

“金融界的房产”年金险 VS 投资房



21世纪最流行的投资方式 金融房产

可以收房租的年金险

话说一份指数型/积累型年金保单就像您买的一套房子，可以在若干年后为您带来源源不断的房租收入。如果您有自住房、有车，有点闲钱，想着买投资房做投资，Steven & Alice 总监倒是觉得真的可以转换思路去购买这样一套『金融界的房产—年金险』。

虽然买投资房和买年金险这两类产品，一个是砖头水泥，一个是白纸黑字，听起来差很远，对于大多数投资者来说，买投资房和买年金险，也并不冲突。这样的一款“金融房产”(年金险)相比买投资房有什么好处呢？

一、可以让您避免买投资房时候所产生的一些令您十分头大的事情，比如房子地段、户型等等的费时费力的挑选过程。

二、假设您投资了一套这样的金融房产(年金险)，它没有房屋装修、维护的各种成本，没有中介和时间成本，某款积累型年金没有管理费用，也没有其它任何额外费用需要您承担。

三、可以让您不用时刻关注房价走势，不会纠结房子的涨跌，因为指数型/积累型年金做到保本增值，市场涨的时候，您赚，但当市场跌的时候，不过当年您拿的利息为零，之前的胜利果实依然还在，account value 不会因股市波动而有所减损，平均复利增长8% - 9%，您只需要记住，“到时间，领钱”就完事了。

四、领取方式可选择月领或年领，完全不用操心租房哪些“破烂事儿”，它会为您带来源源不断的房租收入，能体验收房租的感觉，这才是真正“当得舒服，当得过瘾”的包租公、包租婆。

五、如果放在年金里的钱是税后的钱，若干年后这笔租金收入如果您暂时不需要，在年金里的钱是存入一个复利计息的现金值账户，不单享受只涨不跌的财富累积，还可以有效躲避股市波动带来的市场风险。

六、这套金融房产不会因天灾人祸而发生毁损风险，没有任何的变数，没有任何的担心，也不会随时间流逝产生折旧费用。

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)。如果您希望年金的现金值账户(account value)可以领一辈子又可给您的孩子留下一笔钱，建议您选择积累型年金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，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。
下面介绍一款最近很火爆的积累型年金产品：

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。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。

买投资房好还是投资积累型年金好？让我们直接试算给您看：

一位 58 岁的男性客户，他有闲置的资金(在银行的存款)约有 \$50 万美元，他原先打算买一间连栋屋约 50 万美元左右的投资房，头期款付 30 万美元，贷款金额为 20 万美元，假设 30 年固定利率房贷为 3%，每个月本金加利息是 \$843.21 美元，加上每个月 property tax 和房屋保险费，每个月房贷是 \$1,500 美元，一年房贷是 \$18,000 美元。如果每个月的租金为 \$2,300 美元，每个月租金收益为 \$800 (\$2,300 - \$1,500)，一年租金收益为 \$9,600 美元，而每年出租房产所得的净收入也需要申报个人所得税。

而且，大家觉得房东是这么好当的吗？找租客需不需时间成本？租客反映的各种问题需不需操心并及时解决？租客房租迟迟不交该怎么办？最关键的是，房东还不敢轻易涨价，因为“你敢涨，我就敢搬”这句话是很多租客的心理。不涨又觉得亏，涨了又怕租客受不了搬走还得重

新找，那到底“涨还是不涨呢”？真是令人大头的问题。出租 n 年，存一点钱做翻新再卖出，当然房子会不会升值，这个谁也预测不了。投资房的收益来自房子自身增值和租金收益，美国投资房产是不能暴富的。

现在回想一下，您买投资房的目的是什么。是不是为了投资赚钱，是不是为了理财，是不是为了今后的生活品质。那么再来看看，年金险能不能帮您达成这些目的？我们以一款最近很火爆的积累型年金产品为例。

这位 58 岁的男性客户把原先打算要买投资房的头期款 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)，60 岁后的具体领取演示如下图：

Contract Year	Age	Premium	Annual Withdrawal	Account Value	Account Value 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%	308,722	341,346
3	61	0	21,600	319,746	0.00%	289,025	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%	332,734	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	600,897	0.00%	600,897	600,897
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	660,897	0.00%	660,897	660,897
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							

可以看到，从 60 岁开始，他每年领取 \$21,600 美元，到 70 岁，累计领取 \$237,600 美元退休金，剩余 \$449,693 美元现金价值，这款积累型年金的退保期(surrender period)是十年，年金保单过了十年便可以随时退保领取，总共 \$687,293 美元，翻了 2.2 倍；到 80 岁，累计领取 \$453,600 美元退休金，剩余 \$712,297 美元现金价值，可以随时退保领取，总共 \$1,165,897 美元，翻了 3.8 倍；到 90 岁，累计领取 \$667,600 美元退休金，剩余 \$1,348,778 美元现金价值，可以随时退保领取，总共 \$2,016,378 美元，翻了 6.7 倍。假如，当然也祝愿这位男士活到 100 岁，他最终能拿到多少呢？如上图，可以看到，累计领取了 \$885,600 美元退休金，并加上现金价值 \$2,891,439 元，总共 \$3,777,039 美元，翻了 12.5 倍(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)。

有的人会说我很会理财，我做股



票、基金、房地产做得非常好，我不需要利用年金的收入来养老。当一个人在 50 岁、60 岁甚至 70 岁的时候，不会觉得自己有不会理财的一天。可是当年纪越来越老的时候，您是否还有精力去管理动荡非常的股市，和房地产需要处理的事务，例如租客维修等等呢？也许卖掉一些已经赚钱的物业、房产、股票转换成终生收入的退休年金，分散投资未尝不是一个好的退休计划。

一位 70 多岁的华人女士向 Steven & Alice 总监了解年金的情况，她知道某家保险公司年金开户最低门槛 \$1 万美元后，她又问最高能买多少，Steven 总监回答是「一百万」。于是，这位女士提出要拿出 90 万美元来买指数型/积累型年金，把他吓了一跳。这位女士有几栋房产，但是她担心当她年纪越来越老的时候，她没有精力去处理房地产需要处理的事务，所以她卖掉两间没有房贷的连栋屋约 50 万美元左右的投资房，然后她把闲置的资金 90 美元转投到积累型年金，她担心将来钱不够用，所以她就来买年金。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，而且是利滚利复利增长，不用管理就有收入，活得越久、拿的越多。

Steven & Alice 总监连续两年荣获美国信保人寿 Fidelity & Guaranty Life (F&G) 顶级经纪奖 (Power Producer Award)，这份荣誉对从事年金和人寿保险服务的 Steven & Alice 总监除肯定其专业能力外，也给他们莫大的鼓励。



大多数的客户对于年金产品是一知半解的，Steven & Alice 总监就会不厌其烦的为客户讲解，也细心地了解客户的实际情况，以自己的专业角度来给客户指出正确的方向，这是非常花时间的事情，需要非常大的耐心，但是 Steven & Alice 总监却觉得非常有成就感。他们本着以客为尊，热忱，有效率的做事态度，以客户的利益为前提，为客人量身订做最合适的退休年金计划。凡是他们的客户，他们都是要负责到底。故此，他们赢得了许多客户的信任及推荐。

如果您希望进一步了解年金产品，Steven & Alice 总监可以在 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

年金险 VS 投资房