

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

No.	Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
1	4-1-2025	Sing Tao Daily	強積金再回勇去年人均賺2.3萬 基金指數累升14.2%美股比重趨升	Mr. Ray Lee, CFP®
2	4-1-2025	Hong Kong Economic Journal	資深護士的退休理財策劃	Dr. Keith Yu, CFP®
3	11-1-2025	Hong Kong Economic Journal	從孫子兵法參悟退休理財	Mr. Gifford Chen, CFP®
4	18-1-2025	Hong Kong Economic Journal	【移民】移英高薪「打工仔」三大財稅規劃要點	Mr. Gin Lee, CFP®
5	25-1-2025	Hong Kong Economic Journal	退休必備資產：自住物業	Mr. Desmond Lai, CFP®
6	25-1-2025	Hong Kong Economic Times	意外保記得買 天有不測風雲	Mr. Kevin Lau, CFP®
7	27-1-2025	Ming Pao, finance.mingpao.com, Ming Pao Daily News	唐樓申安老按揭或需先驗樓	Mr. Ray Lee, CFP®

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
4-1-2025	Sing Tao Daily	強積金再回勇去年人均賺 2.3 萬 基金指數累升 14.2% 美股比重趨升

[主頁](#) [即時](#) [日報](#) [KOL](#) [教育](#) [樓盤Guide](#) [馬經](#) [副刊](#) [更多 ▾](#)

大橋隧道 [Q](#) [電子報](#)

星島網
www.singtao.com

21
February
2025

別讓親愛的家人落單    多扶接送

日報 [全部](#) | [社論](#) | [港聞](#) | [教育](#) | [地產](#) | [財經](#) | [娛樂](#) | [體育](#) | [國際](#) | [中國](#)

強積金再回勇去年人均賺2.3萬

2025-01-04 00:00



GUM公布打工仔去年強積金人均賺約22,869元，是2020年疫情以來最好的一年。

港股去年終結連跌4年頹勢，打工仔的強積金亦有「斬獲」。GUM公布打工仔去年強積金人均賺約22,869元，是2020年疫情以來最好的一年。去年初至12月27日期間，「股票基金指數」累升14.2%，為表現最好的資產類別，當中美股基金跑出，累升23.2%；核心預設投資策略（DIS）升10%；環球債券基金

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

則蝕2.9%。GUM策略及投資分析師雲天輝表示，過往3年強積金淨轉換額按年攀升，去年初至今已達463億元，可見打工仔管理強積金漸趨積極。有分析指，雖然減息預期降溫，MPF中應持有一定比例的債券作防守，股票繼續以美股為首選。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，隨着美國總統換屆在即，投資氣氛進一步充斥變數，他建議MPF成員可考慮配置30%美股、20%日股、20%港股及30%債券，希望全年埋單有7%至9%回報。他續稱美股現時估值的確不低，但仍有一定投資價值，加上美元或持續強勢，亦是避險資產之一。

他又指，日股除了向上潛力外，如圓匯反彈，成員可同時賺取股價及匯價。港股方面，由於預料人民幣走勢偏弱，加上內地經濟及樓市未如理想，適度配置港股可作為偏防守性的部署。如強積金成員的風險胃納較低，可買相對保守型的基金，而在複雜多變形勢，不建議買入預設投資策略（DIS）。

GUM：疫情以來最好一年

認可財務策劃師李澄幸表示，MPF成員可考慮配置50%債券、30%至40%美股，餘下的部分可作投資港股基金。他解釋，雖然市場預期減息可能會放緩，亦難免影響債價，但債券是不可缺少的MPF組合，以現時的收益率，仍屬於合理水平。他又指現時港股估值仍低，就算成員少量買入港股，今年若如去年般出現反彈，打工仔獲利不俗。對於不會定期調配MPF的成員，他則建議可考慮100%配置DIS。

GUM常務董事陳銳隆指，預期特朗普上任後會公布一系列關稅措施，令進口商預先累積庫存，屆時內地首季出口可能進一步向上。

他又相信中央各項政策將更加積極有效，以保持經濟穩定增長。今年建議買美股及中港股票，又提醒今年市場或非常波動，並建議應避開債券基金及歐股。

基金指數累升14.2% 美股比重趨升

強積金再回勇 去年人均賺2.3萬

港股去年終結連跌4年頹勢，打工仔的強積金亦有「斬獲」。GUM公布打工仔去年強積金人均賺約22,869元，是2020年疫情以來最好的一年。去年初至12月27日期間，「股票基金指數」累升14.2%，為表現最好的資產類別，當中美股基金跑出，累升23.2%；核心預設投資策略（DIS）升10%；環球債券基金則跌2.9%。GUM策略及投資分析師雲天輝表示，過往3年強積金淨轉換額按年攀升，去年初至今已達463億元，可見打工仔管理強積金漸趨積極。有分析指，雖然減息預期降溫，MPF中應持有一定比例的債券作防守，股票繼續以美股為首選。

