

序

從前有兩隻小青蛙，某天突然覺得肚子餓，於是四出找尋食物。牠們走到一個農場的時候，看見一個盛滿牛奶的桶，於是非常高興地，撲通一聲便跳進桶裡去。當牠們愉快地把牛奶喝過滿飽之後，天空突然下大雨，雨點大滴大滴的打在身上，打得牠們非常痛楚。由於雨實在太大了，牠們雖然很努力地跳高，但也沒法離開這個桶子。

在經過一番嘗試之後，牠們都已經筋疲力盡，其中一隻青蛙，再沒能力繼續嘗試，於是對同伴說：「我再也沒有氣力了！想不到在享受過後，這麼快便到達生命的盡頭。再見了，朋友！我已經不行了！」於是絕望地在桶中淹死了。

另外一隻青蛙卻沒有輕易放棄，牠不停地努力嘗試，雖然經過一次又一次的失敗，但由於雨點不停地落在桶中，於是桶的水位高了，最後牠縱身一跳，終於離開桶子而救回自己。

這隻重獲自由的青蛙，由於經歷過死亡邊緣，所以加倍地珍惜生命了。

各位負資產的朋友，當看過以上的故事後，不知有甚麼感想呢？

兩隻性格不同的青蛙，由於面對困難時有不同的態度，結果也會不盡相同。跌進負資產的深淵，本來已是一件非常吃力的事，再加上經濟的狂風暴雨，就好像桶中的青蛙一

樣，承受 各種各樣的困難。但世上的成功，總是留給最有毅力、可堅持到最後一秒的人；你會希望做一隻輕易放棄的青蛙，還是一隻努力嘗試，最後可以縱身一跳，離開負資產行列的青蛙呢？

在一九九七年或以前的時候，相信很多朋友，都享受過經濟繁榮的好日子，在當時擁有物業，是一件值得光榮的事，特別是每年樓價不斷攀升，就算每月用上大部分的收入供樓，亦會供得十分開心。誰料到當幸福的牛奶喝光後，天空突然滿布了金融風暴的強風橫雨，令大家都承受經濟下滑的痛楚，不知何時才能跳出負資產的深淵？

負資產的問題，除了對個人和家庭，帶來了心理及經濟壓力外，更引發其他骨牌效應，使本地市場消費不振，經濟持續放緩，失業率不斷上升，對香港經濟帶來的傷害，實在不容忽視。由於很多業主成為了負資產，令普羅大眾對樓市的信心大減，繼而使樓價進一步下跌，這除了拖慢香港整體的經濟復蘇外，對銀行的貸款質素也帶來負面影響。

負資產是一個複雜的社會問題，若業主未能尋求減低負擔的方法，斷供的可能性將會更大，為整體經濟構成潛在危機，所以如何拯救負資產一族，是社會一個熱門話題。本書希望藉 一些財務上的安排，例如減息、轉按、私人貸款等，可減輕各位業主的負擔。本書亦附有一些債務重組和破產的資料，希望大家只會作為參考之用，並不需要作出這些安排吧！

林一鳴
二零零三年八月



目錄

1.	負資產理財智商	
1.1	你是否屬於負資產一族？	006
1.2	我要再等多久，才可脫離負資產行列？	011
1.3	香港樓市辛酸史	016
2.	負資產按揭理財	
2.1	按揭貸款的數學專家	020
2.2	銀行批核按揭貸款的條件	022
2.3	申請轉按時要注意的地方	025
2.4	按揭利息太高？轉按吧！	029
2.5	市場上的轉按工具	032
2.6	向銀行要求減息	037
2.7	負資產樓換樓計劃	039
2.8	利用積蓄償還樓債，還是用來投資較好？	043
2.9	利用按揭減低稅款	046
3.	善用私人貸款	
3.1	私人貸款——理財的雙刃刀	058
3.2	私人貸款的利息計算	060
3.3	償還債務的方法	062
3.4	個人信貸資料庫	064
3.5	貸款隱瞞資料可導致入獄？	067
4.	負資產理財之道	
4.1	負資產的財務管理	070
4.2	定下財務預算計劃	074
4.3	負資產慳錢大法	076
5.	破產與債務重整計劃	
5.1	真的沒錢供樓了，怎麼辦？	082
5.2	破產與債務重整之間的選擇	085
5.3	債務重整的程序	090
5.4	破產的程序	093
5.5	債務重整與破產的費用	095
6.	逆境中的理財智慧	
6.1	逆境理財的黃金定律	100
6.2	你是否一個勇於面對逆境的人？	104
6.3	負資產的智慧	108