

# 通胀愈演愈烈！美国进入“高通胀时代”？ 如何避免财富缩水？

**对抗通货膨胀利器—复利积累型年金，平均复利增长9%，没有管理费用**

**不用等10年，不用体检，让资金来源不绝，提供终生收入以及本金留子孙**

从历史经验来看，当经济开始从低谷中走出时，通胀也将回升。这是因为当经济处在低谷期时，为了能让经济尽快走出低谷，各国央行都会倾向于靠多发行货币的方式来刺激经济，导致在一定时期内货币发行量过多，从而引发通货膨胀的上升。

美国劳工部公布通货膨胀报告，今年4月份美国的通货膨胀率达到4.2%，今年5月份美国的通货膨胀率达到5%，今年6月和7月美国的通货膨胀率均达到了13年来的最高值5.4%，今年8月份美国的通货膨胀率达到5.3%。5.3%的通货膨胀率意味着如果你存\$10万美金到银行账户上，一年后你的钱就贬值了\$5300。如果你赚不到5.3%的利息，你辛苦赚来的钱放在自己手里或者存放在银行都会不断贬值。存钱越多，贬值越大，这就让一个努力勤奋的人的经济受损越大。通货膨胀对于普通人来讲最大的影响就是会不断稀释我们手里的钱。如果你今年没有8%左右收益率保值抗通胀的工具，你就跑不赢通胀。

Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Ave
2021	1.4	1.7	2.6	4.2	5.0	5.4	5.4	5.3					
2020	2.5	2.3	1.5	0.3	0.1	0.6	1.0	1.3	1.4	1.2	1.2	1.4	1.2
2019	1.6	1.5	1.9	2.0	1.8	1.6	1.8	1.7	1.7	1.8	2.1	2.3	1.8
2018	2.1	2.2	2.4	2.5	2.8	2.9	2.9	2.7	2.3	2.5	2.2	1.9	2.4
2017	2.5	2.7	2.4	2.2	1.9	1.6	1.7	1.9	2.2	2.0	2.2	2.1	2.1
2016	1.4	1.0	0.9	1.1	1.0	1.0	0.8	1.1	1.5	1.6	1.7	2.1	1.3
2015	-0.1	0.0	-0.1	-0.2	0.0	0.1	0.2	0.2	0.0	0.2	0.5	0.7	0.1
2014	1.6	1.1	1.5	2.0	2.1	2.1	2.0	1.7	1.7	1.7	1.3	0.8	1.6
2013	1.6	2.0	1.5	1.1	1.4	1.8	2.0	1.5	1.2	1.0	1.2	1.5	1.5
2012	2.9	2.9	2.7	2.3	1.7	1.7	1.4	1.7	2.0	2.2	1.8	1.7	2.1
2011	1.6	2.1	2.7	3.2	3.6	3.6	3.6	3.8	3.9	3.5	3.4	3.0	3.2
2010	2.6	2.1	2.3	2.2	2.0	1.1	1.2	1.1	1.1	1.2	1.1	1.5	1.6
2009	0	0.2	-0.4	-0.7	-1.3	-1.4	-2.1	-1.5	-1.3	-0.2	1.8	2.7	-0.4
2008	4.3	4.0	4.0	3.9	4.2	5.0	5.6	5.4	4.9	3.7	1.1	0.1	3.8
2007	2.1	2.4	2.8	2.6	2.7	2.7	2.4	2.0	2.8	3.5	4.3	4.1	2.8
2006	4.0	3.6	3.4	3.5	4.2	4.3	4.1	3.8	2.1	1.3	2.0	2.5	3.2
2005	3.0	3.0	3.1	3.5	2.8	2.5	3.2	3.6	4.7	4.3	3.5	3.4	3.4
2004	1.9	1.7	1.7	2.3	2.1	3.1	3.3	3.0	2.7	2.5	3.2	3.5	2.7
2003	2.6	3.0	3.0	3.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.0	1.8	1.9	2.3
2002	1.1	1.1	1.5	1.6	1.2	1.1	1.5	1.8	1.5	2.0	2.2	2.4	1.6
2001	3.7	3.5	2.9	3.3	3.6	3.2	2.7	2.6	2.1	1.9	1.6	2.8	
2000	2.7	3.2	3.8	3.1	3.2	3.7	3.7	3.4	3.5	3.4	3.4	3.4	3.4