■ 本報財經組

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，隨著美國總統換屆在即，投資氣氛進一步充斥變數，他建議MPF成員可考慮配置30%美股、20%日股、20%港股及30%債券，希望全年理單有7%至9%回報。他續稱美股現時估值的確不低，但仍有一定投資價值，加上美元或持續強勢，亦是避險資產之一。

他又指，日股除了向上潛力外，如圓匯反彈，成員可同時賺取股價及匯價。港股方面，由於預料人民幣走勢偏弱，加上內地經濟及樓市未如理想，適度配置港股可作為偏防守性的部署。如強積金成員的風險胃納較低，可買相對保守型的基金，而在複雜多變形勢，不



■ GUM公布打工仔去年強積金人均賺約22,869元，是2020年疫情以來最好的一年。

“MPF成員可考慮配置30%美股、20%日股、20%港股及30%債券。”

股票分析師協會副主席郭思治

建議買入預設投資策略（DIS）。

GUM：疫情以來最好一年

香港財務策劃師學會主席李澄幸表示，MPF成員可考慮配置50%債券、30%至40%美股，餘下的部分可作投資港股基金。他解釋，雖然市場預期減息可能會放緩，亦難免影響債價，但債

券是不可缺少的MPF組合，以現時的收益率，仍屬於合理水平。他又指現時港股估值仍低，就算成員少量買入港股，今年若如去年般出現反彈，打工仔獲利不俗。對於不會定期調配MPF的成員，他則建議可考慮100%配置DIS。

GUM常務董事陳銳鋒指，預期特朗普上任後會公布一系列關稅措施，令進口商預先累積庫存，屆時內地首季出口可能進一步向上。

他又相信中央各項政策將更加積極有效，以保持經濟穩定增長。今年建議買美股及中港股票，又提醒今年市場或非常波動，並建議應避開債券基金及歐股。



■ 常務董事陳銳鋒（左）指相信中央各項政策將更加積極有效，以保持經濟穩定增長。右為策略及投資分析師雲天輝。
盧江攝

GUM各類MPF基金指數去年升跌

基金	按年升跌
綜合指數	+9.3%
股票基金	+14.2%
混合資產基金	+7.6%
固定收益基金	+2.3%

*截至12月27日

GUM MPF附屬指數去年升跌

基金	按年升跌
美股基金	+23.2%
日股基金	+20.4%
港股指數基金	+20%
大中華股票基金	+16.2%
預設投資策略基金（核心）	+10%
香港貨幣市場基金	+3.6%
環球債券基金	-2.9%

*截至12月27日

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
4-1-2025	HKEJ	資深護士的退休理財策劃

熱門：財政預算案 貿易戰 搜尋：公司動向特約專輯

登錄 註冊 | 訂閱 / 續訂

信報新聞 信報月刊

[主頁](#)
[即時新聞](#)
[今日信報](#)
[港股360](#)
[地產投資](#)
[財富管理](#)
[專題](#)
[信報視頻](#)
[移民攻略](#)
[大灣區](#)

[宏觀方略](#)
[ETF透視](#)
[基金縱橫](#)
[人民幣 / 外匯先機](#)
[智醒退休](#)
[精明移民 / 理財](#)

2025年1月4日

余碩衡 保險

資深護士的退休理財策劃

在香港醫療體系中，護士為病人提供專業的照顧，是不可或缺的重要角色。本文將以一位50歲、熱愛生活且嚮往旅遊的資深護士為例，探討如何在工作崗位上盡責的同時，為退休生活做好準備。



放大圖片

1. 護士的工作特性及風險。護士的工作特性包括長時間輪班工作、高壓環境以及身體和心理上的挑戰。這些特性使得護士在職業生涯中面臨較高的職業倦怠和健康風險。常見的職業病包括腰椎間盤突出、靜脈曲張和慢性疲勞綜合症。此外，護士的工作環境中存在感染疾病風險，特別是在疫情期間，這些風險更加顯著。這位資深護士在公立醫院工作，薪酬穩定，但工作壓力大，尤其在疫情期間，感染風險高。

