

財務策劃書--張美惠客戶

規劃日期:104年9月15日

宏泰人壽中嶺通訊處團隊

- 本團隊為客戶提供的分析，包含了基於歷史數據而推斷的假設與估計，作出這些假設和估計時，會採取較保守的判斷，以增加準確性。
- 財務策劃書內所提出的任何理財建議，因應未來所發生的事情的不確定性，本團隊與宏泰人壽保險股份有限公司均不保證任何假設和回報會如策劃書所述內容發生。
- 客戶需留意因執行本財務策劃書內之建議所面對風險，包括利率、匯率和市場等各項風險。
- 本團隊會盡力協助客戶明白此財務策劃書之內容，如有疑問，亦歡迎提出。
- 本團隊和宏泰人壽保險股份有限公司向客戶所蒐集的個人資料，將會保密，並小心處理。





公司與團隊背景與簡介

第 3 – 6 頁

團隊針對客戶願意揭露的資料進行分析

第 7 – 13 頁

團隊針對八項需求進行策劃

第 14 – 15 頁

教育基金策劃

第 16 – 19 頁

保險策劃

第 20 – 24 頁

資產傳承資訊提供

第 25 – 26 頁

股票套牢

第 27 – 29 頁

買房策劃

第 30 – 33 頁

退休策劃

第 34 – 35 頁

民宿營運

第 36 – 37 頁

餐廳開設

第 38 – 39 頁

公司與團隊背景與簡介



宏泰集團在1999年承接了「宏福人壽」，2000年更名為「宏泰人壽保險股份有限公司」，藉由專業經理人團隊，宏泰集團為強力後盾，持續以「穩健、誠信、關懷」為理念，開發以保本、保障、抗通膨為設計主軸的商品，並以專業穩健的資產管理能力，不做高風險投資，為所有保戶的權益與公司的「穩健」經營而打拚。

■ 獎項的肯定，顯示宏泰人壽專業服務的熱忱及用心

2001年獲頒「中華民國優良企業商品顧客滿意度金質獎」的肯定，2002年起於「保險信望愛獎」團體類組中，連續2年榮獲愛獎－最佳社會責任獎，並以「宏泰重大疾病及特定傷病終身健康保險」獲得信獎－最佳商品創意獎優選，「宏泰活保單定期壽險」及「夢想篇」，獲得最佳商品創意獎－壽險組、最佳形象廣告獎－電視類之優選項目。

■ 擴大與保戶最直接的服務，服務品質全面提升

2008年、2009年分別於高雄和台中設置了南部客服中心和中部客服中心，成為保險局統計中2010年度「申訴綜合評分值」優質之保險公司。天下雜誌2010年台灣金融業百大排名中名列第16名，2011年獲得「親子天下雜誌」推薦成為120個友善家庭企業伙伴之一。

■ 善盡社會責任，協助身心障礙團體不遺餘力

將「奉待生命」的精神昇華，大力推動各項公益與慈善活動，「關懷」社會中需要幫助的弱勢族群與團體，2012年獲內政部公開表揚為協助身心障礙團體績優企業及台北市政府頒發「企業足超額進用身心障礙者標章」。致力達成環境永續發展，不斷提升環保績效，力行節能減碳措施，推行無紙化作業成果卓越，在2012年獲得財政部頒發推動「綜所稅扣除單據電子化作業」績效優良公司。贊助輪椅網球協會培育選手、成立身障自行車隊及手動腳踏車租借服務，讓更多身障朋友都可以走出戶外體驗健康無礙的生活；同時也關懷偏鄉孩童，開辦偏鄉孩童課輔專班、更新原住民兒童主日學設備……等，藉由一連串關懷生命及照顧弱勢與偏鄉的活動，為保戶與大眾追求永不止息的幸福。

■ 延攬專業人才，提昇內勤員工的競爭力

企業經營上，成功打造優質專業的經營團隊，重視保險顧問人才的培訓，不僅給予從業夥伴完善紮實的訓練，並且將培訓、產品與客戶的規劃進行結合，進而提升經營競爭力。同時 增加財務工程與財富管理類專業人員，提供保戶更完善的財富管理服務。

■ 提供保險基本面的生命保障，主動關心照顧保戶的未來

定位為「為保戶提供最完善的生命保障與養老退休計劃的保險專家」，為客戶提供專業的 財務規劃，讓保戶在人生的每個重要時刻都能無後顧之憂。

所屬機構提供的服務範疇與限制

宏泰人壽珍惜每位保戶的託付，重視對保戶的承諾，以「誠信」經營企業：實施「保單權益確認書」，請客戶詳閱各項保單的內容後才投保，以確保保戶的真正需求，避免無謂的資源浪費。

