

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

No.	Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic	Interviewee
1	5-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">自製長糧 公私年金各具特性</a>	Dr. Keith Yu, CFP®
2	7-8-2023	Ming Pao, finance.mingpao.com, Ming Pao Daily News	<a href="#">人幣兌回港元做定存 涉匯兌成本</a>	Mr. Ray Lee, CFP®
3	12-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">全球「身份規劃」大洗牌</a>	Mr. Gin Lee, CFP®
4	18-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">退休須留意再投資風險</a>	Mr. Gifford Chen, CFP®
5	26-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">移民賣樓套現不如善用逆按揭</a>	Mr. Ray Lee, CFP®

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
5-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">自製長糧 公私年金各具特性</a>



熱門：施政報告 聯儲局

搜尋



信健康

TECH

EJQ8

港股360

信報月刊

優雅生活

ejinsight

主頁

即時新聞

今日信報

港股360

地產投資

財富管理

專題

目錄

要聞

理財投資

時事評論

財經新聞

地產市道

政壇脈搏

獨眼

兩岸消息

EJ Global

副

« 返回前頁

文章：《理財方略》余碩衡——自製長糧 公私年金各具特性



列印



預設字型



2023年8月5日

余碩衡 理財方略

# 自製長糧 公私年金各具特性

「咬長糧，食過世」是很多香港退休人士的心願！惟近年長俸工作幾近絕跡，如何自製長糧，善用手上的強積金/公積金或資產（如股票、房地產等），打造「永不乾塘」的永續現金流，成了許多市民茶餘飯後熱烈討論的話題。

現時市場上共有兩種年金，分別是由香港政府牽頭推動，按揭證券公司旗下香港年金公司提供的公共年金，以及由保險公司提供的私營年金。若按提取資金的角度分類，可再細分為即期年金，以及延期年金。公共年金只提供即期年金，而私營年金就有即期和延期年金以作選擇。

公共年金最大的好處就是「快、穩、長」，能提供即時、保證及終身的現金流給投保人士，即使長命百二歲，也能保證繼續派發。以65歲時男性投保及整付100萬元保費為例，男士每年可獲6.96萬元，即每年回報率約7%。80歲能累積提取約104萬元；90歲獲得約174萬元；100歲可達243萬元。由於女性平均壽命比男性長，女士提取的金額比男性少，每年可獲6.36萬元。另外，投保時年齡及整付保費愈高，每月派發的年金也愈多。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

### 派固定金額難抗通脹

也許公共年金好處多多，但以下三點也常惹人詬病。第一，回報不吸引。承以上例子，投保100萬元，由66歲提取至80歲，才能提取約104萬元，加上剩餘約2萬元的現金價值，保單總值只約106萬元。即是整整15年，才賺到6萬元。要拿取比本金高的回報，就一定要跟年金公司「鬥長命」，愈長命回報率才愈高。第二，缺乏靈活性。除了因醫療和牙科開支能申請特別提取外，若在保證期內（即累積保證提款金額未達到已繳保費的105%）作出部分退保或完全退保，本金未必能夠完全保證。第三，未能抗通脹。年金金額固定不變，購買力被通脹蠶食。

面對以上的難題，市民都一直尋找，究竟有沒有一個計劃，既能提供終身且穩定的現金流，更兼具靈活性和抗通脹特性呢？

筆者認為私營年金能解決以上難題，因私營年金的潛在回報和靈活性比公共年金更好。不論貨幣選擇、供款年期、年金提款期、提款金額（一筆過、定額、遞增等方式提取），均可以自由選擇。

惟筆者不建議選擇私營即期年金，因它的回報率比公共年金更低。筆者認為私營延期年金能解決以上難題，只要市民願意接受一個條件，就是要先讓資金滾存數年後才開始提取，就能打造出一個終身穩定提取，且具有靈活彈性及抗通脹特性的自製長糧計劃。

舉個例子，市民在60歲時投保100萬元私營延期年金，之後滾存5年，跟以上公共年金例子一樣，由66歲起每年提取6.96萬元，到達80歲時，就能獲取104萬元，而且保單還剩餘約122萬元，即總額226萬元；90歲時，能提取174萬元，保單剩餘約138萬元，總額312萬元；100歲時，提取243萬元，保單剩餘約155萬元，總額398萬元。即使滾存至128歲，年金依然生效，總額可達至773萬元。公共年金在提取約20年後便沒有任何剩餘價值，所以私營延期年金的總額遠比公共年金為高。

若讀者主要追求保證回報及對沖長壽風險，且只把總資產的一小部分用作年金的配置，及對資金流動性的要求不高，公共年金是一個不錯的選擇。若讀者是追求一個兼具回報和靈活性的現金流方案，筆者認為私營延期年金是較為可取及人性化的選擇。當然要留意，私營延期年金是由保證及非保證紅利的成份組成，選擇時要留意保險公司的實力及過往的紅利實現率以作決定。

作者為香港財務策劃師學會董事會成員。他為《信報》/信網撰文，分享退休理財觀點。

# 自製長糧 公私年金各具特性

## 理財方略 • 余碩衡

「咬長糧，食過世」是很多香港退休人士的心願！惟近年長俸工作幾近絕跡，如何自製長糧，善用手上的強積金/公積金或資產（如股票、房地產等），打造「永不乾糖」的永續現金流，成了許多市民茶餘飯後熱烈討論的話題。

