡跟別人有金錢轇轕，但由於貧窮，所以別無選擇，這是唯一的生存方法。」

這個貧窮家庭給你甚麼啟示呢 — 資源多寡不是問題，理財得法才是重點。相對本港 20-29 歲人士月入中位數 12,000 元計（2014 統計處數據），有否感到希望在明天呢？

置業夢難圓

早前國際研究機構 Demographia 公布「國際樓價負擔能力調查」結果，報告分析了全球 378 個地產市場，發現自 2011 年以來，香港樓價的負擔比率已連續 5 年奪冠，且數字年年上升，樓價中位數是家庭入息中位數的 17 倍，意味著港人要不吃不喝 17 年才能上車（按研究定義，負擔比率在 5.1 倍已屬「極難以負擔」）。樓價負擔比率冠絕全球，置業夢難圓，難怪愈來愈多年輕人傾向出外旅行，暫且放下這惱人的問題，輕鬆一下。按美國萬通亞洲早前的調查發現，環遊世界 / 旅行排行「年輕人五大夢想」的第三位，佔比 14%；較 2013 年同類調查的第四位及佔比 11%，上升了一級及 3 個百分點（圖一）！

事實上，自 2009 年金融海嘯以來，寬鬆的貨幣政策和超低息環境，推升了資產價格，因而更拉闊了貧富差距，而財富控制在少部份人手上，亦阻礙了 GDP 的增長。經濟增長受阻，工資自難大幅提升，按統計處數據，自 2001 年以來，經歷亞洲金融風暴及科網泡沫爆破後，20 至 29 歲的男女入息中位數分別為 10,000 元及 8,600 元，然而，十多年後的今天，同年齡組別的男女入息亦只分別增至 12,000 元及 11,000 元。年輕人工資增長慢，雖然以個人力量難以改變大環境，但如能積極正確理財，置業夢仍不虛渺。

夢想成真信心下跌

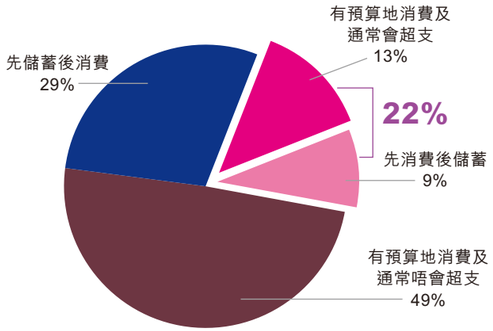
美國萬通亞洲於今年第三季，發布了委託香港大學民意研究計劃進行名為「透視年輕人的今天與明天」的調查結果，約 3 成受訪者表示「買樓」是他們的頭號夢想。然而，他們的消費和理財習慣卻顯示，其身心皆未為實踐夢想作好準備。受訪年輕人當中，22% 傾向率性消費

圖一：年輕人的五大夢想

2013		2015	
買樓	34%	買樓	29%
擁有更理想工作 / 創業	18%	擁有更理想工作 / 創業	18%
擁有更多錢	12%	環遊世界 / 旅行	14%
環遊世界 / 旅行	11%	擁有更高學歷	11%
擁有更高學歷	7%	擁有更多錢	11%

*個案收錄於暢銷書「窮人的投資組合」(Portfolios of the Poor: How the World's Poor Live on $2 a Day)，4 名作者親身走訪及追縱孟加拉、印度等地 250 戶，每天收入僅 2 美元的貧窮家庭，記下了多個貧窮線下的真實理財個案。備受 Facebook 創辦人朱克伯格推介，亦是近年探討收入不均問題的重要參考書籍。

圖二：年輕人的消費模式



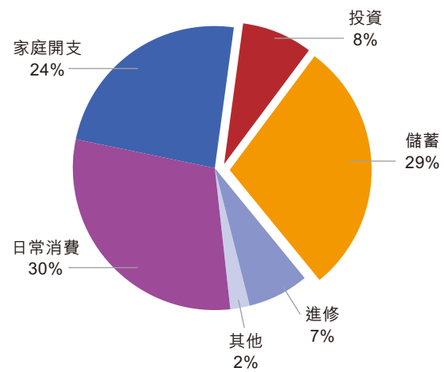
趁後生儲蓄　享受複息效應的威力

年輕人無需為難以置業而沮喪，因為年輕人擁有世上最強的武器「時間」，亦是「金錢」的最佳伴侶，兩者相遇的化學作用便是複息效應。只要持之以恆，月月累積，並善用複息效應，便可爭取更佳回報，將 10 萬元滾存至超過 200 萬元（見下表）：

假設：本金 100,000 港元

儲蓄年期	按假設每年回報率計算的累積金額（港元）	
	4% p.a.	8% p.a.
5	121,665	146,933
10	148,024	215,892
15	180,094	317,217
20	219,112	466,096
25	266,584	684,848
30	324,340	1,006,266
35	394,609	1,478,534
40	480,102	2,172,452