Call out部隊在保戶投保後且簽收保單的十天撤銷契約期間內主動瞭解，並釐清客戶是否瞭解保單內容，雙重機制為保戶的權益把關。

重視保戶「知」的權益，舉凡在企業經營方面，堅持資訊透明，所有保戶皆能隨時 隨地或親臨本公司各營業處所，上網查閱及下載資訊公開說明文件，亦可透過客戶服務專線，以口頭或傳真方式獲

姓名	資歷簡介	證照
林俊成	1972年生 僑光科大-企管畢業 宏泰人壽處經理-保險年資20年	人身保險業務員資格證照 投資型商品業務員資格證照 外幣收付非投資型保險資格證照 中級專業課程測驗 產險證照
張睿崴	1972年生 台中科技大學-財經畢業 宏泰人壽區經理-保險年資18年	人身保險業務員資格證照 投資型商品業務員資格證照 外幣收付非投資型保險資格證照 中級專業課程測驗
蔡麗明	1971年生 台中技術學院 宏泰人壽區經理-保險年資20年	人身保險業務員資格證照 投資型商品業務員資格證照 外幣收付非投資型保險資格證照 中級專業課程測驗 信託執照
廖淑亨	1969年生 弘光技術學院 宏泰人壽區經理-保險年資18年	人身保險業務員資格證照 投資型商品業務員資格證照 外幣收付非投資型保險資格證照 中級專業課程測驗 產險證照
高來富	1965年生 嶺東科大-企管畢業 宏泰人壽主任-保險年資20年	人身保險業務員資格證照 投資型商品業務員資格證照 外幣收付非投資型保險資格證照 中級專業課程測驗 產險證照

團隊針對客戶願意揭露的資料 進行分析

進行分析

張美惠45歲(1970年03月),出生於台灣台中東縣東河鄉,興趣跳舞。高職畢業從事美容業,於1995年加盟成立於1980年的【美的】美容連鎖集團。1997年結束台灣加盟轉投資(200萬)於【美的】集團上海事業。年收入約200萬新台幣加配股分紅(除前二年5%外,之後每年持股皆大於10%。2000年認識開設船運公司的先生王可,並於2003年結婚。2005年女兒王霏出生。目前擁有澳洲及台灣國籍。

配偶王可50歲(1965年/2月),極積樂觀,得父親人脈於1997年在上海創立可樂船運公司(公司股本500萬人民幣,佔80%股份,父佔20%)。2003年事業重心移至香港(公司股本800萬港幣父佔1股,其餘為王可所有,自此來往中港二地。2003年--2012年上半年是公司營運最興盛時間,家庭奢侈消費支出增加,2012年下半年--2015年6月公司業務量大減3成,及投資房地產以致現金部位減少許多,家庭消費支出減少但生活水平仍維持住好用好吃好的生活。2008年移民澳洲,目前擁有澳洲及中國國籍。

子女王霏(2005年出生)目前是澳洲國籍,目前10歲,就讀知名私校

王可父母居住上海徐匯區100平方米的30年公寓,生活無慮不需要王可負擔生活費。

稱謂	姓名	性別	年齡	職業/職稱	居住地	身份
客戶	張美慧	女	46	家庭主婦	澳洲	澳洲及台灣
配偶	王可	男	50	船運公司負責人	上海香港雪梨	澳洲及中國
長女	王霏	女	10	學生	澳洲	澳洲
王父		男	76	退休人仕	中國	中國
王母		女	74	退休人仕	中國	中國

財務資產狀況

成員	資產	備註
張美慧	台北內湖一間12F32坪房子,目前價值1600萬台幣	租金收入每月新台幣18000元
張美慧	台東佔3/1的7分農地	蓋都蘭可樂民宿今年年底營運
張美慧	美的香港股票1200張目前市價6400元港幣	
張美慧	美的中國股份-價值200萬人民幣	
張美慧	在台灣現金部位300萬台幣及10萬人民幣定存	
張美慧	在澳洲現金部位120萬澳幣	
王可	可樂船運上海及香港公司	
王可	上海別墅價值3600萬人民幣	
王可	上海古北別墅價值1100萬人民幣	
王可&美慧	澳洲房產價值250萬澳幣	
王可	現金部位300萬港幣及80萬人民幣	

已知支出狀況

支出項目	支出內容	支出預估
教育費	每年學費26000-30000澳幣	8年預估22.4萬澳幣
交通費	王可常往返上海.香港.雪梨。王霏及美惠每年2次雪梨返還台灣	3人以每年2次往返台灣雪梨機票經濟艙約10萬,加上王可經常往返三地約10萬。共需交通費20萬。
住宿費	王霏及美惠停留台灣3星期住4星級飯店	花費24幾萬台幣

保障需求規劃

現有保障

被保險人	壽險	意外險	住院實支 實付	住院日額 終身醫療	重大疾病 及等定傷 病	防癌保險	長照保險
張美惠	0	額度未知	0	0	0	0	0
王可	0	額度未知	0	0	0	0	0
王霏	0	0	0	0	0	0	0
王父	0	0	0	0	0	0	0
王母	0	0	0	0	0	0	0