因此，以「复利」为投资理念的指数型年金产品成为不少投资者的重要选择，最近几个月很多客户电话咨询Steven & Alice 总监，基本上客户大多提出以下四大需求，首先，这款年金产品要做到「保本不赔」，没有管理费

用，希望即便股市指数下跌，年金账户中的本金和已赚到的利息不会因股市波动而有所减损；第二，希望只要自己还活着，保险公司就要继续按照约定的金额支付养老金，活到老付到老；第三，希望这款年金的提取时间非常灵活，不用等10年就能提取，提取时间能完全掌握在自己的手里；第四，希望年金的回报率比较高。面对客户的四大需求，Steven & Alice 总监一一解答需求，为客人量身订做最合适的年金产品，实实在在最大程度的解决了通货膨胀问题！

- ※**哪些人适合年金产品？**
- 换了工作后，可以将前公司的401k 转到年金
  - 想拥有终生的退休收入
  - IRA/Roth IRA/SEP IRA 可以转到年金
  - 有钱放在银行，但嫌银行利息太低
  - 想投资市场，又想拥有保底不赔的获利
  - 想透过保险做退休规划，却被保险公司拒保

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)。如果你希望年金的现金值账户 (account value) 可以领一辈子又可给你的孩子留下一笔钱，建议你选择积累型年金 (Accumulation 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的积累和增长，只涨不跌，以投资增值为目的，既能赚钱又不会亏本，你的金钱可以复利增长和延税增长，对于年金保单内赚的钱，保险公司不给你1099 税表，在年金帐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。

## ● 下面介绍一款积累型年金产品：

产品：此年金计划是参考 Balanced Asset 10 Index 表现来计算回报率，如果指数上涨，account value 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，而且是利滚利复利增长。如果你选择“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，但实际上你的钱不是投在 Balanced Asset 10 指数上，每两年一

计算，100% 参与率，平均复利增长9%，没有管理费用，不用等10年，不用体检。

积累型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你的孩子留下一笔钱，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。最低门槛\$1万美金即可，.0-85岁都可以开户。IRA/Roth IRA/401k、SEP IRA/银行账户的资金都可以！存的越多，领的越多！对换了工作，离职的，为自己的401K/IRA 寻找安全，可以抵挡通胀的朋友们非常适合。

## 可以收房租的年金险

话说一份积累型年金保单就像你买的一套房子，可以在若干年后为我们带来源源不断的房租收入，并且没有房屋装修、维护的各种成本，也没有租房的各种麻烦，没有中介和时间成本。在你敲定合同的那一刻，你就看到了你的「房子」未来的价值以及租金收入，年金账户中的本金和已赚到的利息不会因股市波动而有所减损，没有任何的变数，也就没有任何的担心，而且是利滚利复利增长。如果你有房有车，有点闲钱，想着买房做投资，我倒是觉得真的可以转换思路去购置这样一套「金融房产」。

## 跟大家分享我们近期给一位客户做年金计划的案例：

一位58岁的男性客户打电话来咨询我们目前销量最火的指数型/积累型年金产品，他有闲置的资金(在银行的存款)约有\$30美元，他希望拥有一份年金计划是注重现金账户 (account value) 的积累和增长，只涨不跌，不会因为股市大跌而受到亏损，当股市升的时候，也能参与增长，并且没有管理费用，剩下的钱可以传承给自己的家人。我便向他介绍这款积累型年金，我为他做如下规划：

他将银行的存款30万美元转到积累型年金来，他打算在60岁就开始拿钱，他每年从年金账户中领取\$21,600美元(\$1,800 x 12个月)，78岁时共领取的年金达到\$410,400美元，现金值账户/身后理赔金约有\$624,145美元；88岁时共领取的年金达到\$626,400美元，现金值账户/身后理赔金约



有\$1,143,256美元；100岁时共领取的年金达到\$885,600美元，现金值账户/身后理赔金约有\$2,891,439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)。