2. 事業發展及薪酬特性。香港護士的事業發展路徑相對清晰，從初級護士到高級護士，再到護理管理層。然而，隨着職位的提升，工作壓力和責任也相應增加。薪酬方面，這位護士月薪為8萬元，收入穩定。現時主要開支是樓宇供款，樓宇在10年前購入，現市值約500萬元，供款及樓宇相關開支每月2萬元，60歲完成供款。她每月供養父母1萬元，個人日常開支1萬元，旅行預算1萬元，稅金8000元，保費2000元，每月仍可儲蓄2萬元。另外有100萬定期存款。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

3. 醫療憂慮。雖然這位護士在公立醫院工作，但她希望在需要時能夠尋求私家醫院的醫療服務。她擔心未來香港財赤可能導致醫療福利縮減，以及長時間等候的問題。她亦憂慮內地醫生加入香港醫療體系可能會降低醫療質素。

4. 投資及風險取向。由於長時間工作，這位護士沒有太多時間和精力進行複雜的投資，因此主要採取儲蓄和保險作投資工具。她的薪酬穩定，收入偏高，即使不需要高幅度回報，也可以儲蓄到足夠的金錢作退休之用。她的風險評估屬於中度，偏向安穩保守。

5. 退休策劃建議。這位護士退休策劃主要集中在兩個方面：擁有一層供滿了的樓，以及有足夠現金流。她預計每月需要3萬元作日常開支，因此需要確保退休後有穩定現金流來支持這些開支。假設通脹率為3%，生活至100歲，她在60歲時需要約850萬元作為退休儲備。

為了確保這位護士在退休後的財務穩定和生活質量，以下是一些具體的建議：包括購買充足危疾保險和醫療保險：這可以幫助在面臨重大疾病時減少財務壓力，並確保能夠獲得高質量醫療服務。建議購買一份保額100萬元的危疾保障，若面對癌症、中風、心臟病等三大危疾，可以有重複賠償保障。建議購買一份有墊底費的高端醫療保險，若患病時可以前往私家醫院接受良好治療。

另外，購買政府認可退稅年金：這種年金計劃可以提供穩定的退休收入，並享受稅務優惠，有助於增加退休儲備。建議每年供款6萬元，可以扣減稅款並在退休時提供穩定的現金流。到達60歲時，大約有80萬元。

保險儲蓄計劃：建議這位護士可將100萬元存款儲蓄在預期回報比政府認可的退稅年金較高的計劃。預計60歲時會滾存是150萬元。另外，每年在額外供款6萬元，在60歲退休時，額外可以得到100萬元左右。

強積金投資策略：這位護士現時強積金市值約200萬元。由於之前的保險計劃已經屬於穩定之選，建議選擇以股票為增值目標的基金，例如增長組合、國際股票基金等，以爭取更大的回報，從而增加退休儲備。預計在60歲退休時，滾存是500萬元。

最後是希望這些建議能夠幫助這位資深的護士更好地規劃他們的未來，享受一個充實而有意義的退休生活。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
11-1-2025	HKEJ	從孫子兵法參悟退休理財

登入 註冊 | 訂閱 / 續訂

信報 財經新聞

熱門：財政預算案 貿易戰 搜尋：公司動向特約專輯

搜尋

送《主席八年上、下冊》電子書

信報健康 信報財經 信報TECH 信報EJFQ 信報港聞 信報月刊 信報優雅生活 信報cjinsight 信報教育 信報出版 信報好·賞·玩

主頁 即時新聞 今日信報 港股360 地產投資 財富管理 專題 信報視頻 移民攻略 大灣區

宏觀方略 ETF透視 基金縱橫 人民幣 / 外匯先機 智醒退休 精明移民 / 理財

◀ 返回前頁



2025年1月11日

程俊昌 保險

從孫子兵法參悟退休理財

連西點軍校都有參考學習的孫子兵法，我們當然要從中領悟一下智慧。理財可謂現代人生死存亡之戰，非常值得參考前人的經驗來優化我們的行動。



放大圖片

在「始計第一」之中，孫子提到：「兵者，國之大事，死生之地，存亡之道，不可不察也」。當中，要透過道天地將法這五個重要的因素，去對敵我雙方的情況進行比較分析和評估，從而探索戰爭勝負的情勢。其實，在現今的社會，退休理財也可應用這個思維框架。

