

郭素娥港都買房 當包租婆生財

資料來源:【經濟日報／記者楊文琪採訪整理】2013/09/21

文/郭素娥

以前我只單純的認為買房子就是要自住，從沒想到用多餘的資金或貸款來買第二間房，當做儲蓄、生財的工具，後來朋友告訴我，「有一點資金可以投資買房啊，現在利率低、物價又不斷上漲，只要有三成自備款就能買房，既保值又防通膨，而且只要地點好、生活機能完善，長期房價一定會上漲」。

後來想想有道理，於是開始思考要在那裡買房投資，因為婆家在高雄市，自己對高雄比較熟悉，加上高雄的房價比起台北低很多，資金壓力沒那麼大，所以就到高雄看房。

有個朋友跟我說，高雄有不少外商要租房，尤其是日商，只要房子新、地點好、生活機能佳，而且大樓公共設施好（例如有游泳池、健身房、圖書室等）、軟硬體設備都齊全，內部裝潢看起來舒服，又有家具、家電用品，保證可以租出去，而且租金收入至少可以支付（cover）每個月貸款金額的三分之二，不會對資金運用造成壓力。

我聽從朋友建議，在南高雄地區找新建的房子，因為那裡有百貨公司、大賣場，不但生活機能好，交通也很便利，日商比較喜歡。在找到房子，完成裝潢與添購家具、家電後，就委託外僑租賃仲介幫忙找房客。

房子租給日商有個好處，他們會把房子保管得好好的，房東不必擔心，而且因為請仲介幫忙處理，房客有任何需求，直接找仲介，他們有懂日文的人會負責處理，我只要每年去簽約、付一些仲介費就好，非常單純。

就這樣，我貸款買的房子很快就租出去，收到的房租完全 cover 房貸，讓我沒有房貸的壓力。我換算一下，如果只是將每個月剩餘的薪水放在銀行或郵局，利息只有 1~2%，遠不如買房可以防通膨並增值來得好。

除了買房當做儲蓄和投資外，也會買一點股票，不過，以前因為不懂，買股票總是虧得多賺得少，後來比較了解股票的朋友給我建議說，買股票不要常常殺進殺出的，這樣不但賺不到錢，搞不好還會虧手續費。

朋友建議我，買股票要做波段，在多頭行情的時候，買各類股的龍頭股或績優股，一定賺錢，但是要知道現在是否就是買點，那得要花時間去研究一下股票線型，了解一些技術分析和指標，當然也要注意國內外的經濟動態和消息，千萬不要道聽途說亂買「明牌」。

波段買股 最愛小型績優股

國內上市櫃的股票有上千檔，要從這麼多股票中挑有前景、有發展性的股票，而且買了就能賺的，並不容易，因此，我都會買一些財經的雜誌來研讀，了解國內外最新的產業發展動態，從裡面去找好的投資標的。

很多報紙或周刊、月刊甚至電視，都會報導所謂的「潛力股」，甚至是「明牌」，但那些股票你不了解的話，買了未必能賺錢，甚至很容易被套牢、虧損，因此，買股票前還是要做一點功課比較好。

我在看財經雜誌時，都會留意現在甚至未來具有發展潛力的產業是那一些，然後從這個產業裡挑獲利狀況良好，分配股利股息又高的股票，做為投資的標的，而且最好是股本小，也就是小型績優成長股，這樣股價才漲得快。

記得前幾年蘋果的 iPhone、iPad 開始熱賣時，就有雜誌報導觸控的產業前景非常看好，所以我就去找做觸控產品的廠商有那些，然後上網看各家的營收、獲利狀況以及配股配息，再決定買那一檔股票。

那一次挑了一家股票，買的時候股票已經很高，我在除權息前一個月買進，除完權後五個月賣出，那一檔股票就淨賺了十幾萬元。

有朋友建議我，做股票要做波段，有行情時一年做一次就夠了，不需要天天看，更不要殺進殺出，這個建議我覺得很好，因為平常上班也沒時間可以看盤，上次讓我獲利的小型績優成長股，也是一年就買那一檔股票而已。

（中華郵政公司公關主任郭素娥口述）