現時市場上共有兩種年金，分別是由香港政府牽頭推動，按揭證券公司旗下香港年金公司提供的公共年金，以及由保險公司提供的私營年金。若按提取資金的角度分類，可再細分為即期年金，以及延期年金。公共年金只提供即期年金，而私營年金就有即期和延期年金以作選擇。

公共年金最大的好處就是「快、穩、長」，能提供即時、保證及終身的現金流給投保人，即使長命百二歲，也能保證繼續派發。以65歲時男性投保及

整付100萬元保費為例，男士每年可獲6.96萬元，即每年回報率約7%。80歲能累積提取約104萬元；90歲獲得約174萬元；100歲可達243萬元。由於女性平均壽命比男性長，女士提取的金額比男性少，每年可獲6.36萬元。另外，投保時年齡及整付保費愈高，每月派發的年金也愈多。

### 派固定金額難抗通脹

也許公共年金好處多多，但以下三點也常惹人詬病。第一，回報不吸引。承以上例子，投保100萬元，由66歲提取至80歲，才能提取約104萬元，加上剩餘約2萬元的現金價值，保單總值只約106萬元。即是整整15年，才賺到6萬元。要拿取比本金高的回報，就一定要跟年金公司「鬥長命」，愈長命回報率才愈高。第二，缺乏靈活性。除了因醫療和牙科開支能申請特別提取外，若在保證期內（即累積保證提款金額未達到已繳保費的105%）作出部分退保或完

全退保，本金未必能夠完全保證。第三，未能抗通脹。年金金額固定不變，購買力被通脹蠶食。

面對以上的難題，市民都一直尋找，究竟有沒有一個計劃，既能提供終身且穩定的現金流，更兼具靈活性和抗通脹特性呢？

筆者認為私營年金能解決以上難題，因私營年金的潛在回報和靈活性比公共年金更好。不論貨幣選擇、供款年期、年金提取期、提款金額（一筆過、定額、遞增等方式提取），均可以自由選擇。

惟筆者不建議選擇私營即期年金，因它的回報率比公共年金更低。筆者認為私營延期年金能解決以上難題，只要市民願意接受一個條件，就是要先讓資金滾存數年後才開始提取，就能打造出一個終身穩定提取，且具有靈活彈性及抗通脹特性的自製長糧計劃。

舉個例子，市民在60歲時投保100萬元私營延期年金，之後滾存5年，跟以上公共年金例子一樣，由66歲起每年提取6.96萬元，到達80歲時，就能獲取

104萬元，而且保單還剩餘約122萬元，即總額226萬元；90歲時，能提取174萬元，保單剩餘約138萬元，總額312萬元；100歲時，提取243萬元，保單剩餘約155萬元，總額398萬元。即使滾存至128歲，年金依然生效，總額可達至773萬元。公共年金在提取約20年後便沒有任何剩餘價值，所以私營延期年金的總額遠比公共年金為高。

若讀者主要追求保證回報及對沖長壽風險，且只把總資產的一小部分用作年金的配置，及對資金流動性的要求不高，公共年金是一個不錯的選擇。若讀者是追求一個兼具回報和靈活性的現金流方案，筆者認為私營延期年金是較為可取及人性化的選擇。當然要留意，私營延期年金是由保證及非保證紅利的成份組成，選擇時要留意保險公司的實力及過往的紅利實現率以作決定。

作者為香港財務策劃師學會董事會成員。他為《信報》/信網撰文，分享退休理財觀點。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
7-8-2023	Ming Pao, finance.mingpao.com, Ming Pao Daily News	<a href="#">人幣兌回港元做定存 涉匯兌成本</a>

2023年9月5日 星期二 10:27AM

29°C  T1

# 明報新聞網

文章

主頁

每日明報

即時新聞

明報影片

明報生活

熱門話題：福島核污水專輯 · 新藥註冊制度 · 麥當勞咖啡 · 數據過河系列 · 大灣區專輯 · 13歲兄弟讀大學 · 粉嶺高球場

經濟

李澄幸：人幣兌回港元做定存 涉匯兌成本

2023年8月7日星期一

李澄幸 理財信箱

← 上一篇

下一篇 →

# 李澄幸：人幣兌回港元做定存 涉匯兌成本

    Like 1

A+ A-   

## 陳小姐(38歲)理財個案

個人收入 62,000 元

個人支出 45,000 元

家庭資產 一個未供滿的自住物業、股票組合(約20萬元)及外幣存款組合(約85萬元)

圖1之1

陳小姐(38歲)理財個案  
個人收入 62,000 元  
個人支出 45,000 元  
家庭資產 一個未供滿的自住物業、股票組合(約20萬元)及外幣存款組合(約85萬元)



## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

【明報專訊】陳小姐來信：

過去一直有存外幣的習慣，人民幣佔最大比例，不過現時人民幣的匯率貶值，而港元和美元又變得高息，是否應該將人民幣兌換回港元做定存更划算呢？如果做港元定存，應該做幾個月比較好呢？還是人民幣愈來愈國際化，長線應該升值，反而應該趁機多買一點呢？

筆者回覆：

一個國家或地區的貨幣匯率受眾多因素影響，不能只用某單一因素推斷未來的走勢，即使是人民幣國際化，愈來愈多人使用，也不代表未來只升不跌。美元是國際貨幣，廣泛用於不同的領域，可謂稱霸全球，但是過去多年是貶值的時間多還是升值的時間居多呢？假設以美匯指數作為量度，美元整體而言從上世紀80年代開始，都是呈有序下跌的趨勢，故此某一貨幣愈來愈多人使用，與是否升值未必存在單一的關係。