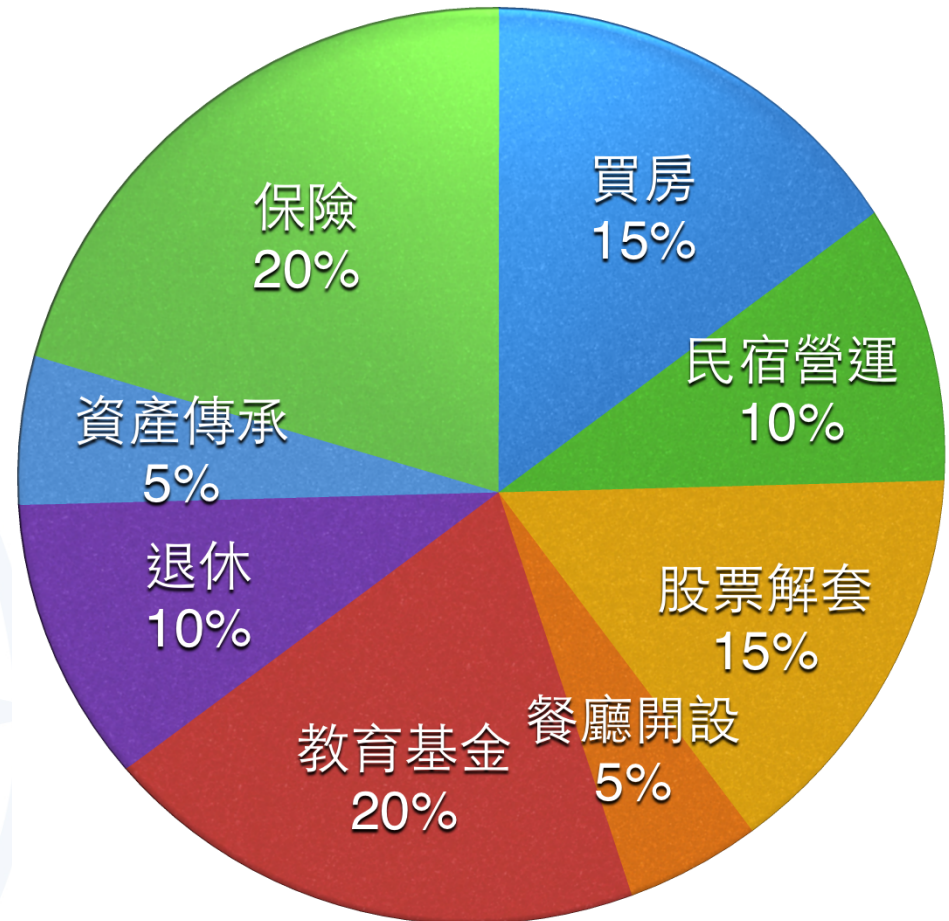
需求協助內容

成員	現在投資及未來期望	考慮資金來源
張美慧	預計今年想買台北中山區6年72坪底價6800萬台幣	1.出售內湖房子2.澳洲資金匯回3.美的持股出清4.求助先生
張美慧	蓋都蘭可樂民宿今年年底營運	已由王可出資2000萬
王可	投資陸股1030萬,目前套牢中	等待股市回漲
王可	想投資台灣餐廳	考慮在大陸設點台灣銀行融資
張美慧&王可	王霏8年求學資金需求	規劃重點之一
張美惠&王可	周遊列國的悠閒退休生活	規劃重點之一
張美惠&王可	資產傳承	考慮保單抵押購買保額335萬美元的保單
全家	家庭保障(目前只有團險及意外險)	規劃重點之一

團隊針對八項需求進行策劃

本 團隊了解完美惠一家狀況後分別列出八項有待解決的問題，並針對這八項問題依其迫切重要性與美惠一家進行溝通並達成共識，於是團隊將針對各項問題在符合法規及最有利於客戶的前題之下進行分析及建議。

策劃比重順序



教育基金策劃

教育費現況及所需資金

- **現況**:美惠和王霏已取得澳洲國籍並陪王霏居住於澳洲，於澳洲就學期間8年,得知美惠及王霏每月生活費需5000澳幣為可接受生活水準(澳洲平均年所得約台灣2倍),每年學費26000--30000澳幣。美惠擔心未來8年學費問題。
- **預估8年備金**:224,000澳幣(學費平均以28000元*8年=22.4澳幣,約15.4萬美金)
- **現有資金來源**:王可每月給美惠10,000澳幣做為生活費

- **現況**:王可雖每月給美惠10000澳幣當生活費，但王可公司營運每年下降，且股票投資套牢。與王可討論二年內持續支付美惠在澳洲生活費應該不成問題，但第三年後就較無把握。

