

解决车贷买房先增加收入

主持人：

我是打工一族，月薪2千400。每月的开支如下，储蓄330令吉，保险162令吉，杂费350令吉，添油250令吉，零用开销595令吉以及供车449令吉。供车贷款的摊还期为7年（利息3.65%，借贷额约3万），现在已供了3年。刚物色到一间单层排屋15万令吉，并打算买下。我唯一的烦恼就是不知如何解决车贷，因为房贷将是车贷的双倍。

个人资产		
公积金：60,000	定存：2,000	ASW：2,000

谢谢

Jane上

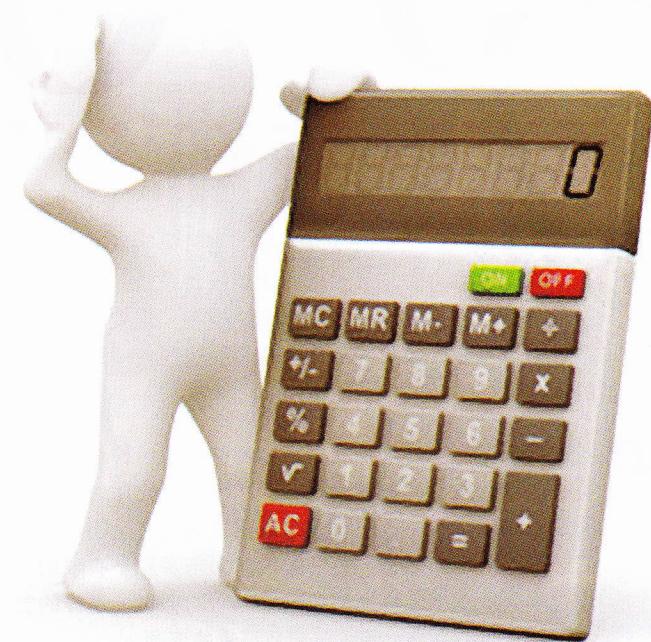
Jane您好，

谢谢您的来函。通过您给予的资料，分析了您的财务状况，整体上属于中等。请参考表一。

表一：财务状况分析

财务状况分析	数额	现水平	健康水平
全年总收入	28,800		
全年总开支	17,700	占全年收入61.5%	中
全年收支余额	3,960	占全年收入13.8%	中
基本开销	4,200	占全年收入14.6%	中
贷款摊还	5,388	占全年收入18.7%	中
全年保费总开支	1,944	占全年收入6.8%	中
应急储备金	2,000*	0.8个月收入	差

*定存，不包括ASW政府信托



值得注意的是，您的应急储备金（流动现金）只有0.8个月的收入，属于风险水平。建议您的应急储备金应提高至最少3个月的总收入或总开销，约7千200令吉。当然，这个应急储备金，可以分散存在债券、定存等保守的投资管道。至于，其他方面的财务状况还算中规中矩。

在您的净资产分析方面（请看表二），您的个人总资产为8万4千令吉，多数为不动产，占总资产的95.2%。在年轻人组别里，流动资产占总资产应该是超过30%左右较为理想。在扣除您的债务后，您的个人净值为6万3千499令吉。至于保险的目前价值，由于Jane没有详细提供这方面的资料，所以，无法算进个人资产分析里。您的整体资产回报率大约是3.8%，对年轻人而言非常保守，可能也不符合您的风险喜好和承担能力，这需要通过投资问卷来了解，方能比较。

我的建议如下：

1 尽快设立应急基金。

表二：

财务分析
总资产
流动资产
不动资产
净资产
总负债
整体资产
*大概预算

2 建议
出。
3 重组
过投
4 建议
确利
病等

目标：
加上
347令吉
超越债务
您的现金
考您的财

建议4项
建议一
和技术。
选项较稳
建议二
衡。但即
不容易清
房屋计划
要继续投
38%。更
吉。必要
但是，这

表二：净资产分析

财务分析项目	数额	占总资产的%	健康水平
总资产	84,000		
流动资产总额	4,000	4.8%	差
不动资产总额*	80,000	95.2%	差
净资产	63,499	75.6%	中
总负债	20,501	24.4%	中
整体资产回报率		3.8%	中

*大概预算您的车目前价值为2万

- 2** 建议您重新检讨现金流，以便能更有效的管理收入和支出。
- 3** 重组您的资产组合，以符合您的风险喜好和承担能力（通过投资问卷了解），并善用投资工具来让资产稳健增长。
- 4** 建议您重新了解和分析您的个人保障部分，确保您拥有正确的保障，从容面对死亡、医疗开销、意外、疾病等等风险。

目标：如何解决车贷，以便可以购买房子

加上新的房贷后，您每个月需要面对的固定债务大约1千347令吉，占收入的56.1%，属于非常不健康水平。56.1%已经超越债务的正常指数，正常指数应不超过收入的38%。此外，您的现金流也出现赤字，每个月大约超支568令吉，这可以拖垮您的财务状况。

建议4项选择供参考：

建议一：暂时不买屋子，先提高自己的收入（加强自己的能力和技术，以争取更高的收入或兼职），到时再买屋也不迟。这选项较稳当。

建议二：把开销减少至大约568令吉，让收入和支出处于平衡，但却没有任何储蓄，除非能增加收入。以您目前的收入，不容易得到银行的贷款，可尝试通过政府的PR1MA——首间房屋计划，申请105%贷款来购买屋子。虽然如此，您还是需要继续提高收入，以减少贷款占收入额的比例，尽量让它低于38%。要达到这个目标，您每个月的收入需要达到3千500令吉。必要时，您可以提出公积金的钱，来支付每个月的房贷，但是，这也直接影响您的退休计划。虽然，动用退休的钱来买



屋子，不是很理想，但是，往另外一个角度看，屋子只要地点理想，会慢慢增值。如果您打算退休时卖掉或出租屋子，这将会是您退休开销的支柱。

建议三：卖掉车，转搭公共交通和同事共车或买不需要供款的二手车。同样的还是通过PR1MA买第一间屋子，这时您的贷款将占收入额的37.4%，仍属于健康范围，申请贷款也容易。有一点需注意的是，您的收入仍不敷支出，每月大约超支119令吉。由于差距不大，可从每月开销减少100至200令吉，即可恢复现金流平衡。

建议四：一切维持不变，但是可申请政府的廉价屋，大概可以用每个月多出的330令吉。等收入提高后，再考虑买更好的屋子，届时再考虑出租或卖出廉价屋（请参阅廉价屋条件）。

如果Jane想了解我们如何帮助您重新规划您的现金流和资产组合，以及重新检视风险保障规划，不妨与我们联络。电话04-250 5011或电邮ceyong@financialfreedom.com.my。附



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

拥有大马国家银行财务顾问执照公司

拥有大马证券监督委员会财务规划执照公司

拥有大马信托基金经理联合会单位信托企业顾问执照公司

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



杨子佑硕士

专业执照
财务规划师



LWA IRMA