道是指與民眾上下一心，有高度的思想認同。在理財上，筆者認為從來不是自己一個人的事，而是背負整個家庭，甚至是整個家族的利益。究竟家庭中各個成員的理財目的是否一致？如果是，將發揮無窮的資源整合效果。當有了目的，例如「所有家庭成員都過一個安穩無憂的退休生活」，又有沒有訂立及檢視理財目標的習慣？如何能夠規劃退休之餘兼顧子女教育，甚至幫助他們買樓上車？臨近退休時才規劃已經太遲，年輕時就開始則能輕鬆做到。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

天是指天時。在理財上，天時就是利率環境，資金自由程度，市場制度，私人財產法律保障等等。如何審時度勢，運用有效的策略保障財富，增值資產？如何配合不同的經濟周期做合適的理財決定？商品、股票、債券、地產等不同投資有不同的周期，有沒有好好把握？不過，研究發現大部分擇時進出的投資都以虧損告終；因此，有沒有投資在一些長期穩定增值資產，例如保單或指數基金，始終保持配置資產在市場之中？

地是指地理。在理財上是指在不同的地區，有不同的制度，究竟資產配置在什麼地方更能適合家庭的理財目標？股息稅、遺產稅、資本增值稅及個人所得稅等等，世界各地各有不同，有沒有充分利用不同地區的優勢配置資產？到底是選擇配置環球的穩定資產，或者是博取發展中國家的升幅？這些都因不同的人生階段，資產規模以及理財目標要制定不同的策略。

將是指為將五德的智信仁勇嚴。簡而言之就是自己的修為和修養。培養優秀的心裏素質是退休理財成功的一個關鍵：有智慧明辨是非，不道聽塗說，要核實銷售人員的論據，選擇優秀的財務策劃師去服務你等等；有信用於人以及財務機構，就能運用信用的錢，例如在低息年代運用貸款賺取穩定收益的利差；有仁心能附眾，讓服務你的專業人士更有心服務你。一個真正優秀的理財建議能讓你避免上千萬元的虧損，而為什麼你的財務策劃師願意賢臣擇你而士？有勇氣能做果斷決定，因為時間是全世界最貴的商品，遇到優秀的建議或機會，一旦猶豫，損失可能遠超預期；最後嚴能立威，在理財的世界里，最大的敵人不是環境，不是別人，而是自己，因此立威的對象是自己。對於理財目標，有沒有責任去完成？如果完成不了有沒有後果？每月如何強迫自己先儲蓄後消費？這些都是要律己以嚴的地方。

法是指制度。如果為將之道是優化自己，那麼法的內涵就是設立制度去保證自己一定能實現自己的理財目標。如何科學化地量度各樣資產配置的狀況？如何具體化地設定理財目標去應對人生的順境和逆境？如何建立有效的系統平衡風險，彈性，本金和回報讓資金長期增值？如何建立資產防火牆保證無論發生任何事情，家人都有穩定的現金流去應對？這些就是刻意選擇不通過個人能力和意願，而透過建立系統來應對，這樣家庭的財富規劃才能長治久安。

以上就是理財中如何運用道天地將法的原則，去更有效照顧家人之餘，達成輕鬆退休的目標。流傳千古的經典，值得我們把當中的智慧運用在財務策劃中，因為說到底，錢就是現代人的兵權。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
18-1-2025	HKEJ	【移民】移英高薪「打工仔」三大財稅規劃要點

登入 註冊 | 訂閱 / 續訂

熱門：財政預算案 貿易戰 搜尋：公司動向特約專欄

信報 財經新聞

搜尋

按此訂購

信健康 信財庫 TECH EIQ 港經 信報月刊 優雅生活 cjinsight 信報教育 信報出版 好·賞·玩

主頁 即時新聞 今日信報 港股360 地產投資 財富管理 專題 信報視頻 移民攻略 大灣區

宏觀方略 ETF透視 基金縱橫 人民幣 / 外匯先機 智醒退休 精明移民 / 理財

◀ 返回前頁



2025年1月18日

李明正 理財方案

【移民】移英高薪「打工仔」三大財稅規劃要點

疫情之後，全球遙距工作已經成新常態，轉職成為「數碼牧民」的年青人愈來愈多，而對於一眾中世代的專業人士或管理階層，亦能受惠科技進步而實現「跨國」工作。移居海外之後，保留香港的工作崗位，可以換取穩定收入，對香港公司而言亦能減少



放大圖片

人才流失以及重新招聘的人力成本，看似是一個雙贏的局面。不過，來自「跨國工作」的薪金收入，卻會涉及兩地課稅的問題，對於「百萬年薪」的高薪一族，更是「高危人士」，以移民到英國為例，除了薪金需要面對高達45%的入息稅，處理不當的話，更有可能被雙重徵稅。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