澳幣	王可給美惠	學費支出	每年結餘	結餘換成美金 (10409基準)約
第一年	120,000	26,000	82,000	56,673美金
第二年	120,000	26,000	82,000	56,673美金
第三--八年	尚缺學費	172,000澳幣	約118萬美元	

- **172,000澳幣學費缺口建議**:美惠將王可每年給的12萬澳幣生活費扣除學費支出後，每年結餘82000元澳幣,在匯率水準較好時換成較強貨幣美元約56,673美元(可在匯率水準好時分次買入美元)，購買2年期宏泰人壽泰美滿美元利率變動型終身壽險。這二年在澳洲生活費可以由美的股利及手中澳幣現金120萬來變通運用。

教育費規劃

*本公司104年6月宣告利率為3.26%，僅供參考。

試算結果如下：

年度	年齡	實繳保費	累計實繳保費	金額		增額繳清保額				儲蓄金	總計(註4)
				身故/全殘保險金	累計增加保險金額	當年度保價金	身故/全殘保險金	祝壽保險金			
1	46	56,673.00	56,673.00	41,334.54	61,667.54			612.72			62,277.65
2	47	56,673.00	113,346.00	111,580.58	100,422.52	123,229.06		2,253.33		102,461.15	125,583.18
3	48		113,346.00	113,796.35	108,106.53	123,329.85		3,835.68		111,645.71	127,165.53
4	49		113,346.00	116,058.48	114,897.89	123,329.85		5,437.96		120,015.23	128,767.81
5	50		113,346.00	118,368.55	117,184.87	123,329.85		7,060.42		123,961.26	130,390.27
6	51		113,346.00	120,728.32	120,728.32	123,329.85		8,703.33		129,248.06	132,033.18
7	52		113,346.00	123,139.80	123,139.80	123,329.85	8,943.18	10,366.93		133,490.76	133,696.78
8	53		113,346.00	125,599.65	125,599.65	125,599.65	10,396.41	12,273.32		137,872.97	137,872.97
9	54		113,346.00	128,108.42	128,108.42	128,108.42	11,867.94	14,290.36		142,398.78	142,398.78
10	55		113,346.00	130,667.05	130,667.05	130,667.05	13,358.01	16,405.82		147,072.87	147,072.87
11	56		113,346.00	133,276.48	133,276.48	133,276.48	14,866.85	18,623.56		151,900.04	151,900.04
12	57		113,346.00	135,937.63	135,937.63	135,937.63	16,394.70	20,947.55		156,885.18	156,885.18
13	58		113,346.00	138,651.41	138,651.41	138,651.41	17,941.81	23,381.95		162,033.36	162,033.36
14	59		113,346.00							167,349.77	167,349.77
15	60		113,346.00							172,839.82	172,839.82
16	61		113,346.00							178,509.19	178,509.19
17	62		113,346.00							184,363.69	184,363.69
18	63		113,346.00							190,409.20	190,409.20
19	64		113,346.00	150,093.31	150,093.31	150,093.31	27,042.33	40,330.30		196,651.81	196,651.81
20	65		113,346.00	159,206.02	159,206.02	159,206.02	29,331.36	43,891.65		203,097.67	203,097.67
25	70		113,346.00	175,687.20	175,687.20	175,687.20	38,100.12	62,915.35		238,602.55	238,602.55
30	75		113,346.00	193,801.24	193,801.24	193,801.24	47,435.40	86,407.07		280,208.31	280,208.31
35	80		113,346.00	213,646.65	213,646.65	213,646.65	57,373.83	115,212.63		328,859.28	328,859.28
40	85		113,346.00	235,278.34	235,278.34	235,278.34	67,954.36	150,275.94		385,554.28	385,554.28
45	90		113,346.00	258,654.38	258,654.38	258,654.38	79,218.47	192,591.21		451,245.59	451,245.59
50	95		113,346.00	283,455.18	283,455.18	283,455.18	91,210.34	243,006.92		526,462.10	526,462.10
55	100		113,346.00	308,972.72	308,972.72	308,972.72	103,976.96	301,958.62		610,931.34	610,931.34

生活費扣除前一年學費結餘投入

將未來6年學費做最保守的準備，利率下降也不會影響。

若市場上升，宣告上升，可加保單價值

未來若王可能持續支付生活費，則該保單可持續持有，當退休金及周遊列國時使用

生活費扣除前二年學費結餘投入

將未來6年學費做最保守的準備，利率下降也不會影響。

若市場利率上升，宣告利率將增加保單價值

未來若王可能持續支付生活費，則該保單可持續持有，當退休金及周遊列國時使用

保險策劃

- **現況:**美惠及王可因以往公司營運或投資房地產皆很購錢。加上年輕體況好，較無保險觀念，保單只有一年一約式的團險及意外險，經詢問保額為500萬。現年紀漸大，資金也較以往不寬鬆，而王可在台有民宿投資及美惠在台有購屋與親人，留台時間將會拉長及美惠在台生病經驗，讓美惠有規劃保險意願。

