



金融才子談理財

顏炳立、吳圳益、魏寶生、王儷玲 編著
蕭善言、蕭明峰、林素蘭

熱情推薦

許嘉棟

台灣金融研訓院董事長



台灣金融研訓院
Taiwan Academy of Banking and Finance



金融才子談理財

顏炳立、吳圳益、魏寶生、王儷玲 編著
蕭善言、蕭明峰、林素蘭

國家圖書館出版品預行編目資料

金融才子談理財/ 顏炳立、吳圳益、魏寶生、王儷玲

蕭善言、蕭明峰、林素蘭

--初版.--臺北市：臺灣金融研訓院，

2010.02 面； 公分.--

(金融推廣系列；12)

ISBN 978-986-6370-21-2 (平裝)

1. 理財；2. 個案研究；

563

99002494

金融才子談理財

發 行：財團法人台灣金融研訓院

編 撰：顏炳立、吳圳益、魏寶生、王儷玲

蕭善言、蕭明峰、林素蘭

採 訪：林素蘭、胡漢揚

地 址：100 台北市羅斯福路 3 段 62 號

電 話：(02)33653562、563

印 刷：平面藝術文具印刷

初 版：2010 年 3 月

• 版權所有 • 翻印必究 •

本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回更換。

ISBN 978-986-6370-21-2 (平裝)

推薦序

本院為了將金融知識普及化，讓社會大眾更貼近金融人生，自 2005 年起，除了原出版之金融專書與測驗參考用書外，新增「金融推廣系列」出版品，將金融知識推廣至社會大眾，讓一般民眾接受金融、閱讀金融、瞭解金融，進而運用金融，創造出健康的財富人生。秉持前述理念，自 2005 年 5 月至 2009 年 12 月，本院已相繼出版 23 冊金融推廣系列書籍。茲因 2006 年 3 月所出版之「與錢共舞——企業與財務長的成功故事」乙書獲得讀者廣大迴響，故本院再度推出該書的相關系列訪談書--「金融才子談理財」，讓讀者在輕鬆的情境中，讀到具有豐富的理財知識，又有人文情懷的好書。

「金融才子談理財」乙書以訪談方式，由本院傳播出版中心同仁負責規劃、構思編撰方向及大綱、擬訂題目、採訪、錄音、聽打、彙整、修改、下標，並與書中四位受訪者、二位知識庫編撰老師共同撰述完成。本書計分四章，分別為第一章「顏炳立開創不動產箴言」、第二章「吳圳益啟動信託寶庫」、第三章「魏寶生樂當保險推手」及第四章「王儷玲彩繪退休生活」。本院遴選四位金融界專家接受訪問，依受訪者個別之金融專業，談論其專業上之知識及如何運用不動產、信託、保險與退休投資，達成個人理財目標。

本書專訪香港商戴德梁行不動產投資顧問公司顏炳立總經理、中華民國信託業商業同業公會吳圳益秘書長、美亞產物保險股份有限公司前董事長魏寶生，及國立政治大學風險管理與保險學系王儷玲教授，共設計約150題訪談題目。每章之訪問內容除提及整體理財規劃，如何處理個人收入、支出、投資，以運用專業知識增加財源外，並進而談論受訪者個人職場經驗、興趣與家庭生活，實為一本充滿理財專業知識與人生智慧的實用書籍。

受限於四位受訪者公務繁忙，安排本書之訪談著實不易，甚至必須整併不同時段才能完成訪談工作。為配合書中內容，四位受訪者慷慨提供極為珍貴之個人、居家及工作上之照片，讓本書更具可看性，本院特申謝忱。此外，撰寫不動產知識庫、信託知識庫之中央銀行蕭明峰科長及金融監督管理委員會蕭善言副組長於百忙中鼎力相助，在此一併致謝。相信本書之出版對有興趣投資不動產、運用信託理財、規劃保險及退休投資的讀者極有助益，故特別推薦給大家。

許嘉棟 謹識

台灣金融研訓院董事長

2010年3月

編者序

2008 年發生全球金融海嘯後，大家赫然發覺自己的財產大幅縮水，想要擁有衣食無虞的富裕人生，似乎愈來愈遠！眼看物價日漸高漲，薪資或所得卻原地踏步，甚至不升反跌，大家於是驚覺「理財」十分重要。但是，坊間理財書籍有些非常專業且生澀難懂，有些過於簡易而無實質內容，故出版一本易於閱讀又內容豐富的理財書是刻不容緩的事。

台灣金融研訓院多年來出版許多炙手可熱的專書，但較少出版自理財規劃開始發想，從而結合不動產投資、信託理財、保險及退休規劃等角度，來談論如何購屋、投資不動產、認識信託、運用信託、利用保險籌措子女教育金與保障全家、規劃退休金與樂活退休生活的書籍。「金融才子談理財」乙書經過一年多的規劃，全書編撰約 150 個訪談題目，再以實地訪談方式，透過受訪者的專業知識與職場經驗，深入淺出、循序漸進的教大家做好理財規劃，以達富足人生的目標。