所以，投資者不宜只看單一因素，從理財角度而言，更加應該同時考慮到自身的需要和資產配置的均衡性。

陳小姐問及是否應該將手上的人民幣兌換回港元做定存，亦是近期不少持有人民幣的朋友心裏的問題之一，筆者認為可以從以下幾個角度思考這個問題，關鍵也是自身的情況。舉例說，常見的一種人群是持有人民幣是有真實使用需求，比如於內地有家人或生意，定期需要用到人民幣，如將人民幣兌換成港元做定存，一段時間後又需要重新兌換回人民幣，由於貨幣兌換涉及匯兌成本，即使現時港元及美元對比人民幣存在一定程度的息差，回報不一定十分具效益。這個情況的朋友，不如轉向看手上的人民幣有甚麼配置的選擇，比如以人幣計價的基金，或者可以留意如存款證等的替代品，雖說人民幣存款證在市場上較少見，但其收益率會比存放於銀行有一點點的優勢。

投資勿只單看利息

另一邊廂，如果持有人民幣的原因不在於真實生活的使用，只是為了「賺息賺價」，這基本上可以歸類為投資目的，這就回到開首的話題，貨幣的升跌涉及多種因素，單純看「息」而投資，結果更不一定良好，若干年前的澳洲紙也是例子之一。然而，從某個角度而言，如果是在香港賺錢未來也是在香港用錢，將當中一部分兌換回港元或美元也有合理性，至少免卻了在未來使用上時的匯率煩惱。至於定期存款做多長時間的問題，筆者認為都是宜短不宜長，因為有其機會成本，變相放棄了其他投資機會。

除了定存，也可以考慮存款證，近期部分美元存款證的年收益率可高達5.5厘左右，比定存息率有一點優勢，但同樣要考慮機會成本的問題。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

必須一提的是，我們投資理財是有目標的，比如退休，應該考慮具複式增長潛在的投資方式，定存屬短期部署而已。最後，以上只是通用的意見，宜就自身情況進一步諮詢相關的專業人士。

CFP認可財務策劃師

( 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]

## 李澄幸：人幣兌回港元做定存 涉匯兌成本

標籤：李澄幸 理財信箱

文章日期：2023年8月7日

Like 0 | Share 

### 陳小姐(38歲)理財個案

個人收入 62,000 元

個人支出 45,000 元

家庭資產 一個未供滿的自住物業、股票組合(約20萬元)及外幣存款組合(約85萬元)

圖1之1

陳小姐(38歲)理財個案
個人收入: 62,000 元
個人支出: 45,000 元
家庭資產: 一個未供滿的自住物業、股票組合(約20萬元)及外幣存款組合(約85萬元)

【明報專訊】陳小姐來信：

過去一直有存外幣的習慣，人民幣佔最大比例，不過現時人民幣的匯率貶值，而港元和美元又變得高息，是否應該將人民幣兌換回港元做定存更划算呢？如果做港元定存，應該做幾個月比較好呢？還是人民幣愈來愈國際化，長線應該升值，反而應該趁機多買一點呢？

筆者回覆：

一個國家或地區的貨幣匯率受眾多因素影響，不能只用某單一因素推斷未來的走勢，即使是人民幣國際化，愈來愈多人使用，也不代表未來只升不跌。美元是國際貨幣，廣泛用於不同的領域，可謂稱霸全球，但是過去多年是貶值的時間多還是升值的時間居多呢？假設以美匯指數作為量度，美元整體而言從上世紀80年代開始，都是呈有序下跌的趨勢，故此某一貨幣愈來愈多人使用，與是否升值未必存在單一的關係。

所以，投資者不宜只看單一因素，從理財角度而言，更加應該同時考慮到自身的需要和資產配置的均衡性。



## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

陳小姐問及是否應該將手上的人民幣兌換回港元做定存，亦是近期不少持有人民幣的朋友心裏的問題之一，筆者認為可以從以下幾個角度思考這個問題，關鍵也是自身的情況。舉例說，常見的一種人群是持有人民幣是有真實使用需求，比如於內地有家人或生意，定期需要用到人民幣，如將人民幣兌換成港元做定存，一段時間後又需要重新兌換回人民幣，由於貨幣兌換涉及匯兌成本，即使現時港元及美元對比人民幣存在一定程度的息差，回報不一定十分具效益。這個情況的朋友，不如轉向看手上的人民幣有甚麼配置的選擇，比如以人幣計價的基金，或者可以留意如存款證等的替代品，雖說人民幣存款證在市場上較少見，但其收益率會比存放於銀行有一點點的優勢。

### 投資勿只單看利息

另一邊廂，如果持有人民幣的原因不在於真實生活的使用，只是為了「賺息賺價」，這基本上可以歸類為投資目的，這就回到開首的話題，貨幣的升跌涉及多種因素，單純看「息」而投資，結果更不一定良好，若干年前的澳洲紙也是例子之一。然而，從某個角度而言，如果是在香港賺錢未來也是在香港用錢，將當中一部分兌換回港元或美元也有合理性，至少免卻了在未來使用上時的匯率煩惱。至於定期存款做多長時間的問題，筆者認為都是宜短不宜長，因為有其機會成本，變相放棄了其他投資機會。

