

靠換樓退休最好有Plan B

Cat 跟丈夫希望短期內生育及換樓，再於55 歲（2032 年）退休並[移民台灣](#)，屆時靠出租物業賺取生活費。筆者研究過，憑兩人的資產及收入水平，理應可達成目標。但要注意，香港及台灣未來廿年的樓市走勢難以預測，建議他們為退休準備「Plan B」。

資料顯示，Cat 及丈夫現年分別35 歲及36 歲，減去強積金供款後，淨月入共3.23 萬元，扣除1.18 萬元的按揭供款、約1500 元的住院計劃供款，以及膳食費等開支後，還剩下7730 元。二人將這筆餘錢分成3 份，其中1560 元月供一個10年期基金；另外1170 元月供1 個15 年期基金；餘額5000 元投資股票。

二人累積的資產，包括一個市值450 萬元、5年內供滿的2 房單位；市值15 萬元的黃金；4.5萬港元現金；等值1.2 萬港元的人民幣現金；以及市值36.8 萬元的股票。到2018 及2020 年，他們可從住院計劃分別退回6.72 萬元及12.31 萬元。

宜早為子女設教育基金

二人打算生育，並準備在私家醫院分娩。若然順利，便要準備於一年後（2014 年）支付一筆數目不小的醫療費，以及預算小朋友日後的生活費及學費——特別是金額較大的大學學費。

參考網上資料，私家醫院的分娩套餐費用豐儉由人，然而額外雜費相當多元化，筆者認為預算10 萬元會較為穩陣。如現金不足，二人今年可候高位沽出部分股票或黃金套現支付。至於日後的子女生活費及學費，則可透過每月節省非必要開支來應付，例如減少投資股票。

此外，二人宜盡早幫子女安排大學教育基金，未雨綢繆。以他們自稱能承受中度風險計，基金的平均年回報率可望有7%。從子女出生起（2014 年），只要每月向基金投入1500 元，直至子女18 歲升讀大學時（2032 年，二人亦剛好退休），料將儲得52.91 萬元。經調整預期年通脹率3.6%後，約等於現時的42.36 萬元，應該夠應付子女在港台讀4 年大學的學費及生活費。有關投資組合，請參考附圖。

廿年後樓市走勢難估計

基於二人的入息有限，這筆每月1500 元的額外基金供款，必要時先藉套現股票或黃金支付。待數年後他們供滿住院計劃時，便可將原本每月約1500 元的供款，改為投入這個教育基金。

另一方面，二人表示想從目前的2 房單位搬往3 房單位。筆者假設第3 個房間的面積為80 平方呎，以香港樓價約每平方呎1 萬元計，目標單位的市值約530 萬元（450 萬+80×1 萬）。

將物業、餘下的黃金及股票悉數賣出後，料套現414.94 萬元（恕無法詳列算式），扣起44.94萬元作為佣金、印花稅及裝修費後，尚有370 萬元作為置業首期。假設供款期為19 年（即至二人退休）及按揭利率為2.5 厘，他們每月將要供款約8826.14 元。比現時少付的按揭供款，可用作補貼因應搬大屋而增加的日常雜費（如管理費及電費）。

退休後，二人想[移民台灣](#)，自此靠收租維生。最簡單自然是賣出3 房單位套現，再傾盡基金投資所得及現金，先根據屆時需要的生活費，在香港或台灣買入1 個單位收租，後用餘額在台灣買入1 個單位居住。

不過，未來廿年的樓市走勢難以估計，二人賣樓後得到的資金，未必足夠換回2 個心水單位，恐怕影響其退休生活質素。因此，他們不妨為退休準備「Plan B」，例如等現時2 個基金供滿後，繼續利用該筆開支參加年金計劃，預早為退休生活安排一些穩定的現金流。

甄寶群中國富強金融集團財富管理部聯席董事