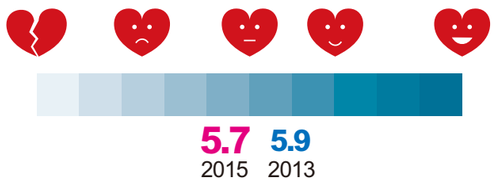
圖三：每月收入分配



模式，消費時「有預算但通常會超支」，又或「先消費後儲蓄」（圖二）。值得關注的是，年輕人入不敷支的情況呈嚴重化趨勢，每 6 位便有 1 位是「月光族」，較兩年前每 7 位有 1 位的比例進一步上升。連理財基本步還未做到，更難與置業夢扯上關係。此外，雖然約 4 成受訪年輕人深明「投資」是致富的主要途徑，但有進行投資的年輕人，平均每月僅撥出收入的 8% 用作投資（圖三）。

事實上，受訪年輕人預期收入增長速度亦不敵樓價的升幅。以「上車盤」沙田第一城一個 400 呎的單位為例，2010 年樓價為 176 萬元，至 2015 年已飆升至 388 萬元，5 年內升幅達 120%。然而，受訪者預期 5 年後的收入增長平均只有 38%，而預期 10 年後的積蓄平均亦僅為 82 萬元，即使樓價不升，與上述「上車盤」所需置業首期約 140 萬元，明顯仍有一段差距。難怪年輕人的夢想成真指數，由 2013 年的 5.9，下降至 2015 年的 5.7（圖四）。

圖四：夢想成真信心指數下跌



儲蓄先行夢成真

要及早達成財務目標，首先應由消費入手，量入為出，消費時應問問自己：「這是我『需要』還是『想要』的呢？」，同時應養成「先儲蓄後消費」的理財模式，只因儲蓄是理財基本步，一如本刊今期《名人財智》欄目的受訪者蘇偉文教授所言：「不會儲蓄，所有投資、理財、規劃都可免談。」

不少人認為累積財富知易而行難，其實只在於你有多大的決心去實現夢想。無庸置疑，致富絕不能一步登天。因此，保障、儲蓄和資產增值三者兼備的「萬用壽險」（表一）是實現夢想的理想橋樑。計劃具有如強積金般的強制性理財模式，須每月持續供款，這有助培養自律的良好儲蓄習慣，可避免出糧後抵受不住消費的誘惑而淪為「月光族」。此外，靈活和彈性十足的「萬用壽險」，讓你於保單戶口中提取現金價值應付財務需要後，仍可享有十足保障額。你亦可於日後因應不同人生階段對保障及儲蓄的需要作出轉變，於保單中靈活調整保障額及保費。

要實現置業大計絕非遙不可及的夢想，除以「萬用壽險」為理財金字塔建立穩固基石，年輕人亦應把握擁有「金錢時間值」的優勢，在每月收入中多撥資源擴大投資比重，透過合適的投資工具，爭取高一線的潛在回報，加快財富增長的速度。

表一：「萬用壽險」與「傳統壽險」的比較

項目	萬用壽險	傳統壽險
調整保障額	可於原有保單內增加或減少保障額，毋需另購新保單，省卻額外行政費用。	加保時需另購新保單，要多付一份保單行政費用。
保費率	加保時按最初投保時的年齡計算保費率。	加保時按當時年齡重新計算保費率。
暫停繳交保費權利	如保單已累積現金價值，即可減低或暫停繳交保費，而毋需支付利息[1]。	即使保單已有現金價值，亦只能選擇貸款繳付保費，並需支付利息。
提取現金價值	提取現金無需支付利息；提取現金後仍享有基本保障額。	需以保單貸款形式提取現金，並需支付利息（約 8 至 9 厘）；而提取現金後會令全部 / 部份基本保障失效。
儲蓄回報	每月派息一次，複式計算；部份計劃更提供利率保證及另加額外利息。	每年只派紅利一次，一般並沒有保證年利率。

[1] 需符合個別保單的條款限制。

表二：Mark 的十年置業大計

Mark 現年 28 歲，月入 25,000 元，他的目標是儲蓄 150 萬元以達成置業夢想。他投保了回報較一般存款為高的「萬用壽險」，計劃除提供 4.5% 年利率外，更備有 100 萬元保障額，同時，他亦展開投資計劃，預計每年回報率 9%，雙管齊下，預計 10 年後可累積逾 150 萬元儲備，用作支付置業首期，實現夢想。

理財工具	儲蓄	投資
	萬用壽險（$100 萬保障額）	組合式投資計劃
佔月入	17%	20%
每月金額	$4,200	$5,000
預計每年回報率	4.5%	9%
預計 10 年後累積金額	$554,709（現金價值） +$1,000,000（保障額）	$974,828

合共：$1,529,537

註：以上乃以一名 28 歲男性投保「首選靈活萬用壽險計劃」（FP100）為例，預計之每年回報率只供參考之用，並非保證。