除了定存，也可以考慮存款證，近期部分美元存款證的年收益率可高達5.5厘左右，比定存息率有一點優勢，但同樣要考慮機會成本的問題。

必須一提的是，我們投資理財是有目標的，比如退休，應該考慮具複式增長潛在的投資方式，定存屬短期部署而已。最後，以上只是通用的意見，宜就自身情況進一步諮詢相關的專業人士。

### CFP認可財務策劃師

( 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]

# 人民幣兌回港元做定存 涉匯兌成本



李澄幸  
CFP 認可財務策劃師

## 陳小姐來信：

過去一直有存外幣的習慣，人民幣佔最大比例，不過現時人民幣的匯率貶值，而港元和美元又變得高息，是否應該將人民幣兌換回港元做定存更划算呢？如果做港元定存，應該做幾個月比較好呢？還是人民幣愈來愈國際化，長線應該升值，反而應該趁機多買一點呢？

## 筆者回覆：

一個國家或地區的貨幣匯率受眾多因素影響，不能只用某單一因素推斷未來的走勢，即使是人民幣國際化，愈來愈多人使用，也不代表未來只升不跌。美元是國際貨幣，廣泛用於不同的領域，可謂稱霸全球，但是過去多年是貶值的時間多還是升值的時間居多呢？假設以美匯指數作為量度，美元整體而言從上世紀 80 年代開始，都是呈有序下跌的趨勢，故此某一貨幣愈來愈多人使用，與是否升值未必存在單一的關係。

所以，投資者不宜只看單一因素，從理財角度而

言，更加應該同時考慮到自身的需要和資產配置的均衡性。

陳小姐問及是否應該將手上的人民幣兌換回港元做定存，亦是近期不少持有人民幣的朋友心裏的問題之一，筆者認為可以從以下幾個角度思考這個問題，關鍵也是自身的情況。舉例說，常見的一種人群是持有人民幣是有真實使用需求，比如於內地有家人或生意，定期需要用到人民幣，如將人民幣兌換成港元做定存，一段時間後又需要重新兌換回人民幣，由於貨幣兌換涉及匯兌成本，即使現時港元及美元對比人民幣存在一定程度的息差，回報不一定十分具效益。這個情況的朋友，不如轉向看手上的人民幣有甚麼配置的選擇，比如以人幣計價的基金，或者可以留意如存款證等的替代品，雖說人民幣存款證在市場上較少見，但其收益率會比存放於銀行有一點點的優勢。

## 投資勿只單看利息

另一邊廂，如果持有人民幣的原因不在於真實生活的使用，只是為了「賺息賺價」，這基本上可以歸類為投資目的，這就回到開首的話題，貨幣的升跌涉及多種因素，單純看「息」而投資，結果更不一定良好，若干年前的澳洲紙也是例子之一。然而，

## 陳小姐(38歲)理財個案

個人收入	62,000 元
個人支出	45,000 元
家庭資產	一個未供滿的自住物業、股票組合(約 20 萬元)及外幣存款組合(約 85 萬元)

從某個角度而言，如果是在香港賺錢未來也是在香港用錢，將當中一部分兌換回港元或美元也有合理性，至少免卻了在未來使用上時的匯率煩惱。至於定期存款做多長時間的問題，筆者認為都是宜短不宜長，因為有其機會成本，變相放棄了其他投資機會。

除了定存，也可以考慮存款證，近期部分美元存款證的年收益率可高達 5.5 厘左右，比定存息率有一點優勢，但同樣要考慮機會成本的問題。

必須一提的是，我們投資理財是有目標的，比如退休，應該考慮具複式增長潛在的投資方式，定存屬短期部署而已。最後，以上只是通用的意見，宜就自身情況進一步諮詢相關的專業人士。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
12-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">全球「身份規劃」大洗牌</a>



熱門：施政報告 聯儲局

搜尋



信健康

TECH

EJFQ

港股360

信報月刊

優雅生活

ejinsig

主頁

即時新聞

今日信報

港股360

地產投資

財富管理

專題

目錄

要聞

理財投資

時事評論

財經新聞

地產市道

政壇脈搏

獨眼

兩岸消息

EJ Global

副

« 返回前頁

文章： [《理財方略》李明正——全球「身份規劃」大洗牌](#)



預設字型



2023年8月12日

李明正 理財方略

# 全球「身份規劃」大洗牌

2012至2021年，是全球「身份規劃」市場發展最快速的10年，有別於過去英美澳加等主要移居目的地，從葡萄牙在2012年首推「黃金簽證」開始，歐洲各地，包括西班牙、希臘、保加利亞、馬耳他等地，紛紛推出不同的居民投資計劃（Residence by Investment, CBI），或公民投資計劃（Citizen by Investment, CBI），快速吸納資金振興「歐債危機」後的經濟。

## 「投資買入籍」規定收緊

不過，受制於歐盟的壓力，塞浦路斯在2021年10月率先宣布廢除公民投資計劃的入籍規定，各地開始收緊這類「投資買身份」的計劃。直至近日，作為歷史最悠久的CBI項目，聖基茨（St Kitts）亦宣布把住房選項的最低金額大增至80萬美元（約624萬港元），且7年內不得賣出，7年後不能轉售至其他CBI計劃的申請人，變相「易入難出」，獲取身份的成本大增。在全球RBI/CBI計劃洗牌下，預先解讀以下兩大方向，有助為往後「身份規劃」及早部署。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