決定工作的納稅義務，公司所有地或收取薪酬的地點並非最重要，決定因素是這份工作是在哪一個國家或地區執行。對於移居英國的「打工仔」，首先要參考英國稅局的指引RDR1，以及香港和英國簽訂的全面性避免雙重課稅協定。從兩份文件可以看出，就工作薪金的徵稅權，主要取決於有哪裡Performed(英國稅局字眼)或exercised(全面性避免雙重課稅協定字眼)，兩者的意思都是一致的。

移居到英國之後，如果依然為香港僱主工作，太多人都是遙距辦公，甚至是居家工作。在這個情況下，很明顯工作是在英國執行，徵稅權便在英國身上，正確的做法是就該薪金全額在英國繳納入息稅(假設是英國稅務居民)，而同時按香港《稅務條例》第8(1A)(b)(ii)條申請豁免入息徵稅、或《稅務條例》第50條就已在英國繳納的稅款向香港稅局申請稅收抵免。

由於薪金的特性是清晰明顯而相對固定，稅務規劃的空間比較少，英國高薪人士常見其中一個做法，就是通過私人退休金供款進行退稅。對於為香港僱主工作的居英人士，由於僱主普遍不會在當地另設私營退休計劃，所以「打工仔」需要在當地找服務供應商「自制」退休金計劃，最常見為自主投資退休金(Self-Invested Personal Pension)，簡稱SIPP。每筆放入SIPP的供款，首先會獲得20%退稅，政府會經退休計劃供應商直接存到納稅人的SIPP賬戶。

如果納稅人是高稅額或額外稅階人士，更可以通過自我評稅Self -Assessment取回額外20%或25%的稅款。不過要注意的是，放入SIPP可扣稅的金額是有上限的，每年金額不能超過收入的100%，或60000英鎊，如果年收入超過26萬英鎊，限度亦會減少，最多減至只有10000英鎊。另外，由於SIPP是一個退休金計劃，存入的供款需要在55歲(2028年開始為57歲)後才能提取，而且退休金亦屬課稅收入，有機會需要繳交入息稅。對於現金流不足或沒有長遠居留英國計劃的人士，是否供款就見人見智了。

另外，為了支持初創企業，英國政府在1995年推出了風險創投計劃，旗下有三大項目，分別為風險資本信託(VCT)、企業投資計劃(EIS)，以及種子企業投資計劃(SEIS)。此計劃旨在鼓勵成熟投資者直接或間接投資於一系列未上市的小型公司，並為他們提供不同的稅務優惠。以VCT為例，納稅人可獲投資金額的30%扣稅，而且獲得的收入毋須繳交任何入息、股息或資產增值稅。這些項目曾有不少成功例子，包括Zoopla、Five Guys等，不過，投資者需持有至少3至5年，而且流動性未必充足，建議投資前要仔細分析及平衡利弊。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
25-1-2025	HKEJ	退休必備資產：自住物業

熱門：財政預算案 貿易戰 搜尋：公司動向特約專訊

登入 註冊 | 訂閱 / 續訂

送《主席八年上、下冊》電子書

主頁 即時新聞 今日信報 港股360 地產投資 財富管理 專題 信報視頻 移民攻略 大灣區

宏觀方略 ETF透視 基金縱橫 人民幣 / 外匯先機 智醒退休 精明移民 / 理財

2025年1月25日

黎家良 保險

退休必備資產：自住物業

最近跟一位看淡樓市多年的前同事聊天，他跟我說正積極睇樓置業，還以為他轉態看好樓市？非也，主要是近年租樓經驗都不太愉快。

這位前同事已退休多年，夫妻的退休金也不算少，但是業主普遍對於長者租客抱有戒心，因為他們已經沒有恆常收入，身體情況差的話有可能在屋內猝死，影響物業價值。除了要預交一年租金外，有些業主更要求提交「健康證明」，所以激起了這位樓市淡友買樓的決心。



[放大圖片](#)

在這裏暫且不計樓價升跌預測，粗略計計這位同事結婚到現在退休，交了40年的租金，而且租金基本與通脹同步，已經成功幫他的業主供滿超過兩層樓，而他自己每隔幾年就要四出找房子住，可謂悔不當初。

正如金管局前總裁任志剛所云，沒有物業的人，就像沽空樓市一樣風險很大。將話說得簡單一些：如果你打算以香港為家，在香港常住的話，有一層自住物業在手，你會得到很好的安全感和政府給業主的獨有福利。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