現有保障(幣別-新台幣)

被保險人	壽險	意外險 (單位萬)	住院實支 實付	住院日額 終身醫療	重大疾病 及等定傷 病	防癌保險	長照保險
張美惠	0	500	0	0	0	0	0
王可	0	500	0	0	0	0	0
王霏	0	0	0	0	0	0	0
王父	0	0	0	0	0	0	0
王母	0	0	0	0	0	0	0

- **原因**:台灣雖有全民健保，但103年7月實施的DRGS健保新制，在台就醫自費醫材已轉有民眾負擔，相關費用皆可上健保局自費醫材比價網參考，除購買一次型給付的中泰人壽重大傷病保險外，在實支實付型商品上可做加強。另107年即將實施長照保險法，也建議擁有台灣國籍的美惠購買商業保險殘廢險。以保障不足之處。



查詢條件

本比價網每週二更新(最新更新日期: 104/08/18)

查詢類別	<input checked="" type="radio"/> 自費 <input type="radio"/> 自付差額	?
就醫院所縣市別	全部 ▼ 或由 地圖選擇 >	?
特約類別	全部 ▼	?
醫事機構名稱	<input type="text"/>	?
品項代碼	<input type="text"/>	?

健保局自費醫材比價網

臺中榮民總醫院	"美敦力"史卓塔腦脊髓液腰椎腹膜閥及分流系統	169,375
中山醫學大學附設醫院	"歐立奇"椎體前側置換裝置(ADD)	150,000
臺中榮民總醫院	"信迪思"人工腰椎椎間盤	240,000
中山醫學大學附設醫院	愛派司金屬鎖定骨板骨釘系統組:下肢鎖定骨板骨釘系統組	62,400
中山醫學大學附設醫院	"西美"人工膝關節-超高分子高度交叉連結聚乙烯墊片	89,200
中國醫藥大學附設醫院	捷邁丹妮絲脊椎系統-單側(含Pedic screw x2, Spacer x2, C	141,750
臺中榮民總醫院	"美樂得"派若克血栓清除套組	106,250
中山醫學大學附設醫院	"曲克"利弗爾周邊血管支架 - 塗藥支架	85,000
中國醫藥大學附設醫院	"臥立適"椎間支撐器	120,150

2 of 2

長期照顧保險法

中央社會部

立法目的	因應人口快速老化的長期照顧需求，為提供民眾基本長照服務，以自助互助的社會保險方式，提出長照保險法草案
保險對象	全民納保。具中華民國國籍且在台灣設有戶籍，在保險開辦當天，是全民健保保險對象，應參加長照保險
被保險人	參照全民健保法分為6類
保險費率	開辦第1至3年為1.19%，保險費率每3年精算1次
保費負擔比例	雇主4成、個人3成、政府3成
保費	依薪資級距不同計算保費(例如月薪3萬元，保費108元；若月薪5萬元，保費180元)
保險給付	經評估有長照需要(身體或心智功能部分或全部喪失，持續已達或預期達6個月以上，經評估日常生活有由他人照顧的需要)，依照顧計畫(長照需要等級)提供身體照顧服務、日常生活照顧、護理服務、輔具服務、交通接送服務等
長照保險規模	新台幣1100億元
何時開辦	最快民國107年

- 建議購買:美惠-保費:9096元/年

宏泰人壽享醫靠醫療費健康保險附約(NHS)實支實付型商品

投保單位別	實支實付型			日／定額給付型		
	每日病房費用保險金限額		每次住院醫療費	門診手術費用保險金		住院日額保險金
	一般病房	加護病房暨燒燙傷中心	保險金限額	每次門診手術費用限額	每次門診手術費用定額	
6單位	600	1,800	50,000	10,000	1,000	750
12單位	1,200	3,600	100,000	10,000	1,000	1,500
18單位	1,800	5,400	150,000	10,000	1,000	2,250
24單位	2,400	7,200	200,000	10,000	1,000	3,000
30單位	3,000	9,000	250,000	10,000	1,000	3,750
36單位	3,600	10,800	300,000	10,000	1,000	4,500
42單位	4,200	12,600	350,000	10,000	1,000	5,250

- **建議購買:**美惠-20年期，保額200萬，保費:58400元/年

宏泰人壽

宏泰人壽樂活一生 殘廢照護終身保險



商品特色

- 一次完整給付，享有最即時的保障。
- 「殘廢安養扶助保險金」每年給付，保證給付18次。
- 擴大「豁免保險費」保險範圍，保障更周延。
- 身故或保障期滿退還保險，不需扣除已領保險金，保費有去有回。