過去RBI/CBI的項目，的確為很多國家及地區帶來不少投資資金，然而大部分都落在房地產上，造成物業價格上漲，日子一長，便對當地人的生活造成影響。除此之外，有別於金融市場，不動產的買賣在資金來源上，監管都比較寬鬆，這些國家及地區需要處理更多防止洗黑錢、賄賂、逃稅等行為；洗黑錢風險上升之外，嚴重情況下更可能要面對聯合國的制裁。

有見及此，各地的RBI/CBI計劃，在房地產投資的項目，開始加強對資金來源的要求，包括資金在該銀行戶口的存在時間、提高投資金額的要求、限制可投資的房地產地區（例如要求投資到「偏遠地區」），甚至像葡萄牙一樣，停止房地產作為投資選項。

這些國家及地區並非完全停止RBI/CBI計劃，而是希望把資金導向當地的初創企業、要求為當地人製造一定的就業機會，甚至是投資到綠色能源等可持續發展項目（例如聖基茨最新的Sustainable Island State Contribution投資選項）。這些選項的優勢是，要求投資金額較低，但缺點是相較房地產投資，風險較高及退出時比較困難。

### 高端人才銀髮族享優勢

隨着全球人口老化，未來必定出現愈來愈少的年輕人，以及退休人士會增多。正所謂物以罕為貴，高端人才及有能力的銀髮族，在「身份規劃」上將會有非常大的優勢。

針對年輕人才方面，在香港本地有最新「高才通」計劃，英國上年推出的「高潛力人才簽證」，以至近日澳洲因應兩地的自由貿易協定，放寬35歲或以下的英籍及BNO持有人，在當地能以工作假期方式最長居住3年，而且工作不再限於體力勞動等「特定工種」。未來家長在小朋友的教育規劃上，入讀到國際排名前列的大學，等同於一張「世界通行」的入場券，教育基金變相成了另類的「身份規劃」資金。

另外，有穩定收入的退休人士，意味有一定的消費能力，除了對經濟有貢獻，亦代表不會消耗公共資源，同樣是各地政府的目標對象。只要你有長糧、退休金或是穩定的收入來源例如年金，在很多地方都會被接納，並批出各類「養老簽證」，可見資產性質、來源相較金額，在未來「身份規劃」上更顯重要。

作者為CFP認可財務策劃師，曾任香港財務策劃師學會副主席（財務及行政）。他為《信報》/信網撰文，分享移民理財觀點。

# 全球「身份規劃」大洗牌

## 理財方略 ◆ 李明正

2012至2021年，是全球「身份規劃」市場發展最快速的10年，有別於過去英美澳加等主要移居目的地，從葡萄牙在2012年首推「黃金簽證」開始，歐洲各地，包括西班牙、希臘、保加利亞、馬耳他等地，紛紛推出不同的居民投資計劃 (Residence by Investment, CBI)，或公民投資計劃 (Citizen by Investment, CBI)，快速吸納資金振興「歐債危機」後的經濟。

### 「投資買入籍」規定收緊

不過，受制於歐盟的壓力，塞浦路斯在2021年10月率先宣布廢除公民投資計劃的入籍規定，各地開始收緊這類「投資買身份」的計劃。直至近日，作

為歷史最悠久的CBI項目，聖基茨 (St Kitts) 亦宣布把住房項目的最低金額大增至80萬美元 (約624萬港元)，且7年內不得賣出，7年後不能轉售至其他CBI計劃的申請人，變相「易入難出」，獲取身份的成本大增。在全球RBI/CBI計劃洗牌下，預先解讀以下兩大方向，有助為往後「身份規劃」及早部署。

過去RBI/CBI的項目，的確為很多國家及地區帶來不少投資資金，然而大部分都落在房地產上，造成物業價格上漲，日子一長，便對當地人的生活造成影響。除此之外，有別於金融市場，不動產的買賣在資金來源上，監管都比較寬鬆，這些國家及地區需要處理更多防止洗黑錢、賄賂、逃稅等行為；洗黑錢風險上升之外，嚴重情況下更可能要面對聯合國的制裁。

有見及此，各地的RBI/CBI計劃，在房地產投資的項目，開始加強對資金來源的要求，包括資金在該銀行戶口的存在時間，提高投資金額的要求、限制可

投資的房地產地區 (例如要求投資到「偏遠地區」)，甚至像葡萄牙一樣，停止房地產作為投資選項。

這些國家及地區並非完全停止RBI/CBI計劃，而是希望把資金導向當地的初創企業、要求為當地人製造一定的就業機會，甚至是投資到綠色能源等可持續發展項目 (例如聖基茨最新的 Sustainable Island State Contribution 投資選項)。這些選項的優勢是，要求投資金額較低，但缺點是相較房地產投資，風險較高及退出時比較困難。

### 高端人才銀髮族享優勢

隨着全球人口老化，未來必定出現愈來愈少的年輕人，以及退休人士會增多。正所謂物以罕為貴，高端人才及有能力的銀髮族，在「身份規劃」上將會有非常大的優勢。

針對年輕人才方面，在香港本地有最新「高才

通」計劃，英國上年推出的「高潛力人才簽證」，以至近日澳洲因應兩地的自由貿易協定，放寬35歲或以下的英籍及BNO持有人，在當地能以工作假期方式最長居住3年，而且工作不再限於體力勞動等「特定工種」。未來家長在小朋友的教育規劃上，入讀到國際排名前列的大學，等同於一張「世界通行」的入場券，教育基金變相成了另類的「身份規劃」資金。