Contract Year	Age	Premium	Annual Withdrawal	Account Value	Annual Interest Crediting Rate	Surrender Value	Death Benefit
1	59	300,000	0	300,000	0.00%	265,125	300,000
2	60	0	21,600	341,346	22.61%	304,722	341,346
3	61	0	21,600	319,746	0.00%	289,023	319,746
4	62	0	21,600	417,763	40.12%	381,098	417,763
5	63	0	21,600	396,163	0.00%	366,084	396,163
6	64	0	21,600	374,563	0.00%	349,604	374,563
7	65	0	21,600	352,963	0.00%	332,736	352,963
8	66	0	21,600	351,145	5.97%	334,272	351,145
9	67	0	21,600	329,545	0.00%	316,904	329,545
10	68	0	21,600	409,967	33.13%	398,009	409,967
		300,000	194,400				
11	69	0	21,600	388,367	0.00%	388,367	388,367
12	70	0	21,600	449,693	22.61%	449,693	449,693
13	71	0	21,600	428,093	0.00%	428,093	428,093
14	72	0	21,600	569,578	40.12%	569,578	569,578
15	73	0	21,600	547,978	0.00%	547,978	547,978
16	74	0	21,600	526,378	0.00%	526,378	526,378
17	75	0	21,600	504,778	0.00%	504,778	504,778
18	76	0	21,600	512,024	5.97%	512,024	512,024
19	77	0	21,600	490,424	0.00%	490,424	490,424
20	78	0	21,600	624,145	33.13%	624,145	624,145
		300,000	410,400				
21	79	0	21,600	602,545	0.00%	602,545	602,545
22	80	0	21,600	712,297	22.61%	712,297	712,297
23	81	0	21,600	690,697	0.00%	690,697	690,697
24	82	0	21,600	937,538	40.12%	937,538	937,538
25	83	0	21,600	915,938	0.00%	915,938	915,938
26	84	0	21,600	894,338	0.00%	894,338	894,338
27	85	0	21,600	872,738	0.00%	872,738	872,738
28	86	0	21,600	901,951	5.97%	901,951	901,951
29	87	0	21,600	880,351	0.00%	880,351	880,351
30	88	0	21,600	1,143,256	33.13%	1,143,256	1,143,256
		300,000	626,400				
31	89	0	21,600	1,121,656	0.00%	1,121,656	1,121,656
32	90	0	21,600	1,348,778	22.61%	1,348,778	1,348,778
33	91	0	21,600	1,327,178	0.00%	1,327,178	1,327,178
34	92	0	21,600	1,829,376	40.12%	1,829,376	1,829,376
35	93	0	21,600	1,807,776	0.00%	1,807,776	1,807,776
36	94	0	21,600	1,786,176	0.00%	1,786,176	1,786,176
37	95	0	21,600	1,764,576	0.00%	1,764,576	1,764,576
38	96	0	21,600	1,847,032	5.97%	1,847,032	1,847,032
39	97	0	21,600	1,825,432	0.00%	1,825,432	1,825,432
40	98	0	21,600	2,401,441	33.13%	2,401,441	2,401,441
41	99	0	21,600	2,379,841	0.00%	2,379,841	2,379,841
42	100	0	21,600	2,891,439	22.61%	2,891,439	2,891,439
		300,000	885,600				

假设活到75岁	60岁到75岁一共领\$345,600美元	身后理赔\$504,778美元	累计拿了85万美元
假设活到80岁	60岁到80岁一共领\$453,600美元	身后理赔\$712,297美元	累计拿了116万5千美元
假设活到85岁	60岁到85岁一共领\$561,600美元	身后理赔\$872,738美元	累计拿了143万4千美元
假设活到90岁	60岁到90岁一共领\$669,600美元	身后理赔\$1,348,778美元	累计拿了201万8千美元
假设活到95岁	60岁到95岁一共领\$777,600美元	身后理赔\$1,764,576美元	累计拿了254万2千美元
假设活到100岁	60岁到100岁一共领\$885,600美元	身后理赔\$2,891,439美元	累计拿了377万7千美元

