

房子是留给孩子最低级的不动产，财富传承可是个技术活

香港资产管理区域 2018-10-19

PMDHK旧贴文：2017年12月13日



香港财富咨询顾问区域有限公司

房产是最低级不动产

世界上，没有哪个国家的家长比中国的家长更在乎孩子，自己节衣缩食劳及碌奔波工作，也要给孩子最好的教育、最好的工作、最好的房子以及最丰厚的财产。但这些真的是留给孩子最好的财富吗？

70年代，有一对夫妻来上海打拼，呕心沥血拼杀十多年，杀出了能让自己存活，让孩子孙子体面的生活天地。他们很早时已留下遗嘱，将所有的现金、股票、房产、地产留给独生子，不幸车祸死亡后，儿子用了不到3年的时间，毁掉了他们一生以来打拼的财富大厦。他们曾以为可永保儿孙后代体面的那些不动产，其实水一样脆弱，风一样容易散去。

另外，有一对大连的夫妻为了避遗产税，买下好几套豪华别墅，并全记在了独生子的名下。不过儿子30多岁，还是不务正业，每天都是打游戏、泡酒吧，对工作从不上心；让父母焦虑的，还有他不认真找女朋友，结婚遥遥无期，如今父母的管教也不听了……父母担心这个不争气的儿子，万一房子送给女朋友了怎么办？而且儿子名下房子车子也不少，万一他出去赌博，挥霍完了怎么办？他们再三考虑下，便打算收回价值最高的一套别墅。最后经公证员确认：房产赠与须交3%的税，现取回的别墅市值两千多万，即须缴纳六十多万的契税，是一笔不菲的开支。

类似上述案例多不胜数，大多数中国的富裕阶层，都是持有大量房产。可是房产在不成长的时候，就不是资产，而变成一种负债，还会有物业费、房产税、以及损失资金的机会成本，即会有巨大的资金占用成本。

例如一栋1000万元（人民币，下同）的别墅，若每年物业费10万元，房产税10万元（你能确保你的孩子每年缴交上述20万元的能力吗？）另外，资金机会成本30万元，一年的成本便是50万元，持有20年就是损失1000万元。而持有的时间越长，损失就越大，最后有机会是负值了！

故此，现金、股票、房产，从来都不是你留给孩子最好的财富。因它们存在许多的不确定性，有机会随时被带走，只有那些带不走的，才是你留给孩子们真正的财富了！

财富传承是高级技能

中国人常爱说「富不过三代」这句话；而葡萄牙亦有「富裕农民，贵族儿子，穷孙子」的说法；至於西班牙也有「酒店老板，儿子富人，孙子讨饭」的说法。另外，德国则用3个词「创造，继承，毁灭」来代表三代人的命运。所以财富传承早已成为大家非常关注的问题！

1 两妻七子女争山西“焦炭大王”百亿财产

于2015年6月25日，山西著名的「焦炭大王」阎吉英因脏器衰竭，于北京医治无效死亡。由于他生前没有立下遗嘱。后来两位「妻子」和各自的儿女对股权展开争夺，令这个家族企业的前途充满变数。

香港財富諮詢顧問區域有限公司

柏联集团董事长坠机身亡 翁媳争夺200亿遗产|郝琳|柏联... 新浪财经



2017年4月20日 - 郝琳去世后,年近90岁的老父亲与儿媳妇(柏联集团负责人刘湘云)打起巨额遗产继承官司,遗产纠纷案值高达200亿,可能涉及重庆柏联温泉相关资产。世纪争产...

finance.sina.com.cn/ch... - 百度快照

云南柏联集团公媳争夺股权案开庭 系列案涉及金额约200亿 网易新闻

2017年4月18日 - (原标题:云南柏联集团公媳争夺股权案开庭 系列案涉及金额约200亿) 中新网昆明4月18日电 (王艳龙)云南知名企业家郝某3年前在法国遇难。遇难后,郝...

news.163.com/17/0418/1... - 百度快照

云南翁媳争遗产案续 柏联集团总裁郝琳去世留下200亿元 国内新闻 ...



2017年4月20日 - 2013年12月20日傍晚,云南柏联集团有限公司(以下简称柏联集团)总裁郝琳乘坐的直升机在法国坠入多尔多涅河,其年仅12岁的儿子也遇难。多家媒体报道,郝琳...

www.hxnews.com/news/gn... - 百度快照

云南柏联集团总裁巨额遗产纠纷案开庭 翁媳争200亿遗产和股权

2017年4月19日 - ???昆明信息港·都市时报 记者付静萍 资渔 2013年12月20日,云南柏联集团总裁郝琳和12岁儿子在法国坠机身亡。郝琳遇难后,为继承股权和股东资格,90多...

news.yntv.cn/content/1... - 百度快照

香港财富咨询顾问区域有限公司

据悉,郝琳的财富积累始于上世纪90年代。当时,他赴英国注册鸿鑫投资(集团)有限公司,期后创立中国香港柏联集团。于1995年,他在昆明投资创立昆明柏联房地产开发有限公司,以房地产业起家,赚到人生的第一桶金,并实现了资本的原始积累。此案遗产分割高达200亿左右。

但问题也随之而来: 钱是赚了不少,但如何传承下来?



