



三大產品優劣			
產品	年金	保單逆按揭	安老按揭
優勢	<ul style="list-style-type: none"><li>風險一般較低</li><li>可終身領取</li><li>保證可取回投保額的105%</li><li>投保人壽命愈長，所得的年金收入便愈多</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>可將身故賠償提早變現</li><li>可選不同年期收取金額，並可中途更改年期</li><li>中途可因應情況領取一筆較大額借款</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>無需變賣物業或加按，便可套現</li><li>收取收入同時，可居住物業至終老</li><li>最多3人借款</li></ul>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>回報相對股票與物業或較低</li><li>未來可能出現高通脹</li><li>資金長時間被鎖定</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>會有保費及利息計算</li><li>中途更改年期涉手續費</li><li>受益人的權益會減少</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>會有保費及利息計算</li><li>借款人身故後，物業會變賣或要求贖回</li><li>物業估值會有折讓</li></ul>

# 政府退休三寶 自製長糧到終老

退休沒有收入後，單靠儲蓄總會有花完的一天，那到底要如何應付日後生活開支？現時政府為鼓勵市民自力籌謀退休生活，香港按揭證券公司（HKMC）旗下的「退休三寶」，保單逆按揭、安老按揭，以及香港年金，為退休人士自製長糧。若申請人為65歲男性，手持2500萬元市值物業，並有身故賠償200萬元的壽險保單，以及投入300萬元購買年金，通過以上三個計劃，每月可得收入超過5萬元，並一直保持到終老。

悠閒理財

大公報記者 王嘉傑

人們都希望長命百歲，不過長命亦有長命風險，就是在逝世前已經將儲蓄花完。沒有收入，積蓄逐漸減少，長壽卻換來晚年要為生活而煩惱。為此，市面上愈來愈多標榜終身出糧的理財產品，當中由政府推出的保單逆按、安老按揭以及香港年金最為知名，三樣產品都可向申請人士提供終身收入。

## 政府產品風險較低

雖然三種產品都是由政府推出，相信出現無法支付的風險較低，不過要留意的是，保單逆按和安老按揭，與香港年金性質是有不同。保單逆按和安老按揭，以申請人的資產（壽險保單或物業）作抵押借款，提供借款的形式向申請人支出終身收入，一般而言申請人可以終身不還款，但有關資產會在申請人逝世時轉為由政府持有並出售，除非後人清還過去申請人所得的收入連同利息。

至於年金，則是保險形式去取得終身收入，投保人一次過繳付保費，換取每月入息，直至終老。香港年金設保證期，保證會起碼派發已繳保費的105%，如果投保人不夠長命，在保證期內身故，其「指定受益人」可繼續領取未派發期數的保證金額，直至保證期完結。

如要計算申請人通過以上三個產品每個月可以得到多少收入，就要視乎申請人用作抵押的物業或

保單，以及投保年金的金額而定。目前安老按揭為1500萬元以上的物業，最高估值為其樓價的6成，而2500萬元以上的物業一率估值為1500萬元。如果申請人為60歲，將其自住價值2500萬元的物業抵押安老按揭，選擇終身領取收入，對應每月可得3萬元。至於保單逆按方面，最高接受的身故賠償不多於1500萬元，例如一份價值200萬元的壽險保單，在定息計劃下，65歲男性申請人每月可得3157元收入。

至於年金方面，申請人最低投保門檻為5萬元，最高為300萬元，如一名65歲男士，投保300萬元，每月可得收入為17400元。因此，計及以上兩個方案，一名持有2500萬元市值物業，連同一份身故賠償200萬元的壽險保單，以及投入300萬元購買年金的65歲男性，每月可得收入約為50557元。

## 申請年齡限制均不同

不過，要留意三樣產品申請年齡限制都有不同，其中安老按揭申請年齡門檻最低為55歲或以上，其次是保單逆按揭，60歲或以上可以申請，至於年齡限制最高為年金，只有65歲或以上人士才可以申請。因此，計劃領取終身年金的人士可分階段在不同年齡層，申請不同計劃。

## 申請人過身 方以抵押品償還欠款

由於保單逆按揭以及安老按揭都是借貸，申請人可能會擔心日後是否需要還款。實際上，按證公司表示，一般情況下，申請人終身毋須還款，除非該安老按揭貸款在特定情況下被終止。一般還款時期，會是申請人過身的時候，按證公司會以相關抵押品（保單或物業）來償還有關欠款。

以保單逆按揭，當保單終結時，按證公司會以抵押的人壽保險的身故賠償來清還結欠，有關結欠包括過去所領取的收入，連同利息及按揭保費，相關利息分為浮息及定息，浮息定為最優惠利率（P）減2.5厘，定息為首25年為4厘；其後為P減2.5厘。如身故賠償清還欠款後，還有餘額便會交給指定受益人。至於安老按揭，如繼承人想贖回物業，便需還錢，相關金額亦包括過去所領取的收入，連同利息及按揭保費，否則按證公司會讓銀行賣樓，清

還貸款後，如有餘額繼承人只可領取。

至於香港年金，由於投保於領取年金前，已先繳付一筆資金，因此，投保人身故時，無需支付任何費用；若投保人在生時累積年金少於已付金額，其繼承人可以領取餘額。

總體而言，領取以上三樣產品每月的年金，背後亦要付出代價。保單逆按、安老按揭的還款時間是發生在年金終結時；而政府年金則在領取年金前預繳保費。

另外，保單逆按及安老按揭可讓申請人選擇不同的入息期。雖然派終身或較安心，但其每月收入少於其他較短的入息期，舉例，一名60歲男士將其一層600萬元物業抵押申請安老按揭，選擇20年的入息期，與終身入息期比較，前者每月可多領2400元。