**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**

# 美国房产经纪人对房屋买卖的实用建议

买卖房子看似简单，但任何真正买卖房屋的人都认为，整个过程比预期复杂得多！如有专业房产经纪从旁建议，将有帮助，值得聆听。

买、卖房地产时，经纪人可能会给予很有参考价值的建议。对卖方来说，值得参考的建议包括装点房屋、清理杂物、淡化待售屋的个人化色彩；对买方来说，值得从经纪人那里寻求建议和协助主要包括房贷相关事宜、列出愿望清单、让经纪人指出遗漏的看房重点。

**PART 01**  
对卖方来说：  
首先，装饰待售屋  
目前市面上的买家总想要看来干净的房屋，总期待寻觅到梦想房屋，所以，卖方等于在出售一个梦想，还必须力保房屋干净明亮。假如屋内家具很旧或看起来很怪，换上新品可能是不小的投资，却可能卖得好价钱、又快速售出，因此，只要经纪人要求在厨房放一碗柠檬或在客厅放鲜花，最好照办。  
其次，清理房屋  
这项工作包括清除多余的家具、玩具和

过时衣物，橱柜空间非常宝贵，所以，售屋时，橱柜愈整洁愈好，橱柜边的地板也该整齐清洁，如果杂乱不堪，会让人觉得橱柜空间不足。此外，公开展示时，床要铺好、水槽不留餐具、不要看到衣物、并盖上马桶座。

第三，淡化房屋个性化色彩  
个性化色彩可能让买家无法专注看清空间的原始样貌，因此，家庭照片、彰显个人的奖项和文凭等，都该撤走；也要去除足以显示屋主偏好的装饰，例如黄绿色门厅改涂为白色、将卧室门框上的珠帘取下。

**PART 02**  
对买方来说：  
一、尽早决定房贷  
开始看房前，应确定是否要举借房贷，并获银行预先批准，这些将有助于了解自己的负担实力；许多经纪人乐意协助买方与借贷机构联系。  
二、列出愿望清单  
想想看，必须要有、想要有的东西各是什么？是开放式厨房？家庭办公室？或者房外空间？列出清单可让房产经纪缩小房屋搜寻范围。

三、请经纪人指出缺陷  
和经纪人一起看房时，可表达喜欢或不喜欢哪些地方，但也问问经纪人是否遗漏了什么。好的经纪人应可在美妙装点的表相下发掘被隐藏的事实。

买房看格局比面积重要  
很多人买房时会把面积大小视为首要考量；大家总认定房子面积愈大愈好，但如果从格局来看，并非每平方呎都能创造同样的使用效率。房屋面积较大未必有更多收纳空间。您要知道，被浪费掉的空间花掉您多少钱？只要在预算范围内有大房屋可买，往往令人欣喜若狂，但也可能因为房屋格局欠佳、空间浪费，最终踏入屋内时感到失望；好比某个角落看出去的景色欠佳、或者座落的位置不好，都造成空间浪费。

在分析房屋大小时，应深思以下重点：  
第一点，空间的利用情况如何？  
无论房间多大，如果形状奇怪，摆放家具、住在里面都不愉快。走廊、壁橱和浴室也算是屋内空间，虽然占面积，人们却通常不会待在这些地方。有效的格局应该是，花最多时间使用的空间占多一点面积，也许是

卧室、起居室、书房或厨房。  
买房时应查看平面图，可看出整个格局。如果有占地很大的廊道，可能让平面图不优雅。

其次，房屋格局如何？  
房子再大，如果格局差，都很难令人舒适或感到宽敞。

第三个重点，每平方呎单价是否误导？  
几年前，在纽约某大楼有一个公寓面积特别大，折算下来每平方呎单价最划算，但事实是，地下有个形状奇怪的「房间」，没窗户，是大楼机械系统的额外出口，里面有根柱子，摆一张床都不可能，虽名为房间，却只能存放物品，但开发商视为完整卧室来膨胀公寓总面积，连带使每平方呎单价格外诱人，人们很快察觉空间根本无效，以致公寓迟迟卖不出去。近来建筑师改变房屋格局，以便满足不同世代购屋者的需求，兼具厨房、起居室和餐厅的「三重功能」大房间概念特别风行，因为少了隔墙，有效空间变大。  
每个房屋的空间配置不同，有些买家愿意牺牲功能或动线而要空间，但多数人可能不愿意为无效空间付费。