過去常聽說有人靠收股息、債息然後拿這些錢去租用自己心儀的單位或是去海外過活。如果人還在搏殺階段，大人經常轉工，小孩要轉學校，那就真的無可厚非。但試想想，到自己退休之時還是每月要想着拿自己的退休金交租，老是擔心自己的投資是否足夠交租；業主說要收回單位，你又要找地方睇樓搬家。而交租這動作永無休止，真是惶恐不可終日。相反供樓最長也只是30年，供滿單位後你便不用擔心住屋開支的問題。

現在政府已沒有辣招阻人買樓，按揭成數也大幅放寬，加上近年樓價回落不少，年輕人需要儲蓄的首期大幅減少，況且供樓不是全部供息，本金佔比是隨着時間愈來愈多，即是每月強制儲蓄，一邊住一邊幫自己退休，而業主供樓利息更是可以扣稅的。到業主年老的時候，維修物業有房協的「長者維修自住物業津貼計劃」，大廈大維修、更換升降機，以及維修家居均可得到免入息審查的資助。萬一退休金及強積金不夠用，要申請「長者生活津貼」，自住物業是不計算入資產限額的。當然，政府還有「安老按揭」給業主申請，就算大家什麼投資也不做，每月已經可以拿到不錯的收入，而且可以保證業主可以住在物業到百年歸老。如果業主在內地或海外退休，或者要入住護老院，更可以拿本來自住的單位收租，再收多一份收入，可謂用一層樓便可食盡三家茶禮。

說回開頭正在睇樓的前同事，他告訴我坊間有不少樓市導師教他如何買到最便宜的跳樓貨，我意見是不要參考他們的攻略。因為跳樓貨本身存在着很多不完美：例如位處經常受漏水影響的極低層或及極高層，裝修極度殘破等。投資者廉價買入後稍作翻新，再以低市價一點的租金出租便可吸引租客。

需知道你買樓的目的是一個安樂窩長住而不是炒賣，如果這間房子不符合你的需求及品味，住下來也不能安居樂業。所以選購自住要考慮更多因素，景觀、配套、屋苑設施及鄰居等等。最近幾年是買家市場，很多屋苑都有大量鑰匙盤供準買家參觀，大家不妨多看看，找理想居庭。

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
25-1-2025	Hong Kong Economic Times	意外保記得買 天有不測風雲

意外保記得買 天有不測風雲

■ 投資理財

發布時間：2025/01/25

最後更新：2025/01/25

讀者黃先生問：

本人月入四萬元，任職機械工程師。香港近月經常發生天災人禍，意外防不勝防，故來信詢問如何有效地把意外風險轉移。

.....

買保險的大原則是「事前買定，事後補償」，在意外未發生之前，由於一般人的警覺性會較低，往往無買保險，出事後才驚覺後果嚴重，後悔買得太遲。以上的意外實例，就是提醒讀者時刻保持警覺性，自省有否購買足夠保險，保護自己及家人權益。

意外保費較便宜

意外就是意料之外，能準確預測的就不是意外。人生路上做任何決定時，例如升學、工作、家庭、投資，即使自問深謀遠慮，胸有成竹，但成果總有機會事與願違。天文台擁有最先進的探測儀器，但天氣都可以不似預期，這就是風險。有些風險是我們不可能控制的，甚至不可能迴避，如果所帶來的後果並不嚴重，我們可以選擇接受它或容忍它，但如果後果是不堪設想的話，我們必須設法轉移他，亦即是轉嫁給保險公司去承擔。

在香港保險界而言，意外保一直充當配角角色，通常是伴隨人壽保險而存在的附加保障。由於發生意外的機率一般很低，甚至是罕見，所以保費率一般較便宜，加上核保部判斷受保資格時主要關注職業分類，只要一直不轉工，保費是不會隨年紀而加價。消費者通常不介意年供多花一千幾百，買一個數十萬保額的意外保額，令心理上更為「安心」，但其實並沒有慎重考慮背後投保的真正原因，往往抱着「人有

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

我有」的心態而購買。以致理財需要出現一定程度的保障缺口。筆者甚至發現有部分消費者更將產品原意本末倒置，純粹為了針灸、中醫及物理治療才選擇投保，意圖想倒賺保險公司，這心態都是不要得的。

提升自身警覺性

保險雖不是萬能，但沒有保險就萬萬不能。當風調雨順時，你會覺得保險一無是處，甚至是白交保費；但當出事時，你就會後悔當初沒有買保險，或者買得太少，所引伸出來的財務責任就要自己或家人一力承擔，欲哭無淚。有這個重大落差主要是因為忽略警覺性所致，人類天生就有一種心存僥倖的賭博心態，認為行好運時壞事情絕不會找上門來，這種心態並沒有對或錯的客觀標準，而且十分主觀。簡單說，沒有買保險的便要有承擔所有財務責任後果的可能。