以30歲男性投保20年期，保險金額100萬元為例，年繳保險費：
\$19,600元

每日約
54 元

以0歲男性投保20年期，保險金額100萬元為例，年繳保險費：
\$8,200元

每日約
23 元



殘廢等級	第1級	第2級	第3級	第4級	第5級	第6級	第7級	第8級	第9級	第10級	第11級
給付比例	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%

被保險人領取第1次「殘廢安養扶助保險金」後，於保證給付18次之期間內遇有下列情形時，本公司將其未支領之餘額一次貼現予各應得之人，貼現利率為2.25%。(1)身故時；(2)達111歲之保單週年日仍生存時；(3)申請提前給付時。

●本簡介僅供參考，

詳細內容以契約條款為主。

資產傳承資訊提供

- **現況**:王可對於私人銀行家的建議想購買，保費100萬美元，保額335萬美元的大額萬能壽險保單，作為財富傳承之用，頗感興趣。因銀行家jackie建議購買的為萬能壽險且拿保單以保單本身的保單價值來作為抵押資產。另不足25萬美元以投資部位融資，目前融資利率約2.5%左右
- **建議**:提醒王可購買之前要注意：一、銀行家jackie資訊披露，是否過度樂觀。二、小心當jackie告訴你只要100萬美的保費時，你要知道萬能壽險的福利是沒有保證的，目前的宣告利率4.1%是不固定不保證的，你得付的保費可能比他告訴你的更多。三、從萬能壽險借錢提錢前要小心，需要充分了解規則及銀行的利息付擔。另給予該商品的優缺點供其做考慮。
- **萬能壽險的優點**:1、死亡可做財富傳承用、長期照顧福利以及保單價值的貸款抵押功能。2、靈活性。你可以隨時增加或減少存入萬能壽險帳戶的保費，也可以調整死亡保額。
- **萬能壽險的缺點**:1、當你從萬能壽險中取錢借錢時，你是要付利息的。即時是投資沒有賺錢，你還是要付利息。2、傳統的終身壽險，一生中每年的保費是一樣的，年輕時多付，老了少付，這是保守的演算法。而萬能壽險的保費是跟著年齡付保費，年輕時壽險費用低，越老保費越高。你付的錢，要先付終身壽險的保費和保險公司的行政費用，超過部分，參與投資。投資好時，你很高興。當失利時，蠟燭兩邊燒，你的帳戶餘額就會出現負增長。如果經濟長期大蕭條，投資連續多年下跌，你的保額甚至可能全跌沒了。

股票套牢

● 中國聯通

現價 **9.860** 升跌 **↓0.090 (0.905%)**

最高價	10.240	52周最高	16.000
最低價	9.760	52周最低	9.680
開市價	10.020	成交量	31.64 百萬
前收市價	9.950	成交金額	3.13 億
每手股數	2000	週息率	2.536%
市值	2.36 千億	市盈率	15.503

● 豫園商城

¥ 14.91 +0.74 (+5.22%)

抗战胜利纪念日休市

今开: 13.40	最高: 15.40	52周最高: 25.68
昨收: 14.17	最低: 13.30	52周最低: 7.98
涨停价: 15.59	总市值: 214.30亿	每股收益: 0.28
跌停价: 12.75	总股本: 14.37亿	每股净资产: 5.37
振幅: 14.82%	流通股本: 14.37亿	每股股息: 0.21

- **現況**:王可投資大陸股市資金約1030萬人民幣，目前股票投資嚴重虧損，手頭現金部位只留300萬港幣及80萬人民幣。目前王可公司營運每年下降，且股票投資套牢。慾想協助美惠購買台北中山區房子難達成。

● 招商證券

招商证券[600999] 2015-09-02 15:00



● 累計至**2015/09/02**股票狀況

人民幣	投入資金	購入股價	9/2股價	9/2價值	9/2虧損
中國聯通	2,000,000	10.00	9.86	1,972,000	-28,000
豫園商城	3,300,000	22.00	14.91	2,236,500	-1,063,500
招商證券	5,000,000	31.39	16.68	2,614,420	-2,385,580
累計虧損					-3,477,080

- **建議:**受大陸股災之累，王可股票嚴重虧損，針對三支股票分析其營運及走勢，建議可賣出中國聯通轉換投資標的。**可轉換台幣約1000萬投資美惠想購買的台北中山區房子。**

買房策劃

- **現況**:美惠因回台住宿花費幾十萬及看中，中山區6年72坪的房子，底價6800萬可成交，想買下該房。
- **目前資金調度**:美惠名下可運用資金及建議。

資產	建議
台北內湖一間12F32坪房子,目前價值1600萬台幣	每月租金18000元,換算年出租報酬率只有1.35%(18000*12/1600萬)。可售出轉換中山區標的物件。
美的香港股票1200張目前市價6400元港幣	美的股票持續上漲,未來前景看好，不建議目前獲利出清
美的中國股份-價值200萬人民幣	美的股票持續上漲,未來前景看好，不建議目前獲利出清
在台灣現金部位300萬台幣及10萬人民幣定存	可當購屋資金合新台幣約350萬
在澳洲現金部位120萬澳幣	目前因匯差損考量及前二年在澳洲生活費所需應做為緊急金使用，不建議匯回購屋。