本書第一章訪問香港商戴德梁行顏炳立總經理，主要談論不動產投資、職場經驗及智慧語錄，並輔以不動產知識庫，讓讀者在輕鬆閱讀訪談內容時，亦能獲得寶貴的不動產專業知識，再將受訪者所有投資經驗轉化為投資不動產的成功指南。第二章訪問信託公會吳圳益祕書長，讓讀者知道財產信託管理制度可以有效解決許多

複雜的理財難題，但大部分人對信託業務仍然一知半解，而喪失了輕鬆理財的機會。透過訪談內容，受訪者談到許多信託投資及職場經驗，並輔以信託知識庫，可讓讀者進一步瞭解信託。

本書第三章訪問美亞產險公司前董事長魏寶生，從建立基本保險觀念開始，受訪者詳細談論人生各個階段所需要的各種不同保險商品，針對單身、新婚家庭、單親、子女教育保險和高資產者的保險規劃提出建議，不僅解說明白，更加入預知與防治危險、珍惜健保資源等重要觀念，並提出指引方向。第四章訪問政大王儷玲教授，主要談論退休規劃及職場經驗，並輔以退休知識庫，除可瞭解退休知識與專業計算外，並透過簡單的退休規劃方法與技巧，在輕鬆的訪談下，帶領讀者進入快樂的退休生活。

「金融才子談理財」乙書得以順利付梓，首先感謝台灣金融研訓院許嘉棟董事長核准開發本書，賦予本書生命之起源；感謝許振明院長全力支持；感謝陳泰隆副院長源源不斷的創意點子，讓本書更臻完美；感謝傳播出版中心郭碧娥所長及所有同仁的努力，讓本書圓滿完成。惟因筆者能力與經驗有限，書中缺漏難免，希望業界前輩不吝批評與指教。

顏炳立、吳圳益、魏寶生、王儷玲

蕭善言、蕭明峰、林素蘭 謹識

2010年3月

目 錄

第一章

顏炳立－開創「不動產」箴言

不動產魅力－因為它沒有辦法替代與移動.....	2
A 級或 B 級不動產？	3
代書為我們做什麼？	4
土地是滋養萬物的東西	6
不可不知增值與收益	9
做大投資 Base，記得控管風險.....	10
大家都愛房地產	12
2003 年 SARS 時，你買房了嗎？	14
Location！Location！Location！	14
可愛的房地產	18
景氣循環 7 年一次？	22
2007 年次貸風暴+“Return Key”	24
樹倒根斷，鳥燕紛飛	25
「要倒倒銀行，不要倒兄弟」	26
永遠追不贏房價	28
不動產證券化是什麼？	29
重押不動產價格	30
新成屋、預售屋或中古屋，哪個好？	32

台灣人愛「永久性產權」	35
令人又愛又怕的法拍屋	36
不動產八字訣：「地段、環境、收益、價格」	38
別讓融資斷頭害了你	39
風險管理就是凡事要做最壞的打算.....	43
薪水家庭買屋秘訣	45
尋找一個啞巴兒子	47
一生一次減稅 10%	49
房屋仲介取代口耳相傳	50
辛苦的判決訴訟	51
不應該把錢投資到自己掌控不到的地方.....	52
借問何時是低點？	54
大陸跟台灣大不同	56
賣方在「一」，買方不接受	57
我創造了銀拍屋	59
2001 年夢想起飛.....	61
「人是英雄，錢是膽」	63
「買厝是買厝邊」	64
有土斯有財，股票變壁紙	66
給年輕人的建議	67
「面笑、嘴甜、腰軟、手腳快、努力、勤儉、嘴巴不要碎碎唸」 ...	68
10 鳥在林不如 1 鳥在手.....	69
要獲利，就要懂得出場！	72

吳圳益 — 啟動「信託」寶庫

信託靈活，但有煞車	80
豈能把財產登記在銀行名下？	84
信託非以節稅為最終目的	86
信託可以理財	90
遺囑信託是什麼？	97
自益？他益？誰較有益？	101
信託財產是被保護的	103
我給銀行的信託財產，會變成銀行的嗎？	104
自然人可以做受託人	107
信託公會提供宣導服務	109
受益人的權利	111
注意公平義務	112
忠實義務模模糊糊	113
受託人死亡，信託關係消滅？	116
40 多家銀行辦理信託業務	118
大眾投資境外基金	120
稅務阻礙市場	121
連動債出問題	124
接受投資人申訴	127
就怕小孩不成材	130
無法突破的心魔	131
台灣就缺這一塊！	132

信託＝信賴＋靈活	133
人生需要一直學習	134
陰天的水泥慢慢乾	135
當主管耐操又耐煩	136
財稅老兵，金融新兵	138
兩支手機響不停	139

第三章

魏寶生 — 樂當「保險」推手

天有不測風雲、人有旦夕禍福.....	146
為什麼紅色的車子保費高？	148
保險需求因人而異	150
殺雞焉用牛刀	151
有錢人何需保險？	153
檢視保單，勿忘它的存在	155
保障就是保障，希望它不要發生.....	157
人生「最後的費用」	159
30 天的圓滿約定.....	160
購買多少保險才夠？	162
年薪 100 萬，保障 1,000 萬.....	163
珍惜健保資源	166
政府急難救助金	167
健保 Data Mining	168
預知與防治危險的觀念	172