從保單定義的角度來看，再以家居保為例，千萬不要幻想可以因此而賠償雪藏物品變壞及臨時居所租金，但難保下一次意外（如天災）發生時會比今次來得更突然及更嚴重，屆時家居保可能會大派用場，成功將風險轉移給保險公司。

筆者預祝讀者們新一年蛇年行大運，身體健康，理財有道！

投資涉風險，每位投資者承受風險程度不一，務必要獨立思考。

撰文：中原金融集團高級營業董事劉啟明 特許金融分析師（CFA®）

認可財務策劃師（CFP®）

欄名：理財個案分析

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
27-1-2025	Ming Pao, finance.mingpao.com, Ming Pao Daily News	唐樓申安老按揭或需先驗樓

明報財經

主頁

報章內容

財經

地產

專家觀點

個人理財

營商智慧

全部 ▾ 股號/文章

報章內容

唐樓申安老按揭或需先驗樓

▼

唐樓申安老按揭或需先驗樓

標籤：李澄幸 理財信箱 李澄幸 理財信箱

文章日期：2025年1月27日

Like 0

| Share

王太太(約66歲)理財個案

家庭收入 約 11,000 元

家庭支出 約 15,000 元

主要資產 一個市值 350 萬元已供滿的自住物業、銀行存款約 50 萬元

圖1之1

王太太(約66歲)理財個案

家庭收入 約 11,000 元

家庭支出 約 15,000 元

主要資產 一個市值 350 萬元已供滿的自住物業、銀行存款約 50 萬元

【明報專訊】讀者來信：

我和先生已退休，早前購買了香港年金，現正領長者生活津貼，所以每月有大概11,000元左右的「收入」，不過仍然有一點點入不敷支。現時除了自住的唐樓以外，已沒有其他的資產，有考慮過申請安老按揭，是否舊樓不能申請？有沒有其他注意事項或建議？

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

筆者回覆：

香港市區舊樓林立，曾有統計指本港樓齡達50年或以上的私人樓宇數目過去10年急增至9200幢，這也是退休策劃不能忽略的事項，將會有愈來愈多長者居住於較為老舊的物業，畢竟物業的樓齡也會跟着業主的年齡一同上升，人老了會病，樓老了同樣有各種的問題，甚至乎會影響作為資產而產生現金流的能力。

以王太太的問題為例，唐樓的樓齡多數已過50年，根據安老按揭的申請資格所示，作抵押的物業需為樓齡50年或以下，如果在50年以上，要視乎情況去批核，即有可能需要花錢驗樓。所以，不是一定不能申請，詳情建議進一步諮詢相關的機構。至於有什麼其他的注意事項呢？下文將繼續詳談。

首先，根據王太太所提供的資訊所示，現時有入不敷支的情況，每個月的缺口約4000元，可能由於仍然有銀行存款50萬元，假設其他情況不變下，仍然有機會「慢慢搵」近10年，所以不排除因此而心大心細，以致不急於申請安老按揭，但值得一提的是現時「長命百歲」也不奇怪，如果已知存款是不夠用的，宜及早準備。

部分申請人盼早鎖定年金金額

另外，樓市不再是「只升不跌」，老舊物業可能面對更大的市場壓力，從而影響估值，繼而令安老按揭的年金有所減少。從安老按揭的申請數字看，可能也反映出不少長者擔心樓價進一步下跌，因為近日安老按揭的申請大增，不排除一些申請人認為及早鎖定年金金額更「實際」。

第三，假設物業是夫妻聯名持有，申請人均為66歲，市值350萬元的物業，選舉固定利率的話，大概可領8435元的年金至終身，加上現時的年金收入和長者生活津貼，每月現金流可達19,000元左右，要留意如果每月有盈餘的話，存放於銀行戶口則變成「資產」，長時間下去，是否或如何影響長者生活津貼的申請，宜根據自身情況進一步留意。

第四，如果物業樓齡很高，不排除會引伸不少的維修費用，宜了解清楚再判斷申請安老按揭的安排和時機將更好。總的而言，持有老舊物業退休，將會面對愈來愈多的挑戰，準退休人士除了檢視自己的金融資產外，都應該檢視自己的物業狀況，早一點做規劃。最後，以上只是通用的資訊，不構成任何形式的意見，有需要的朋友宜進一步諮詢相關的專業人士。

