

疫情忧心再起美股收跌 道指重挫725点

如果您 401K 或 IRA 退休账户不想经历股市上下波动的冲击

那么 rollover 一部分资金到只赚不赔的固定指数年金是很好的选择

某款积累型指数年金：每两年一计算，平均复利增长 9%，没有管理费用

不用等 10 年，不用体检，让本金源源不绝，提供终生收入及本金留子孙

英国在确诊激增下全面解封，掀起全球新冠疫情恶化的恐慌，拖累全球股市周一遭疯狂抛售。在银行、能源、航空相关股份领跌下，道指这周一(7月19日)低开159点后，跌幅最多扩大至946点或2.73%，低见33741点；收市仍急挫725点或2.09%，报33962点。标普500指数跌1.59%，收报4258点，能源股指数缩水3.59%。以科技股为主的纳指下滑1.06%，收报14274点。俗称「恐慌指数」的VIX波动指数，一度爆升35.98%至25.09，创5月以来高位，收市升势回顺。



有一位客户打电话告诉我，他今年62岁，他的401K退休账户的资金约有55万美元，7月19日美股大跌时，他的401K退休账户里的钱一天内就缩水近5千美元左右。许多人401K/IRA退休账户的资金70%或80%绑在股票上，年景好的时候退休金收益很大，但遭遇股市下挫，不少人眼睁睁看着自己的401K退休账户里的资金缩水。如果你年轻，可以等股市回来，但如果您临近退休或已经退休，恐怕就没有太多时间等股市反弹，股市大跌，退休金缩水，就会大大影响您的退休生活，尤其可怕的是您永远不知道股市什么时候会再来一次大跌。如果您临近退休或已经退休，急等着401K的钱养老，

降低投资风险非常重要。为防止股市大跌，避免401K的资金缩水，您需要考虑调整投资组合(Investment portfolio)，不要把资金70%或80%投资在股票上，投资更为稳妥的固定指数年金(Fixed Indexed Annuity)。

美国固定指数年金是从2008年开始在美国风靡起来的，最大的特点就是做到了“保本不赔”，固定指数年金最主要的功用是保障不会在股市上缩水的危机或帮助在退休需用钱时在股市上缩水的危机，结合各种股市指数，变化选择，赚取利息的机会，包括标准普尔500指数(S&P 500 Index)，Balanced Asset 10 Index, Barclays Index等，固定指数年金是固定年金和浮动年金的混合体，它既可以享受股市上涨时获得远高于银行利息的好处，又有股市下跌时我不赔钱的保障，既能赚钱又不会亏本，属于稳健型投资，获得了越来越多稳健型投资者的青睐。固定指数年金现在日益流行，现在固定指数年金已占到整个年金市场的三分之一，关键之点是这种年金有着吸引人的前景。

指数年金分为两大类：一类是积累型年金(Accumulation Annuity)，一类是收入型年金(Income Annuity)。某家保险公司的积累型指数年金，此款年金产品注重现金值账户(account value)的积累和增长，只涨不跌，以投资增值为目的，如果指数上涨，现金值账户可以一起涨，如果指数下跌，收益率不会低于0%，更不会有股票市场上的负利率，既能赚钱又不会亏本，您的金钱可以复利增长和延税增长，对于年金保单内赚的钱，保险公司不给您1099税表，在年金账户内的钱与投资收益(利息、资本利得)可免税积累，也不通知国税局。

如果您选择“Balanced Asset 10 Index 2-YR Point-to-Point and 100% Participate Rate”，指数收益是以Balanced Asset 10指数表现来计算回报率，但实际上您的钱不是投在Balanced Asset 10指数上，每两年一计算，100%参与率，平均复利增长9%，没有任何费用，不用等10年，不用体检。积累型指数年金的现金值账户就像是爬楼梯，一级一级往上走，最多原地踏步，但不会跌下去，透过把每段期间获得的利息并入本金里，继续累积利息，来达到利滚利、钱滚钱的效果，并且复利滚存一辈子，年金的现金值账户可以领一辈子又可以给您的孩子留下一笔钱，拿Lifetime income、或者一次性取出来、或者拿出一部分，这完全取决于年金投保人，灵活性很强。

举例：林先生，62岁，他的401K退休账户的资金约有55万美元，他希望我能帮助他

实现财富增值最大化，并且保本安心，要稳定增值，不承担市场风险，要终身收入，活到老用到老，又可给他的儿女留下一笔钱。他仍旧是同一个雇主，他的年龄已超过59岁半，他已探询公司Human Resources部门赞成rollover一部份401K里的资金至年金来，他不需要把所有的401K里的资金转到年金，他仍然可以contribute钱至现在雇主资助的401K计划。

Hypothetical Aggregate Summary Based on Current Rates. Table with columns: Contract Year, Age, Premium, Annual Withdrawal, Account Value, Account Value Interest Crediting Rate, Surrender Value, Death Benefit. It shows various scenarios for a \$300,000 investment over different periods.

他决定将401K内的55万美元中的30万美元转到积累型指数年金来，现金账户以Balanced Asset 10 Index表现来计算回报率，69岁时，现金值账户累积约有\$515,403美元，他打算在70岁开始拿钱，他每年可领取退休收入是\$4.5万美元，80岁时共领取的年金达到\$495,000美元，现金值账户/身后理赔金约有\$501,828美元；90岁时共领取的年金达到\$945,000美元，现金值账户/身后理赔金约有\$509,927美元；100岁时共领取的年金达到\$1,395,000美元，现金值账户/身后理赔金约有\$529,555美元(以上各种数据仅



供参考，实际数据会因市场和个人因素而有所不同。

Non-Guaranteed Hypothetical Performance - CIBC Balanced Asset 10™ Index 2-YR Point-to-Point With Spread and Participation (100% Allocation). Table showing performance metrics for different investment scenarios.