老天給他這個 Talent !	173
累積子女教育基金	176
羊毛出在羊身上	180
有保單，很心安	183
一人吃全家飽	183
有錢不一定快樂，沒錢日子很難過.....	184
年輕人該如何規劃保險？	186
年輕夫妻，醫療健康險最重要.....	187
苦命的中年人	188
永不嫌晚	188
如何運用退休金？	190
投資型保單是長期投資	192
保險深具改善空間	194
發揮保險的社會功能	196
美亞產險的強項--董監事責任險.....	198
太競爭、太便宜行事！	199
價格被殺得差不多了	200
董監事責任險如何發生？	200
「保險經營」的真正意義	203
年底及週末，火災發生時	205
紓解自己的壓力	206
星期六輕鬆做，星期天充份休息.....	209
不管喜不喜歡，還是要 Enjoy	210
沒事不要來找我，有事一定要來找我.....	211
不能要他忙又要給他壓力	213

第四章

王儷玲 — 彩繪「退休」人生

為什麼長壽風險很重要？	218
勞保年金給付率 1.55% 的影響	222
靠政府、靠雇主、不如靠自己	223
巧婦難為無米之炊	224
退休後每個月要花多少錢？	226
國民年金 3,000 元不夠用	229
長期定期定額的時間複利魔力	230
補強退休儲蓄不足的保險商品	232
勞保年金與國民年金，哪一種好？	233
勞保局應積極審核投保人資格	235
大家應多繳國民年金保費	236
退休投資工具	238
當 20,000 元碰到通膨問題	241
年金保險給付可隨通膨調整	243
連動債的 Bubble	244
黃金跟房地產適合退休理財嗎？	245
用退休時的平均餘命來準備退休金	247
注意退休時的各種風險	249
適合每個人的退休理財方式不一樣	250
年金保險只要活著就有錢拿	252
如何決定年金保障額度	255
年金保險不同給付也不同	256

變額年金 One-Stop Shopping 很方便.....	257
認識懶人基金	259
如何投資懶人基金？	260
醫療部分如何買保險	264
退休金缺口	266
從空中小姐到大學教授	272
我的未來不是夢	275
5、6 萬薪水換 1 萬 8 千	275
精算符號都是唬人的！	276
台灣學生聰明但缺乏企圖心與國際視野	277
國際交換學生	278
大力推廣「退休金教育」	279
打破大家的退休迷思	280
60%資金放在長期投資	281
把重視養生的心態放在退休理財	282
心態決定退休生活品質	283

第一章

顏炳立

開創「不動產」箴言



香港商戴德梁行不動產投資顧問公司顏炳立總經理



談不動產投資

不動產魅力—因為它沒有辦法替代與移動

問 請問不動產具有哪些特性？不動產投資有哪些類型？從事不動產投資有何應注意事項？

不動產不僅具有「不可移動性」及「不可替代性」的雙重特性，還具備「市場性」，在每個人心目中，它都是身分地位的表徵。國人為什麼對不動產會特別喜歡，因為在歷史演變的過程中，它是獲利最高的一種投資標的，但它的循環時間比較長，漲動結束時就往下走，然後再進入另一個循環。

不動產投資的類型，一般可分成兩種，一種是土地，另一種是建築物。土地只要牽涉到土地成分，即有屬於計畫內及計畫外的。計畫內分為很多種，譬如可建地及非建地。都市計畫內可分為商業區、住宅區、工業區，這些屬於建築用地，都具有市場性；另外為非都市土地，它又有所區分，譬如建地，分成甲乙丙丁四種建築用地，屬於可建類型，比較具有效用性，即具備市場性。當具有效用性時，可以產生很多增值效果，很多人



會在市場上追逐。

在過去，土地的漲幅速度比較大，當它的一波來時，土地的原料價格會先漲，接著產品會漲。在投資的類型裡面，房子的部分為原料加工後變成產品，產品就有所謂的一般住家。一般住家又分很多類，有透天厝、公寓，或公寓裡面分為四樓、五樓的；還有大廈，有六樓、七樓、八樓以上的；十樓上以的稱為大樓，包括超高樓層、開放空間、高級住宅、豪宅等。另外還有店面的商用不動產，包括一樓、地下室、二樓可以做商業用途的。商用不動產除了店面以外，還牽涉到小套房及辦公產品。小套房還有一些類似小套房而裡面有夾層屋的，譬如3米6、4米2、4米5的套房夾層屋。這些是屬於小套房種類中，總價比較低的，但是這種產品有收益性。

A級或B級不動產？

有一些商用不動產，例如辦公室，有分A級與B級。A級的漲幅跟增值比較大、比較快；B級地段比較差一點、屋齡比較高，產品比較沒有收益性。B級的售價跟A級會有一定的對比，它沒有辦法跟A級比。此外，還有廠辦大樓，有一些土地比較靠近台北市，可高度利用，它可以對外做一些研發或行政上的使用，也可以製造生產，故產值較高，不過這種土地往往落在大都市旁