

買樓作退休投資的問題

中國人一向對可以世代相傳的土地或樓房情有獨鍾，不少香港人更喜歡買樓作為退休投資。景順投資管理董事及香港退休金總監陳柏鉅先生(Paul)卻對樓宇的長遠投資價值有保留，他解釋道：「買樓作為退休投資的問題是會導致退休時擁有一大筆資產，卻沒有足夠的現金。」此外，樓宇相對其他常用的投資工具(包括股票、債券及基金等)較難套現，所以退休投資應否集中在變現能力較差的工具上甚為值得考慮。Paul 說：「買樓收租並不如想像中輕鬆，首先要成功租出單位和有一個好的租客。假設每 2 年裡有 1 至 2 個月因為轉租而沒有租金收入，加上經紀佣金、裝修費用，長線收租可能沒有一般人想像中 5-6%回報率。當然買樓可以有很高的升值潛力，但近年的經驗告訴我們，這要很視乎能否掌握適當的入市及離場時機。例如是上年年中購入的單位，至今應有不俗的回報，但若是早幾年購入的單位，那就可能是另一番光景。」

Paul 笑言他們那一代的人以香港為家，但經歷移民潮之後已有所改變。加上現時很多人北上工作，下一代的發展空間未必一定限於香港，所以制訂退休投資策略時應按將來的需要考慮如何把資產適當地分配。

退休投資工具

其實，現時有不少投資工具可供投資者選擇，例如股票、債券及基金。在眾多不同的投資工具當中，Paul 選擇了基金作為主要的退休投資工具。「投資基金的好處是可以有效地分散投資，這一點對於退休計劃尤其重要。」現時，Paul 主要投資於他們自己公司的環球平衡基金，當中股票投資佔 70%，餘下則為債券。「由於自己距離退休尚有一段頗長時間，所以可以承受較大風險。長遠而言，優質的股票可以穩定地增長，達到財富增值的效果。」



傳統的計算方法以 100 作為基數，減去現時的年齡就是建議的股票投資比重 (例如現在 30 歲，則在退休投資組合中可以持有 70% 的股票)。由於現時醫療科技進步，人的壽命相對增長，所需的退休生活費只會有增無減，故 Paul 提醒投資者傳統的計算方法未必管用。新的方法可以考慮以 110 或 115 作為基數，再減去現時年齡作為股票投資比重的參考。

是否需要經常“換馬”

現下美國息口有上升壓力，股票市場更趨波動。那麼投資基金是否需要像投資股票一樣經常“換馬”呢？Paul 回答道：「由於息口上升或下降是週期性的現象，對以長線為主的退休投資相對影響不大，加上基金的結構可以有效地分散風險，所以以基金形式作退休投資並不需要經常轉換。」此外，Paul 亦建議投資者可以採用分段買入或月供基金的方法，在不同的市況下購入基金單位以拉均買入成本。

雖然投資基金不需要經常“換馬”，但 Paul 仍建議投資者定期（例如每半年或 1 年）為投資組合進行檢討。主要是回顧組合的回報表現、風險程度、以及熟悉自己退休金計劃中的產品。例如現時不少退休金計劃均加入不同類型的基金供投資者選擇，當中可能包括一些波幅較大的單一市場基金，投資者需要了解不同基金的特性，並按自己的需要善用不同類型的基金達致投資增值的效果。

廚師與客人的關係

有些投資者可能誤解由於有專業的基金經理負責管理，投資基金之後就可以不再理會這些投資。Paul 解釋道：「投資的錢是自己的，最終是賺是虧都是自己承擔。所以假若投資者不關心自己的投資，就沒有其他人可以幫到你。打個譬喻，基金經理就像一個廚師，他的責任是烹調好客人要求的菜色，但是選擇合適菜色的責任或權利卻在客人身上。投資基金也是一樣，基金經理的責任是盡力做好投資的工作，至於選擇適合自己的基金，以及如何運用不同基金組合的選擇權始終在投資者手上。所以投資者應關心自己的投資，例如多些留意經濟的情況、定期為投資組合進行檢討、以及按照個人需要及風險承受能力慎選基金，方為正確的投資之道。」

稿件由香港投資基金公會提供。本文內容謹代表被訪者的意見，並不等同基金公會的意見。

香港投資基金公會

網址：www.hkifa.org.hk

電郵：hkifa@hkifa.org.hk