李澄幸 CFP認可財務策劃師

■理財信箱歡迎來信，電郵：chlung@mingpao.com

(本網發表的文章若提出批評，旨在指出相關制度、政策或措施存在錯誤或缺點，目的是促使矯正或消除這些錯誤或缺點，循合法途徑予以改善，絕無意圖煽動他人對政府或其他社群產生憎恨、不滿或敵意。)

主頁

每日明報

即時新聞

明報影片

明報生活

訂戶專享

會員平台

經濟

唐樓申安老按揭或需先驗樓

2025年1月27日 星期一

李澄幸 理財信箱

← 上一篇

下一篇 →

唐樓申安老按揭或需先驗樓

Like 0

A⁺ A⁻

🔗 📧 🖨

王太太(約66歲)理財個案

家庭收入 約 11,000 元

家庭支出 約 15,000 元

主要資產 一個市值 350 萬元已供滿的自住物業、銀行存款約 50 萬元

圖1-21

王太太(約66歲)理財個案
家庭收入 約 11,000 元
家庭支出 約 15,000 元
主要資產 一個市值 350 萬元已供滿的自住物業、銀行存款約 50 萬元

【明報專訊】讀者來信：

我和先生已退休，早前購買了香港年金，現正領長者生活津貼，所以每月有大概11,000元左右的「收入」，不過仍然有一點點入不敷支。現時除了自住的唐樓以外，已沒有其他的資產，有考慮過申請安老按揭，是否舊樓不能申請？有沒有其他注意事項或建議？

Media Exposure in January 2025 (Total: 7)

筆者回覆：

香港市區舊樓林立，曾有統計指本港樓齡達50年或以上的私人樓宇數目過去10年急增至9200幢，這也是退休策劃不能忽略的事項，將會有愈來愈多長者居住於較為老舊的物業，畢竟物業的樓齡也會跟着業主的年齡一同上升，人老了會病，樓老了同樣有各種的問題，甚至乎會影響作為資產而產生現金流的能力。

以王太太的問題為例，唐樓的樓齡多數已過50年，根據安老按揭的申請資格所示，作抵押的物業需為樓齡50年或以下，如果在50年以上，要視乎情況去批核，即有可能需要花錢驗樓。所以，不是一定不能申請，詳情建議進一步諮詢相關的機構。至於有什麼其他的注意事項呢？下文將繼續詳談。

首先，根據王太太所提供的資訊所示，現時有人不敷支的情況，每個月的缺口約4000元，可能由於仍然有銀行存款50萬元，假設其他情況不變下，仍然有機會「慢慢搵」近10年，所以不排除因此而心大心細，以致不急於申請安老按揭，但值得一提的是現時「長命百歲」也不奇怪，如果已知存款是不夠用的，宜及早準備。

部分申請人盼早鎖定年金金額

另外，樓市不再是「只升不跌」，老舊物業可能面對更大的市場壓力，從而影響估值，繼而令安老按揭的年金有所減少。從安老按揭的申請數字看，可能也反映出不少長者擔心樓價進一步下跌，因為近日安老按揭的申請大增，不排除一些申請人認為及早鎖定年金金額更「實際」。

第三，假設物業是夫妻聯名持有，申請人均為66歲，市值350萬元的物業，選舉固定利率的話，大概可領8435元的年金至終身，加上現時的年金收入和長者生活津貼，每月現金流可達19,000元左右，要留意如果每月有盈餘的話，存放於銀行戶口則變成「資產」，長時間下去，是否或如何影響長者生活津貼的申請，宜根據自身情況進一步留意。

第四，如果物業樓齡很高，不排除會引伸不少的維修費用，宜了解清楚再判斷申請安老按揭的安排和時機將更好。總的而言，持有老舊物業退休，將會面對愈來愈多的挑戰，準退休人士除了檢視自己的金融資產外，都應該檢視自己的物業狀況，早一點做規劃。最後，以上只是通用的資訊，不構成任何形式的意見，有需要的朋友宜進一步諮詢相關的專業人士。

李澄幸 CFP認可財務策劃師

■理財信箱歡迎來信，電郵：chlun@mingpao.com

(本網發表的文章若提出批評，旨在指出相關制度、政策或措施存在錯誤或缺點，目的是促使矯正或消除這些錯誤或缺點，循合法途徑予以改善，絕無意圖煽動他人對政府或其他社群產生憎恨、不滿或敵意。)

[李澄幸 理財信箱]