購買原因分析

王霏及美惠停留台灣3星期住4星級飯店-花費約12萬，每年2次需花費24萬住宿費。

新版二稅合一將於2016年施實。

內湖房屋出租報酬率偏低，可轉換物件。

購屋自備款 $68000 \times 40\% = 2720$ 萬新台幣-資金來源

王可出售中國聯通股票約1000萬台幣可轉入投資該房屋

在台灣現金部位300萬新台幣及10萬人民幣定存-共有350萬新台幣

台北內湖一間12F32坪房子,出售可得現金，1600萬新台幣

每年省下的回台住宿費24萬

提醒注意事項

未來想周遊列國，王可公司營運狀況，王霏教育費等，若未來房價看跌，現在是否進場？

若貸款4000萬,利率2.5%,年期20年，每月還款金額約21萬新台幣。

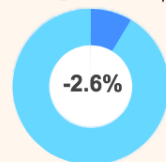
預購買之物件屋齡6年平均單價94.4萬，目標購屋單價過高，提供台北中山區同屋齡房價供參考

- **建議**: 雖有回台住宿之需及房地合一稅制，但考量王可股票套牢，公司營運狀況及王霏求學費用。加上房價每月有下跌趨勢，不建議此時購屋。每年回台住宿費上若不考量住宿品質，可將內湖房子停止出租，以做為回台住宿之用(雖會損失每年21.6萬之租金收入，但卻可剩下住每年飯店24萬費用)比較好。

台北市中山區

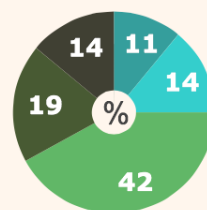
2015年 6 月實價登錄資料

成交單價
64.2 萬/坪



實價登錄行情趨勢

成交單價比例



100萬以上
75~100萬
50~75萬
25~50萬
25萬以下

熱門房屋類型成交單價

大樓 78.5萬
華廈 62.3萬
公寓 47.0萬
套房 60.9萬

年月	地址	類型	總價	每坪單價	建坪	地坪	屋齡	樓層	格局
104年 07月	中山區中山北路一段 53巷2-50號 檢視位置	華廈/住宅/套房	1438萬	88.2萬	16.3坪	2.64坪	6.6年	6 / 共10 層	1房/1廳/1衛/0室
104年 08月	中山區新生北路二段 52-100號 檢視位置	電梯大樓/住宅	550萬	68.8萬	8坪	0.93坪	6.8年	3 / 共12 層	0房/1廳/1衛/0室
104年 09月	中山區中山北路一段 52-100號 檢視位置	電梯大樓/住宅/套房 含車位	1000萬 (含車位--萬)	67.4萬	14.84坪 (含車位--坪)	1.14坪	6.3年	6 / 共13 層	1房/1廳/0衛/0室

退休策劃

成員	退休資金來源	項目	收入 (新台幣)
張美慧	台北內湖一間12F32坪房子,目前價值1600萬台幣	租金收入	18000/每月
張美慧	台東佔3/1的7分農地-蓋都蘭可樂民宿今年年底營運	營運收入及自住	30000/每月
張美慧	美的香港股票1200張目前市價6400元港幣	股利收入	未知揭露
張美慧	美的中國股份-價值200萬人民幣	股利收入	未知揭露
王可	可樂船運上海及香港公司	營運收入	未知揭露
王可	上海別墅價值3600萬人民幣	自住	
王可	上海古北別墅價值1100萬人民幣	租金收入約60坪	25000/每月
王可&美慧	澳洲房產價值250萬澳幣	自住	

民宿營運

- **現況**:與美惠討論，一分地約293坪，預計蓋9間房，依易遊網上，台東民宿行情價格一晚一房約在2500左右。以平均台東觀光住房率5成來計算，一個月營收約在30萬左右，以1成當經營分紅，約有30,000元。建議可當退休金使用。

[我的訂單](#)
[會員服務](#)

Hi~ 歡迎來到易遊網
[登入會員](#) / [加入會員](#)

[國外旅遊](#)
[國際機票](#)
[國際訂房](#)
[國內旅遊](#)
[國內機票](#)
[國內訂房](#)
[高雄出發](#)
[鴻鵠逸遊](#)

國內訂房搜尋

所在城市: 台東 旅遊區: 不限 > 不限

飯店型態: 民宿 房型: 不限

飯店名稱: 不限

入住日期: 不限 ~ 退房日期: 不限

[搜尋](#)

[手機易遊網 旅行更低價](#)
[APP訂購 立省\\$60](#)