另外，有穩定收入的退休人士，意味有一定的消費能力，除了對經濟有貢獻，亦代表不會消耗公共資源，同樣是各地政府的目標對象。只要有長種、退休金或是穩定的收入來源例如年金，在很多地方都會被接納，並批出各類「養老簽證」，可見資產性質、來源相較金額，在未來「身份規劃」上更顯重要。

作者為CFP認可財務策劃師，曾任香港財務策劃師學會副主席 (財務及行政)。他為《信報》/信網撰文，分享移民理財觀點。



## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
18-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">退休須留意再投資風險</a>



熱門：施政報告 聯儲局

搜尋



信健康

TECH

EJQ8

港幣

信報月刊

優雅生活

ejinsig

主頁

即時新聞

今日信報

港股360

地產投資

財富管理

專題

目錄

要聞

理財投資

時事評論

財經新聞

地產市道

政壇脈搏

獨眼

兩岸消息

EJ Global

副

« 返回前頁

文章： [《投資通識》程俊昌——退休須留意再投資風險](#)



列印



預設字型



2023年8月18日

程俊昌 投資通識

# 退休須留意再投資風險

最近獲邀請擔任退休講座的講者，在問答環節中一位參加者提出理財疑問，非常值得分享。她提到，現在銀行高息搶客，某些定期存款甚至達到年利率5厘以上，為何不套現所有投資，轉為現金先賺取收益，待到期後再看如何行動，重新調配資產組合？

相信以上問題，亦反映不少讀者的心聲，正好在這裏和大家分析一下當中利弊。其中不得不提及的，就是再投資風險。什麼是再投資風險？它在金融學中是指當短期債券到期，投資者獲得的總收益，包括利息及本金，需要重新再做投資選擇。由於未來不可預期，因此未必一定能獲得比當初投資更好的收益。把這個概念延伸到定期存款，就是今天哪怕做了5年定期，但5年後銀行利率會是如何？更重要的是，當我們考慮退休這個長期理財目標，你便會發現並不對應。所以，我們計劃退休，應盡早利用具有長期收益工具，利用時間建立回報，例如優質的長期債券、股票或它們組成的基金組合，或年金、儲蓄保單等等。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

### 定存到期套現影響長遠回報

用市場中常見的整付儲蓄保單為例子，仔細看看再投資風險。以下是兩種情況：

A) 短期儲蓄保單：需存放5年，到期後必須一次性提取。年化利率4厘；B) 終身儲蓄保單：需存放5年，到期後可以選擇一次性提取，年化利率2厘，或繼續放在保險公司，等有需要時再取，如果第10年才開始提取，年化利率5厘，並可以繼續滾存到100歲。

以上兩個選擇，哪個對策劃退休更有利？就選擇A) 短期計劃而言，作為消費者，我投資了5年的時間，到期後我要重新再投資。如果想要維持收益，必須重新鎖定資金，如是者，假設5年後續期，年化利率不變為4厘。第一天開始計算，10萬元本金變為12.1萬元，續期再固定存5年，本金增長至14.8萬元。不過，要達到這個效果，相等於資金鎖定了10年，即做了10年「定期」投資。再者，5年後回報不一定有4厘，假如將來重回低息環境，那麼這個如意算盤就可能打不響了。

如果選擇B) 終身計劃，情況會否有所不同？同樣一開始存放5年，即相等於放棄了5年的流動性。但是，計劃可以帶來終身收益。也就是說，只需要存放5年，就可以獲得一個終身高息，兼且高流動性的「活期」投資。由第一天開始計算，年化5%增長，10萬元本金10年後增長至16.2萬元。假如我今年45歲，並活到100歲，就等於獲取50年的流動性。



## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

### 終身儲蓄保單發揮滾存威力

如此一來，進可攻退可守，即便將來市場上有更高收益的投資選擇，也可以隨時調配資金投資。如果沒有，在保持流動性的情況下，坐享比存款更高的回報。

綜合以上分析，你可能會發現，選擇A) 正正是體驗人生中欲速不達的道理。再投資風險的概念，不只是應用在存款、債券及保單，你更可以應用在其他投資選擇中。港人非常精明，十分關注中短期的利益及回報；因此本文旨在提出，在規劃退休時，不可忽視長期儲蓄工具投資累積的威力，亦不可忽視短期理財工具無以為繼的風險。畢竟，退休生活不是幾年，而是幾十年的事。

作者為香港財務策劃師學會董事會成員。他為《信報》/信網撰文，分享退休理財觀點。



# 退休須留意再投資風險

## 投資通識 · 程俊昌

最近獲邀請擔任退休講座的講者，在問答環節中一位參加者提出理財疑問，非常值得分享。她提到，現在銀行高息搶客，某些定期存款甚至達到年利率5厘以上，為何不套現所有投資，轉為現金先賺取收益，待到期後再看如何行動，重新調配資產組合？

相信以上問題，亦反映不少讀者的心聲，正好在這裏和大家分析一下當中利弊。其中不得不提及的，就是再投資風險。什麼是再投資風險？它在金融學中是指當短期債券到期，投資者獲得的總收益，包括利息及本金，需要重新再做投資選擇。由於未來不可預期，因此未必一定能獲得比當初投資更好的收



■ 想要安穩過退休生活，專家教路一定要終身儲蓄，透過正確投資獲得滾存回報。（資料圖片）

益。把這個概念延伸到定期存款，就是今天哪怕做了5年定期，但5年後銀行利率會是如何？更重要的是，當我們考慮退休這個長期理財目標，你便會發現並不對應。所以，我們計劃退休，應盡早利用具有長期收益工具，利用時間建立回報，例如優質的長期債券、股票或它們組成的基金組合，或年金、儲蓄保單等等。