如上的图表是以Most Recent十年12/31/2010 - 12/31/2020的数字，根据最近十年的指数增长，第七年现金值账户从30万美元可以成长到\$515,403美元。同样如上的图表还有最低的十年12/31/2003- 12/31/2013，在市场下跌的时候，在市场极为不利的情况下，第七年现金值账户依然还有\$329,910美元。

年金是一个大容器，可以把qualified计划，如401K、403B、TSP、传统IRA或SEP IRA放在年金中，也可以把non-qualified计划，即税后的钱放在年金里面。不少华人换了工作或提早退休，可以把前公司的401K、403B、TSP里的钱转到年金来，有些人把自己购买的传统IRA/罗斯IRA也转到年金来，有些人把银行没什么利息的存款也转投年金。这种rollover或transfer只是换个地方，因而不会有税的问题。

安排年金计划要越早安排越好，钱是需要时间来累积成长的。指数型年金产品是很平稳的一种退休工具，没有风险，虽然收益没有股票那么大起大落，可是却提供一个安心的未来。

如果您希望进一步了解年金产品，资深业务总监 Steven Ting / Alice Wu 可以在Zoom提供免费在Zoom为您解答，敬请预约，电话：(240) 731-8283 或电邮 twservices888@gmail.com

2021年贷款攻略——如何利用现有的房屋净值投资

由于贷款利率处于历史新低，南加州房地产业正迈入经济萧条以来的最红火势头，想要顺利买到房，前期准备必先了解贷款条件，信用、收入、工作是否稳定？如果不符合就需事先找到解决方法，才能顺利买到想要的房子。对于大多数人，买房时都不是现金交易，贷不到款就买不成房，贷款就成决定性关键。

贷款可以找银行，也可以找贷款公司，只有找贷款公司才会有多种选择，才能在众多银行中寻找利率最低的一家，或寻找适合你情况的贷款。

2021年房贷利率的走向，现在做贷款应该注意什么？

根据6大联邦机构及大银行的预测平均数，利率2.65%会往上走到接近3%的利率，如果你现在做贷款要赶快锁定利率，如果还没有贷款的话在此提醒务必及早开始。以下是2021年各大机构的预测：房利美预计30年利率2.275%，富国银行2.875%，房地美3%，National Association Home Build (NAHB) 3%，NAR预计不到3%MBA预计超过3.25%，所以这利率照正常走向，如果没有什么坏消息是要往上走的。

联邦政府为了不让通货膨胀太厉害，实施每个月\$1200亿购买房屋贷款的债券，所以说每个人做的房利美、房地美贷款如30年固定，这个债券卖到哪里去了呢？这个是用房地产做抵押来包装的一个不动产抵押贷款证券 Mortgage-Backed Security，所以联准会是用这种方式来降低通货膨胀的压力。因此未来一年房价成交量会越来越

高，未来90天的贷款利率会如何？

相比201年最高4.84%，2019最高3.49%，2021年1月打到全国平均指数固定2.65%，现在想做重新贷款的人该锁定利息不要再等了。

如何在三天之内增加你的信用分数？

能贷多少款是由贷款人的经济状况决定的，能不能贷到款或利率好坏是由贷款人的信用分数(Credit Score)决定的。信用分数低于620分或者没有信用分很难贷到一般性贷款。信用分数越高，利率越好，但740分数以上利率都是一样。信用分数是决定新贷款利率最重要的依据，如果信用分数不佳一定要先修复，房贷车贷是很帮助信用分数的，基本上贷款要求买家的信用分数在740分以上。如果买房down payment是基本的20%，信用分数就非常的重要，信用分数高能降低贷款利率。

信用分数如何提高？

信用卡不能用信用额度超过30%，或用到额度的70-80%，不能有迟付款的记录，赶快把信用卡欠款付掉，再把证明给贷款经纪，可以在72小时之内，向三大信用机构申请重新计算分数，让利息达到最好的标准。

如何利用现有的房屋净值，做最有效稳定的投资

投资房地产对很多人来说都是一项比较稳定的被动投资，如果你已经有一套房了，就可以用房屋净值做有效稳定的投资。如何预估你的房屋净值是多少？最简单的方法就是，查房子现在值多少钱，减掉房贷余额就是你的房屋净值。通过房屋



净值贷款，就是用原本的房子做抵押，现在房贷利率非常低所以是申请房屋净值贷款的好时机。

【例如】有些人有2栋3栋的投资房，贷款金额不大，约在10几20万美金，当时利息都比较高，所以应该做合并，如2栋房子90万，如果借54万8利息大概3%左右，所需支付的还款额度每月大概2千多，54万8就可以把原来小额贷款的那几栋房子做现金转贷(Cash Out refinance)。趁现在利息低，可以

把钱拿出来再去投资。

另外，有的人自住屋地较大，假设房屋价值70万，屋主目前只欠30万即屋主房屋净值为40万。房东可以将房屋净值中的20万做现金转贷，每月大概银行还款额为\$2000，这样一来屋主完全可以用这20万元投资加盖一个1000呎左右的加建屋(ADU)，这样的出租屋，每月租金大约在\$2200-\$2500，对于房东来说，每月就有200至500的出租盈余，还多了一间独立住宅。