熱門推薦

- 北 投日勝生加賀屋溫泉飯店 - 獨家享升等 7,480元起
- 花 蓮福容大飯店 - 綠生活環保不含早特惠 2,599元起
- 高 雄康橋系列飯店 - 純訂房含早餐好優惠 1,299元起
- 日 月潭雲品溫泉酒店 - 一泊二食再升湖景 10,780起
- 台 北西華飯店 - 升等行政客房限量搶購享 5,400元起

[國內訂房商品搜尋結果](#)

[列印本頁](#) | [同步選購](#)

國內訂房 · 台東 · 飯店類型 民宿

1 選擇飯店：

共 51 筆資料 第 1 2 3 頁

排序方式: ☒ 依人氣度 ☐ 依價格

序	照片	飯店名稱	特色	價格	訂購
1		台東打個蛋海旅民宿 Dagedan House 地址: 台東縣太麻里鄉金崙村4鄰128號 飯店介紹 地圖 會員評鑑: 7.6 分	【2014年開幕】 Dagedan是排灣族語言「睡覺」的意思台東打個蛋海旅民宿希望大家藉由來台東渡假時，好好的休息、睡上一晚，能夠達到身心放鬆。台東打個蛋海旅民宿目前僅四間客房-日出、漂流木、金針、海... more	易遊網: 2,520元起 (含稅及服務費)	訂購

■ 單位: 新台幣 / 元

餐廳開設

- **現況**:王可想在台北開日式燒肉店、想自己進口澳洲和牛、若生意好考慮在二、三年內開3--5家連鎖店、之後進軍大陸。
- **銀行融資**:對於非連鎖加盟型的餐廳，除非店面是自己的，否則銀行在融資上會有較高門檻，建議可向銀行提出擔保品(如王可位於上海別墅價值3,600萬人民幣的不動產)及開連鎖店的營運企劃書尋求銀行支持。
- **台灣餐廳生態**:同類型燒肉店因價位不同，各有其定位。台灣重裝潢,若裝潢好食材好，加上自己能進口節省成本，收費合理。是目前台灣民眾最喜歡的。
- **保險**:台灣消費者意思抬頭，可向產險公司投保公共意外責任險，轉嫁經營上的風險。
- **法規**:1、可上台灣衛生福利部食品藥物管理署了解 2、消防法規也是在台灣開餐廳相當重要的(尤其在裝潢前就要規劃好)。

感謝美惠一家人賦予本團隊擔任財務體檢及目標策劃此重要任務，經本團隊充份與美惠一家人交換意見，並深入檢視美惠理財目標及可能面臨的風險與限制，業已酌情參考會計師、律師及投資團隊專業意見後，以本財務策劃書完整陳述達成美惠短、中、長期財務目標的各項建議，恭喜美惠一家人提早進行財務規劃，以現行財務策劃模擬，所提出的財務目標均能順利達成。

美惠先生-王可為成功傑出的企業家，在全力擴展事業版圖、追求企業永續經營、累積家庭財富的同時，由於大環境瞬息萬變，須隨時掌握全球金融市場脈動，才有機會創造財富、管理財富、守住財富。本團隊在計劃開始後將持續與美惠一家人保持良好的互動與聯繫，每半年定期為其家人檢視財務狀況與風險評估，並依風險高低及其風險承受度強弱，給予適時建議。

合法進行風險規避、移轉或承擔；另因現今金融環境變化極為快速，本團隊將設定警示指標，隨時監控市場各類金融指數、利率狀況、匯率波動情形，主動為馬克的企業與家庭，進行必要的臨時性財務體檢，以免錯失資產配置調整最佳良機。在規劃完成風險保障與資產配置等重要計畫後，如下還有幾項重要的課題，是必須考量到的：

- 基金投資部份：以每年首季做為檢視規劃進度的時間點，在景氣與全球經濟發生變化時，會影響到投資組合效率，應視情況調整配置比例。
- 收益資產部份：選擇價格波動性較低的標的，主要考量為孳息報酬率穩定，若遇到金融環境產生重大變故時，還是可能產生資產減損，建議多選擇2至3樣同性質的金融商品作為分散風險的配置。
- 流動性部分：短期間難免會遇到重大支出情況時，除已建立貨幣市場組合有變現性佳的特性外，建議可以適時調整約當現金比例以應付流動性需求。
- 稅務的部份：當有綜合所得與遺贈稅等相關問題時，我們會討論並提供稅務相關建議，以達到節省成本、合法節稅、資產保全並順利移轉下一代。
- 其他部分：企業主公司的經營風險與盈餘成效，非本財務策劃書所能掌握，建議參考總體經濟數據、同業分析與企管顧問所提建議，做出綜合研判以為因應之道。誠摯邀請美惠多加利用本團隊建構的多元服務管道，隨時與本團隊密切交換財務規劃意見，共創終身財富。