## 定存到期套現影響長遠回報

用市場中常見的整付儲蓄保單為例子，仔細看看再投資風險。以下是兩種情況：A) 短期儲蓄保單：需存放5年，到期後必須一次性提取。年化利率4厘；B) 終身儲蓄保單：需存放5年，到期後可以選擇一次性提取，年化利率2厘，或繼續放在保險公司，等有需要時再取，如果第10年才開始提取，年化利率5厘，並可以繼續滾存到100歲。

以上兩個選擇，哪個對策劃退休更有利？就選擇A) 短期計劃而言，作為消費者，我投資了5年的時間，到期後我要重新再投資。如果想要維持收益，必須重新鎖定資金，如是者，假設5年後續期，年化利率不變為4厘。第一天開始計算，10萬元本金變為12.1萬元，續期再固定存5年，本金增長至14.8萬元。不過，要達到這個效果，相等於資金鎖定了10年，即做了10年「定期」投資。再者，5年後回報不一定有4厘，假如將來重回低息環境，那麼這個如意算盤就可能打不響了。

如果選擇B) 終身計劃，情況會否有所不同？同樣一開始存放5年，即相等於放棄了5年的流動性。但是，計劃可以帶來終身收益。也就是說，只需要存放5年，就可以獲得一個終身高息，兼且高流動性的「活期」投資。由第一天開始計算，年化5%增長，10萬元本金10年後增長至16.2萬元。假如我今年45歲，並活到100歲，就等於獲取50年的流動性。

## 終身儲蓄保單發揮滾存威力

如此一來，進可攻退可守，即便將來市場上有更高收益的投資選擇，也可以隨時調配資金投資。如果沒有，在保持流動性的情況下，坐享比存款更高的回報。

綜合以上分析，你可能會發現，選擇A) 正正是體驗人生中欲速不達的道理。再投資風險的概念，不只是應用在存款、債券及保單，你更可以應用在其他投資選擇中。港人非常精明，十分關注中短期的利益及回報；因此本文旨在提出，在規劃退休時，不可忽視長期儲蓄工具投資累積的威力，亦不可忽視短期理財工具無以為繼的風險。畢竟，退休生活不是幾年，而是幾十年的事。

作者為香港財務策劃師學會董事會成員。他為《信報》/信網撰文，分享退休理財觀點。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

Date of Publication	Publication / Media Channel	Topic
26-8-2023	Hong Kong Economic Journal	<a href="#">移民賣樓套現不如善用逆按揭</a>



熱門：施政報告 聯儲局

搜尋



信報健康

TECH

EJFQ

港股360

信報月刊

優雅生活

ejins

主頁

即時新聞

今日信報

港股360

地產投資

財富管理

專題

目錄

要聞

理財投資

時事評論

財經新聞

地產市道

政壇脈搏

獨眼

兩岸消息

EJ Global

副

« 返回前頁

文章：《理財方略》李澄幸——移民賣樓套現不如善用逆按揭



列印



預設字型



2023年8月26日

李澄幸 理財方略

# 移民賣樓套現不如善用逆按揭

筆者一直認為，安老按揭是一個「被低估」的工具，過去「被低估」的主要原因之一，相信是樓價持續上升，做安老按揭不如多等幾年，多賺一筆再算吧！時移世易，今天香港樓市的氣氛大不如前。另外，移民潮興起，不移民的也打算送子女到外國讀書，自己未來視情況再決定是否跟隨，港樓作為大部分家庭最核心的資產，從策劃角度理應更多元化，「工具箱」多一個選項絕對是好事。故此，筆者認為安老按揭於未來將愈來愈受關注。

## 毋須愁壓價 保留後路

事實上，安老按揭自2011年推出至今，經歷了多次優化，包括把借款人年齡調低至55歲，以及在符合條件下容許出租等，雖說本欄主要討論移民家庭，惟不移民的退休人士也值得知道。



## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

簡言之，安老按揭就是「逆按揭」，將傳統按揭計劃反轉來做，以你的物業作為貸款抵押品，換取金融機構的貸款，而這筆貸款可以選擇以年金形式支取，也可以選擇一筆過的貸款。同時，借款人也有權在這個物業居住至終老。換言之，使用權仍然在手，這也是對比賣樓的最大分別之一。

為什麼說值得部分移民家庭或筆者一直說的「聯合國家庭」考慮呢？第一，有關套現速度。如果有意移居他處，希望將港樓套現，在一手樓搶客的時勢下，若物業質素稍微欠佳，先不論價錢，肯定拖長了尋找合適買家的時間；相反，把物業拿去申請安老按揭，最快可能一至兩個月已經成功將物業「活化」，而且估值有一定的標準及程序，不需要面對兇狠買家劈價所帶來的心理影響。

第二，論保留後路。如果手上只持有一個物業，賣出後等於香港再無屬於自己的住處，移民後回流與否，沒有人敢「寫包單」；事實上，很多人在獲取了第二本護照後是未有明確去向的，安老按揭不失為一個「退可守」的選擇。

第三，論現金流的穩定程度。移居後要適應新生活，愈穩定的被動收入愈安心，賣樓後要再投資，在波動的市場環境下，什麼才是良好的被動收入呢？安老按揭所提供的年金絕對穩定，而且可以選擇終身，不失為一個優勢。