▲由政府推出的保單逆按、安老按揭以及香港年金三樣產品，都可以向申請人士提供終身收入

## 每月收入對應產品資產

每月收入	10000元	20000元	30000元
產品	<ul style="list-style-type: none"><li>年金投保約175萬元</li><li>保單逆按身故賠償約720萬元</li><li>安老按揭物業市場估值約500萬元</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>年金投保300萬元及保單逆按身故賠償約200萬元</li><li>保單逆按身故賠償約1430萬元</li><li>安老按揭物業市場估值約1430萬元</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>年金投保300萬元及保單逆按身故賠償約900萬元</li><li>保單逆按身故賠償約1500萬元及安老按揭物業市場估值約450萬元</li><li>安老按揭物業市場估值約2500萬元</li></ul>

假設申請人為65歲男性

## 每月28340元 可過上「舒適生活」

到底退休後收入要有多少才足夠？近年不少銀行、保險及投資機構都就退休後所需收入作調查。其中，以滙豐早前公布的「滙豐退休策劃指標」顯示，要過上「簡約生活」每月二人預算分別為16515元，若要過上「舒適生活」二人預算分別為28340元。

就着以上預算，65歲夫婦二人若想通過退休三寶，去領取舒適生活約28000元收入，需要約多少資產，以及如何計算？

經基本計算，大約需要175萬元的現金，其中100萬元由丈夫投保，每月可得終身年金5800元，妻子則用75萬元投保，每月可得終身年金3975元。另外，亦要有市值800萬元的物業，在安老按揭計劃下，800萬元或以下物業可得到100%估值，每月可領取約16000元終身年金。最後如丈夫有人壽保單身故賠償約160萬元，選擇用保單逆按的浮息按揭下，每月可領取約2233元終身年金。以上三樣資

產可得每月收入約28000元，符合「舒適生活」預算。至於「簡約生活」，大約需要100萬現金，夫婦二人各投保50萬元，丈夫每月可得終身年金2900元，妻子則可得終身年金2650元。另外，加上一層約500萬元市值物業，每月可領取約10000元終身年金。如丈夫有人壽保單身故賠償約100萬元，選擇用保單逆按的浮息按揭，每月可領取約1396元。以上資產可得收入近17000元，符合「簡約生活」預算。

## 「退休三寶」申請要求

產品	申請年齡	條件	獲取收入形式	借款／投保上限
年金	65歲或以上	投保最少5萬元	保險形式，自製長糧	300萬元
安老按揭	55歲或以上	現時沒有破產或涉及破產呈請或債務重組	借款形式，以資產抵押獲取每月收入	物業估值的60%至100%，最高為1500萬元
保單逆按揭	60歲或以上	已繳清保費的人壽保險借款形式，以資產抵押獲取每月收入	借款形式，以資產抵押獲取每月收入	保單身故賠償1500萬元

## 金錢個性如何影響退休規劃(五)

林昶恆（Alvin）

退休理財多面睇

本期是《金錢個性如何影響退休規劃系列》的最後一篇文章，亦是時候介紹最理想的金錢個性類別，便是「魔法師」型金錢個性。

魔法師泛指一些擁有神秘力量的人，在一些奇幻題材的電影中都有這類角色出現，只要運用他們的能力，往往能夠轉危為機或改變結果。擁有「魔法師」型金錢個性的人，顧名思義，能夠在生活中協助自己及關心的人達到期望結果，他們清

晰了解自己的財政狀況及有計劃怎樣去改變，再將計劃變成行動，結果是更有信心地面對未來的生活。而這類人不論有多少財富，都能夠滿足現狀，及展望未來。

擁有「魔法師」型金錢個性的人，能夠將過去發生了的經歷轉化成為知識，擁有富足的心靈，現實世界發生的事情往往能夠啟發他們一些新想法，為未來有更好的規劃。

例如今天面對經濟環境不明朗時，有些人會擔心未來生活受影響，退休人士更會擔心沒有收入而只有支出，很容易「坐食山崩」，終日誠惶誠恐，理財決定上可

能走向極端，有些人會過度保守，不敢投資，亦不敢消費；又或是為了有多些生活費，而進行過度進取投資，結果如何難以預料，但過度憂慮，甚至身體及心理健康也會受到影響。

但「魔法師」型金錢個性的人不會糾纏於過去，過去經歷過經濟不振時的情況會是很好的參考，但不會只依附在過去的處境，更不會一成不變地坐以待斃，反而會深入了解自己的狀況而在心理上做足準備，財富組合當然亦會適度調整，但不是走向以上的兩個極端，就算面對逆境，亦相信自己有足夠信心和能力去面對。相信

不等同過度自信，分別是前者在事前已先從心出發，了解自己的強項和限制，才執行計劃，後者一般容易受外在環境因素影響想法。

過去和金錢有關的經歷可以影響到一個人未來的財富規劃決定及人生發展，而筆者這五篇文章，參考了美國Money Coaching Institute的資料，將人的金錢個性簡單分為八類，分別是（一）「年幼無知」型、（二）「受害者」型、（三）「勇士」型、（四）「烈士」型、（五）「笨蛋」型、（六）「藝術家」型、（七）「暴君」型、（八）「魔法師」型。

形成不同類型的原因可能是人與金錢之間出現了不同關係，例如希望運用錢來獲得愛，權力或控制，又或是因恐懼感而對金錢有不同的理解。要清楚及接受自己是什麼金錢類型，還有更詳細的方法去學習，但筆者的分享不是要大家對號入座，反而是接受人有差異，亦有不同過去，才形成今天的自己，而最重要是要怎樣改變或保存什麼個人特質，可以令今天及未來活得更好。除了個人，亦可以運用金錢個性來多了解他人，令人際關係改善。

（作者為獨立理財教練，著有多本個人理財書籍）