

房产税开征后，有房子没保险将面临什么？

香港资产管理区域 2018-10-15

PMDHKI旧贴文：2017年11月17日

知名财经作家叶檀最近发出警告：超半数中国家庭在做自杀式资产配置！

随着三季报的披露，上市公司的动作也被曝光，数据统计显示：共有1238家上市公司在三季度抛售了投资性房地产，传达了对房价的看空信息。



此前，财政部部长谈到房地产税时明确提出未来的房地产税将按照房屋评估值征收：

要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

可现实是：中国家庭可投资资产中，投资性房产占比高达71.5%，远远高于美国。

“房价一旦下跌，大部分中产家庭财富大缩水。房地产影响货币购买力，影响经济增长，更影响着中国中产家庭的财富水准。资产百分之两百（用杠杆）配置为房地产，是自杀，现在自杀式配置的人还不少。房贷利率可是越来越高了。”

根据首份《中国家庭金融调查报告》，中国家庭的资产配置以房产为主，2015年占比65.3%，2016年占比上升到68.8%，相比而言，美国家庭在房产上的配置只有中国家庭的一半。

除了房产外，剩下的资产配置呈现两极分化的状态。

大部分中国家庭选择了存钱，现金及储蓄类资产占比超过50%。虽然风险低，但也意味着收益率同样低，伴随着通胀，这部分资产也在逐渐缩水。



还有一部分家庭选择了股票。

2015年，有68.4%的家庭没有投资股票，13.5%的家庭把全部金融资产投入股市，这些家庭里头，起码有一个自认为是股神的人，可这些家庭里头73.5%是亏损的，盈利的估计只有两三成的家庭。

如叶檀所说“最可怕的家庭是，一部分存款，利率赶不上货币贬值的步伐。有了自住房后，全部钱投入股市，相当于赌博。老实人来赌博，最可怕的组合。”

看点
02

调整迫在眉睫

专家预言：未来五年之内，房地产税一定会出台。

如果家庭资产配置中绝大部分是房产，随之而来的是以下几种情况：

- 1 拥有房产的成本增加。房产税增加了持有成本，可对贷款购房者来说，月供并不会减少，家庭的经济压力明显加大。
- 2 房价下跌，财富缩水。如果家庭资产以房产为主，房价的下跌意味着家庭总资产随之减少。
- 3 变现难度增加。特别是三四线城市，人口增长乏力，房产流动性差，无论是出租还是变现都会比较困难。一旦出现突发情况，生活会立即陷入窘境。

目前，大多数中国家庭将房产作为抵御风险的最后一道防线，卖房治病、卖房养老的故事并不新鲜，一旦房产价值、流动性和持有成本同时变化，对许多家庭抗风险能力都是巨大的冲击。

看点 03

什么样的资产配置是合理的？

究竟什么样的资产配置才是科学合理的呢？标准普尔家庭资产配置图给出了答案。



这个图是标准普尔调研全球十万个资产稳健增长的家庭，分析总结出他们的家庭理财方式，是世界上公认的最科学、稳健的资产配置方式！

它把家庭资产按比例划分为如图所示的四个账户，并按一定比例分配，通过合理的资产配置来分散风险，达到资产配置的平衡。

在标准普尔四象限中，“要花的钱”以储蓄的形式存在，“生钱的钱”以高收益投资品的形式存在，例如房产、股票等，这两类资产是国人偏好的，但“保命的钱”和“保本升值的钱”普遍缺位。这就好比将砝码都放在了天平的一端，资产配置严重失衡，家庭抗风险能力不足，面对突发状况无法从容应对。

保命的钱

这是一个杠杆账户，以小博大，用几百、几千元撬动几十万、上百万，只有保险才能够做到。平时不用占用太多的钱，关键时刻不必为了着急用钱卖车卖房、四处借贷，解决家庭突发的大开支。

这个账户其实也可以理解为一个保障账户，主要通过意外险、重疾险、医疗险等保障型保险产品来实现。

保本升值的钱

这个账户是为家庭闲置资金建立的一个长期投资理财账户，相比“生钱的钱”更加注重安全性，用于养老金和子女教育金的储备，除了低风险债券外，还可以通过分红型的保险理财产品来实现。

在中国，有一种现象是：越有钱的家庭资产配置得越均衡，抵御风险的能力越强，财富稳健增值的概率越高。为何？因为他们习惯借用各种专业服务者的知识和力量，能够用最合理的方式有效配置资产，房产、基金、债券、保险、境外投资相对均衡，很少出现资产错配。

对于大多数中国家庭来说，“保命的钱”和“保本升值的钱”如何配置是一个较为陌生的领域，不妨借助专业人士的力量，解决资产结构与风险状况的不匹配，尽早摆脱“自杀式资产配置”。



保值增值 子女传承 健康养老 规避风险

关注: 点解右上解选择“查看公众号”或扫描左侧二维码进行关注
分享: 点解右上解选择“发送给朋友”或“分享到朋友圈”

香港财富咨询顾问区域有限公司
Portfolio Management District (HK) Limited

香港财富咨询顾问区域有限公司平台（本微信平台）所载内容为本公司编制，仅作参考用途，不保证所提供提讯的准确性和完整性。本平台内容仅供学习交流，并不构成在任何地区、国家向任何人发出的推荐或邀约。对构成任何人使用本资讯内容所引致的任何直接或间接损失均不承担任何法律责任。