

理財診療室

臨退休忌押注單一投資 高息股債勝買樓收租

個案

讀者：杜女士(55歲)
 職業：兼職補習
 家庭狀況：與兩名子女同住
 月入：3000元及子女家用1萬元
 每月支出：個人3000元、家庭1萬元
 月剩：沒有
 資產：現金80萬元、養老金17萬元、自住物業市值180萬元(沒有按揭)
 症狀：缺乏投資經驗
 目標：為資產增值，避免被通脹蠶食



林櫻妮(左)表示，置業不宜在臨近或已退休才開始。

受金融海嘯影響，杜女士上年初被迫提早退休，現兼職補習，收支剛好平衡。不過，由於沒有新增儲蓄，擔心積蓄被通脹蠶食，計劃將退休金投資物業，以租金回報對抗通脹。專家認為，杜女士已屆退休，不宜將資金押注一項投資工具。

記者：黃碧珊 攝影：程志遠

杜女士退休前，工作繁忙，無暇投資，故投資高息外幣收息。被迫提早退休，為減少按揭利息支出，她將部份遺款清還樓按，現有60萬元現金。

她指：「子女提供的家用及兼職收入穩定，即使子女將來結婚，或不一起住，仍承諾繼續給我生活費，所以不太擔心日後生活。不過，現金放在銀行沒有利息，遇上通脹豈非貶值？」去年初，杜女士打算在美孚買樓收租，但現時樓價急

升，她正盤算是否繼續入市，藉租金回報對抗通脹。

兼職收入有限有風險

CFP認可財務策劃師林櫻妮表示，退休人士難以以租金收入應付退休後生活，但杜女士已處半退休狀態，每月兼職收入有限，若遇上樓市逆轉，風險承擔能力低，不建議將悉數現金買樓收租。以杜女士所持60萬元，假設購入180萬元物業，三成首期需54萬元，餘下6萬元支付佣金、釐印及其



投資建議

經濟復蘇 澳元看俏

據政府公佈的消費物價指數，去年11月為正0.5%，08年全年通脹率為正4.3% (圖1)。林櫻妮指出，雖然去年有數個月出現通縮情況，但80至90年代，香港通脹率長期達8%或以上，89至91年更連續三年處雙位數。建議將通脹率設定為4%。

由於杜女士短期投資需要，宜着重長線投資，林櫻妮建議，杜女士留一年個人使費為應急錢，即約4萬元，餘下分配在股票、外幣及基金(圖2)。

由於杜女士有外幣投資經驗，建議部份資金投資外幣，如澳元在中小型銀行一年定期息率逾3厘。澳洲為資源出產國，隨着經濟復蘇，各國對資源需求增加，故

看好澳元，但林櫻妮提醒外幣投資要留意匯兌風險。

中電滙控股息回報約5厘

股票則宜選擇高息股，如中電(002)及滙控(005)等傳統藍籌股。中電股價平穩，現時股息回報率約5厘。由於股票變現能力高，可隨時應付緊急需要，故在資產分配中可佔較多比重。

投資組合中，建議加入基金，林櫻妮認為，雖然基金使費較高，但有基金經理管理投資組合，潛在回報亦相對較高，可將部份資金投放基金。建議選擇增長潛力高的中國基金及受惠經濟復蘇的資源基金。



吳漢基建議買人民幣債券，減投資風險。資料圖片

年回報5%十年儲103萬

CFP認可財務策劃師吳漢基表示，隨年紀漸增，工作能力相對降低，加上子女亦會自組家庭，不宜過份依賴，故建議杜女士以風險較低及高息工具為資產增值，以防不時之需。

可考慮買人民幣債券

除投資股票及基金，吳漢基建議人民幣債券，降低投資風險，回報亦較人民幣定存高，同時可捕捉人民幣升值潛力。若急需用錢，杜

近兩年香港綜合消費物價指數 (圖1)



註：資料截至1月7日；為按年變動百分率；未公佈09年12月數據 資料來源：政府統計處

建議資產分佈 (圖2)



杜女士投資回報預測 (表1)

資產類別	金額	年回報	5年後回報	10年後回報
股票	\$31萬	5%	\$39.6萬	\$50.5萬
港元存款	\$4萬	0.001%	\$4.0萬	\$4.0萬
外幣	\$10萬	3%	\$11.6萬	\$13.4萬
基金	\$15萬	9%	\$23.1萬	\$35.5萬
合計	\$60萬	—	\$78.3萬	\$103.4萬