



**飞腾理财有限公司** (680225-H)  
 (前身为雄狮理财有限公司)  
 www.financialfreedom.com.my

拥有大马证券委员会独立信任基金顾问执照公司  
 拥有大马证券委员会财务规划执照公司  
 拥有大马国家银行财务顾问执照公司  
 专业执照  
 财务规划师

Tel: 04-250 5011  
 76 (1st Floor) Bishop St., 10200 Penang

www.facebook.com/mywealthwisdom

**实行先分配后花费**

还有就是实行“先分配，后花费”，那就是当得到薪金时，先把钱做分配，以解决固定债务和部分储蓄起来为优先，然后才基本开销。

根据大马报告局的数据，房贷而破产者占7.6%（排在车贷24.25%，个人贷款（11.77%）和商业贷款（10.93%）之后）；虽然如此，其实真正因为不完善的房贷规划，而导致现金流问题的人更多，只是因为房屋有价，银行可以变卖屋子还债，多数人不至于破产。但是也不能忽视它，所以有效的规划债务是很重要。

就笔者者的房贷来作列子，在申请贷款（BLR-2.2%）时，利率才2%，所以笔者每个月需要付大约1380左右的贷款，但是以目前3%的利率，大概每个月需要承担大约1580左右的房贷。未来可能增加或减少，我们很难预料；不过，在笔者申请贷款时，已经预算了最坏的情况为大约1700左右的房贷开销，这才不会对您的现金流造成压力。

至于目前全球恶劣经济的局势，明年国家银行可能会保持或调低利率。只要经济好转，调高利率至3.5或4%是有可能的。把最坏的情况预算在里面，做好准备，这样可以减少不必要的忧虑。

对于申请浮动利率房贷者，需要考量利率的变动。国家银行今年已经3次调高利率（目前保持在3%，基本借贷率为6.6%），这直接提高了每个月需要应付贷款的数额。

# 房价腾涨下的房贷规划



**近**年来，许多产业热点的价格显著腾涨，而一些发展商为了吸引购房者，也与金融机构推出不同的房贷配套。

当中，最普遍的是5+95配套，即购房者仅需先缴5%的首期。这也许因而造就许多年轻借贷者拥有先缴了5%再打算的心态。

如何精明的规划房贷，除了是一门学问之外，也是必须贯彻的理财之道。

造成房价腾涨的因素有很多，比如供需关系、国家政策（如捷运及经济特区发展计划），土地的缺少等。

只是笔者相信，如果过度“炒”高，抛离了基本因素，这会导致泡沫的局面，陷入继续追高的陷阱。

## 建议投资产业信托

至于想避开这样的风险，但是又非投资产业实属，笔者建议投资产业信托（REITS）-方便，低投资额，抗跌性高，利息大约7-9%，尤以零售及工业产业信托为佳。

如果是买来居住，就无需过于担心房屋泡沫的问题-最多只是买贵了，想买屋子者，还可以利用政府提供的一个大马房屋计划（PRIMA），来拥有自己生平第一间屋子。

财富的增长超越通胀一直是每个人的梦想。基于房产的增长表现令人鼓舞，使一路来作为热门投资工具的产业深得大众接受和喜爱。

连巴比伦首富也鼓励每个人，拥有自己的屋子，因为这对自己和家人很重要，是致富七大守则之五-要拥有自己的资产。

至于屋价是保值，增值或贬值，还是要看地点。笔者身边有人买过屋子，十多年来，屋价还是一样，如果把通货膨胀算在里面，其实是亏钱的。

记得看过檳城有一带的办公室商业场所，虽然靠近热门地点，但是价格比起几年前买下的，还是亏钱的。所以说，“地点，地点，还是地点”是产业投资成功的秘诀。

## 准备至少3个月应急流动资金

作为精明的理财高手，应该把自己每个月需要缴交的债务（包括所有的卡债，车/房贷），控制在自己月入的38%以下，而打工族更应准备3个月以上的流动资金作为紧急用途。