### 年金收入穩 可省稅款

第四，論稅務考慮。安老按揭所帶來的年金，表面上像一筆收入，實質上是一筆貸款，在不同的國家或地區，很大機會也享有稅務上的優勢，因為這不是傳統意義的「收入」。

最後，逆按揭最大的心理關口是「可能有咗層樓」，不過移民後必然面對新的遺產處理問題和想法，於百年歸老後把港樓傳承給後代，可能要面對遺產稅及遙距管理問題，堅持留一層樓給後人的想法，是否現實及符合經濟效益呢？

心水清的讀者可能會問：現金流重要，但我可能需要一筆資金來開展新生活，又如何是好呢？聽說申請一筆過貸款需符合一些條件，如全數償還物業之原有按揭、支付物業的主要維修及保養，或支付醫療費用等。

所以，文章開首提及安老按揭經歷多次優化，根據現時最新的資料顯示，借款人可申請一筆過貸款以滿足個人需要，這便提供更大彈性了，或可用作海外置業的首期、提早傳承予移民海外的子孫。

## Media Exposure in August 2023 (Total: 5)

本文旨在樓市氣氛低迷的情況下，提供一個不賣樓也可套現的選項，並將相關訊息傳達給大家。雖說申請條件有限制，不是所有移民人士均已達55歲之齡，但一個移民決定影響三代人甚至數個家庭，當中有老有幼，以家庭為單位作考慮，將引伸很多不同的可能性，是次先作思路上的釐清，本欄將於未來作深入討論。

作者為CFP認可財務策劃師，曾任香港財務策劃師學會主席。他為《信報》/信網撰文，分享移民理財觀點。

# 移民賣樓套現不如善用逆按揭

## 理財方略 · 李澄幸

筆者一直認為，安老按揭是一個「被低估」的工具。過去「被低估」的主要原因之一，相信是樓價持續上升，做安老按揭不如多等幾年，多賺一筆再算吧！時移世易，今天香港樓市的氣氛大不如前。另外，移民潮興起，不移民的也打算送子女到外國讀書，自己未來視情況再決定是否跟隨，港樓作為大部分家庭最核心的資產，從策劃角度理應更多元化，「工具箱」多一個選項絕對是好事。故此，筆者認為安老按揭於未來將愈來愈受關注。

### 毋須愁壓價 保留後路

事實上，安老按揭自2011年推出至今，經歷了多次優化，包括把借款人年齡調低至55歲，以及在符合條件下容許出租等。雖說本欄主要討論移民家庭，惟不移民的退休人士也值得知道。

簡言之，安老按揭就是「逆按揭」，將傳統按揭計劃反轉來做，以你的物業作為貸款抵押品，換取金融機構的貸款，而這筆貸款可以選擇以年金形式支取，也可以選擇一筆過的貸款。同時，借款人也有權在這個物業居住至終老。換言之，使用權仍然在手，這也是對比賣樓的最大分別之一。

為什麼說值得部分移民家庭或筆者一直說的「聯合國家庭」考慮呢？第一，有關套現速度。如果有意移居他處，希望將港樓套現，在一手樓搶客的時勢下，若物業質素稍欠佳，先不論價錢，肯定拖長了尋找合適買家的時間；相反，把物業拿去申請安老按揭，最快可能一至兩個月已經成功將物業「活化」，而且估值有一定的標準及程序，不需要面對兇狠買家壓價所帶來的心理影響。

第二，論保留後路。如果手上只持有一個物業，賣出後等於香港再無屬於自己的住處，移民後回流與否，沒有人敢「窩包單」；事實上，很多人在獲取了第二本護照後是未有明確去向的，安老按揭不失為

一個「退可守」的選擇。

第三，論現金流的穩定程度。移居後要適應新生活，愈穩定的被動收入愈安心，賣樓後要再投資，在波動的市場環境下，什麼才是良好的被動收入呢？安老按揭所提供的年金絕對穩定，而且可以選擇終身，不失為一個優勢。

### 年金收入穩 可省稅款

第四，論稅務考慮。安老按揭所帶來的年金，表面上像一筆收入，實質上是一筆貸款，在不同的國家或地區，很大機會也享有稅務上的優勢，因為這不是傳統意義的「收入」。

最後，逆按揭最大的心理關口是「可能有吐層樓」，不過移民後必然面對新的遺產處理問題和想法，於百年歸老後把港樓傳承給後代，可能要面對遺產稅及遙距管理問題，堅持留一層樓給後人的想法，是否現實及符合經濟效益呢？

心水清的讀者可能會問：現金流重要，但我可能

需要一筆資金來開展新生活，又如何是好呢？聽說申請一筆過貸款需符合一些條件，如全數償還物業之原有按揭、支付物業的主要維修及保養，或支付醫療費用等。

所以，文章開首提及安老按揭經歷多次優化，根據現時最新的資料顯示，借款人可申請一筆過貸款以滿足個人需要，這便提供更大彈性了，或可用作海外置業的首期，提早傳承予移民海外的子孫。

本文旨在樓市氣氛低迷的情況下，提供一個不賣樓也可套現的選項，並將相關訊息傳達給大家。雖說申請條件有限制，不是所有移民人士均已達55歲之齡，但一個移民決定影響三代人甚至數個家庭，當中有老有幼，以家庭為單位考慮，將引伸很多不同的可能性，是次先作思路上的釐清，本欄將於未來作深入討論。

作者為CFP認可財務策劃師，曾任香港財務策劃師學會主席。他為《信報》/信網撰文，分享移民理財觀點。