理財診療室

月供基金$5500 博4厘回報

棄置業15年儲305萬退休

個案

讀　　者：鄭小姐
年　　齡：45 歲
家庭狀況：與父母同住
職　　業：主管
月　　入：1.7 萬元
每月支出：1.15 萬元
資　　產：現金 40 萬元、公積金現值約 48 萬元
症　　狀：缺乏投資經驗
目　　標：1）購買150萬元或以下物業
2）55 歲退休，每月有現值 6000 元的生活費

鄭小姐的投資態度保守，每月盈餘只放在銀行收息，公積金亦揀選低風險投資組合。她既想置業，又希望可提早退休，但資金卻有限。理財專家指出，若她希望退而無「憂」，須押後退休的計劃，建議她還是考慮實際情況，放棄置業念頭。

記者：甄嘉儀　攝影：李潤芳

■林櫻妮（左）建議延遲5年退休，可儲備充裕退休金。

鄭小姐與家人居於自置公屋，希望過獨立生活，打算購入樓價 150 萬元或以下物業。不過，現時樓市熾熱，擔心手上 40 萬元資金未能追上飆升的樓價，所以她不介意在較偏遠地區置業。

投資保守難達目標

不過鄭小姐擔心積蓄不足以應付退休生活，「我的公積金主要選擇低風險投資組合，去年始意識組合回報偏低，繼而轉投較進取市場。由於距離退休的日子不算長，擔心未能達到退休目標。」由於工作需體力勞動，故她希望可以提早退休。

如果鄭小姐 55 歲退休後，每月有現值 6000 元的生活費，以每年平均通脹率 3.5%，以及退休後投資回報率為 4% 計算，屆時鄭小姐需要準備 284.4 萬元的退休金，才可以應付 30 年的生活費。

每月收入分配（圖1）

建議基金組合（圖2）

堅持買樓 勢入不敷支

■由於資金不足，寧索性擱置買樓過獨立生活，儲定退休金享晚年。

CFP 認可財務策劃師林櫻妮指，鄭小姐財政狀況尚算穩健，每月將收入約三分一儲起，開支與儲蓄分配做得不錯（圖 1）。不過資金有限，要同時達到置業及退休目標有難度，建議擱置買樓計劃，專注籌備退休。

「如果鄭小姐堅持置業，假設購買150萬元物業，向銀行承造七成按揭，貸款 105 萬元，分 20 年攤還，實際按息 2.5 厘，月供 5564 元（表 1）。」三成首期需 45 萬元，但手持現金僅 40 萬元，即使餘額家人願意協助，現時每月盈餘，亦難以應付月供金額，更清空所有資產。

建議延至60歲退休

一旦按息上升，將加重供款壓力，如按息由 2.5 厘增至 3.5 厘，月供將由 5564 元加至 6090 元，增加供款 526 元。

放棄置業計劃後，現有資金可集中為退休準備，分別月供基金及繼續放在銀行收息，假設分別按年回報 0.01 至 4 厘計算，當鄭小姐55歲時，有 219.5 萬元，與退休所需 284.4 萬元，尚欠 64.9 萬元。由於退休金不足，林櫻妮建議延遲 5 年，到 60 歲才退休，以相同投資額及年回報計，15 年後得 305.3 萬元，足夠退休生活（表 2）。

高息貨幣吼澳元

由於鄭小姐缺乏投資經驗，建議從現有 40 萬元現金，抽取 10.2 萬元，即約 6 個月薪金為應急錢，剩餘 29.8 萬元可作澳元定存。「建議可考慮在每澳元兌 7 港元以下買入澳元，並作定存以享較佳利息回報。」不過林櫻妮提醒，需留意滙率波動風險。

1年期定存息逾3厘

現時澳元 1 年期定存息率，一般介乎 3 厘至 4.45 厘（表 3），撇除滙率變動因素，假設利息年回報 3 厘，15 年後可得 46.4 萬元。

至於月剩 5500 元，可將 2000 元投放到債券基金，餘下 3500 元選擇天然資源類市場基金（圖 2）。林櫻妮解釋，各國對資源均有需求，至於債券基金則可平衡組合風險。若果平均年回報 4 厘，月供 5500 元，到退休時，可得 135.3 萬元。

按揭供款表（表 1）

假設貸款額 $105 萬，分 20 年攤還

實際按息	月供
2.5 厘	$5564
3.0 厘	$5823
3.5 厘	$6090
4.0 厘	$6363

澳元1年期存款息率（表 3）

銀行	息率（厘）
滙豐	3.000
恒生	3.050
中銀	3.000
東亞	4.000
大新	4.450
建銀亞洲	3.175

註：截至4月28日　資料：銀行網頁

鄭小姐投資回報（表 2）

工具	金額	年回報	預計可得	
			55 歲時	60 歲時
公積金	一筆過 $48 萬	3.00%	$64.5 萬	$74.8 萬
	月供 $1700		$23.8 萬	$38.6 萬
現金	一筆過 $10.2 萬	0.01%	$10.2 萬	$10.2 萬
	一筆過 $29.8 萬*	3.00%	$40.0 萬	$46.4 萬
基金	月供 $5500	4.00%	$81.0 萬	$135.3 萬
		合共	$219.5 萬	$305.3 萬

註：*以澳元定存計，單位為港元