坐吃山空



富不过三代



家族企业无法接班



钱没有安全感



家人未来缺乏保障



其实全世界的富人都在思考 “守富”和“传富”的问题

香港财富咨询顾问区域有限公司

随着财富积累得越来越多，大部份人对家庭财务风险的规避及长期财富管理需求也与日俱增，他们最大的需求不是回报率，而是保证人身及资金的安全，打破「富不过三代」的魔咒。面对父辈们辛辛苦苦打拼下来的财富，怎样才能顺利传承？大家应先思考一下几个问题：

1. 孩子能复制本人的创富技能吗？
2. 如何做到虽然给孩子钱，但控制权仍在手？
3. 如何防止孩子因为过早拥有巨额财富而败家？
4. 如何确保孩子未来及下一代基本富裕的生活？
5. 如何避免家族成员的纷争？
6. 专属孩子的钱，如何不因婚姻变化而缩水一半？

上述6个问题没有人能给予肯定的答案，正如大家常说的意外和明天谁先到？对于将来及下一代的事，是没有人能说得清，不过无数的案例告诉大家，没有一个良好的财务规划，今天可能你是最富有，但明天的你或者你的下一代有可能最穷的那一个。

保险是金融房产

全世界的律师和专家都普遍认为：遗嘱、信托及人寿保险才是财富传承的重要工具。其中最需要重视的就是人寿保险。透过购买保险，资产可以按年金的方式分年给付下一代，一直从幼年持续到老年。这样做法一举三得，既不用担心财产在短时间内被挥霍一空，也能确保下一代孩子独立生活的能力，还保证了他们有一定质量的生活。

一张保单有三代受益，说的便是这个道理。有些保险你买了后，好像你种下一棵树，你终身令儿孙后代都在此乘凉。



财富不是永远的朋友，但保险是永远的财富！若你真的明白这句话，便知道为何每个人都需要保险了！而买保险就是买倍数，换个地方存钱，还会放大你的资产！

保险是你人生的「金融房产」，不用装修，没有任何附加费用，更不用担心政策风险及贬值风险的一种理财工具。在投资期间，绝对不会断租，也不用交税，是一种不用操心、不用着急，安安稳稳拿钱的理财方案，它一定可保值、增值，并具备实物房产所不具备的一定回收功能。

保险交费不但灵活，而且满足不同年龄、收入群体的需求。保险资金不会停滞在保单中毫无用处，保单还有贷款的功能，资本市场好时可通过保单贷款出资金再进行投资，保单收益不会受到影响。

保险是财富传承的最佳工具

而保险的四大功能是保障、保证、保全、保持，没有任何金融产品取代，保险已成为全世界先进发达国家地区家庭理财的最重要选择。

当财富出现纠纷的时后，存款、股票、债券、房产等都有机会被冻结，只有人寿保单具有防火墙的功能；不会被查封冻结，债权人亦无权要求受益人以保险收益金来偿还债务（具体情况请见法律分析）。这正是人寿保险投资与其他投资大不相同的地方。



而「财富传承」最重要的特征是确定性，确定财富安全、确定财富升值、确定财富运用、确定财富分配、确定财富不受婚变和纠纷的影响，保险的功能正是把这些确定变成一定。

保险受益人可由投保人或者被保险人指定，我指定给谁，这个保险便能给谁。若保险人死亡后，这笔保险金便是指定的受益人，简化遗产继承的各种手续。另外，保险买到与时间等值的金钱，假设投保人已没有时间，亦确保财富承传到下一代。

保险资产的传承优势总结

- 能产生源源不断伴随**终身的现金流**
- **没有税费**
- 高比例**贷款周转**不影响收益
- **保值增值**
- 不受任何风险影响，**免于偿还债务**
- **保密性很强**
- **个人专属**不被分割冻结

香港财富咨询顾问区域有限公司

保险是以法律合同的形式，拿了你今天收入的10%，保住你90%的钱。确保让你不能预测的日子里有一笔可观的钱！你的钱永远都属于你或你的下一代，同时保值增值，富足三代！



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，不保证所提供信息的准确性和完整性。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。